

Objectifs du produit Iroko Zen

La SCPI Iroko Zen a pour objectif la constitution et la gestion d'un patrimoine immobilier diversifié en termes de typologie d'actifs, de locataires et de localisation géographique : en France et en Europe de l'Ouest. Cette diversification permet de mutualiser le risque locatif sur la durée de placement recommandée.

En ayant obtenu le label ISR, la SCPI s'engage à prendre en compte, dans sa gestion, des critères extra-financiers en matière environnementale, sociale et de gouvernance (« ESG ») de ses immeubles, et à les améliorer ou à les maintenir à un niveau satisfaisant. Iroko Zen investit 1 % de sa capitalisation dans des fonds à impact social.

La SCPI peut recourir à l'endettement pour financer ses investissements à hauteur de 50 % maximum de la valeur des actifs immobiliers, étant précisé qu'un investissement immobilier peut être financé par endettement jusqu'à 100 % de sa valeur d'acquisition. Néanmoins, la SCPI vise un levier cible d'endettement d'environ 30 % de l'actif immobilier direct et indirect.

Iroko Zen vise ainsi à générer des revenus locatifs réguliers auprès de locataires professionnels tout en mutualisant les risques locatifs, avec un objectif de PGA cible non garanti annuel de 6 % sur 10 ans incluant un TD non garanti annuel cible de 5,5 %. Les objectifs de performance présentés ne constituent pas une promesse de rendement ou de performance. Ils ne sont pas garantis.

La Performance Globale Annuelle (PGA) correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation du prix de souscription entre le 1er janvier de l'année N et le 1er janvier de l'année N+1.

Le Taux de Distribution (TD) correspond au revenu annuel (brut de fiscalité) versé aux associés. Il est exprimé en pourcentage du prix de part au 1er janvier de l'année. Iroko Zen vise également un TRI cible non garanti de 6 % à 10 ans incluant une PGA cible annuelle non garantie de 6 % à 10 ans.

Le Taux de Rendement Interne (TRI) indique la performance annualisée d'une SCPI sur une période donnée, en tenant compte des revenus distribués, de la variation du prix de la part et des frais supportés par l'investisseur.

Les principaux risques

Acheter des parts de la SCPI Iroko Zen est un investissement immobilier. Il s'agit d'un investissement long terme : nous vous recommandons une durée de placement de plus de 10 ans. Ce placement comporte plusieurs risques. La liquidité est limitée et le capital, comme les revenus, ne sont pas garantis. En conséquence, ces derniers peuvent varier à la hausse mais aussi à la baisse. Les performances passées ne présagent pas des performances futures. L'ensemble des risques de la SCPI sont décrits dans la documentation réglementaire du fonds (note d'information, statut, DIC).

Risque de perte en capital

Le capital investi est soumis à la variation des marchés immobiliers. Cette variation peut entraîner une baisse de la valeur du patrimoine immobilier, et donc du prix de retrait, impliquant une perte en capital pour l'investisseur.

Risque de change

La SCPI détient des actifs libellés en devises étrangères, leur valeur peut varier en fonction des taux de change. Cela peut réduire la valeur des parts détenues ou le revenu perçu par les associés.

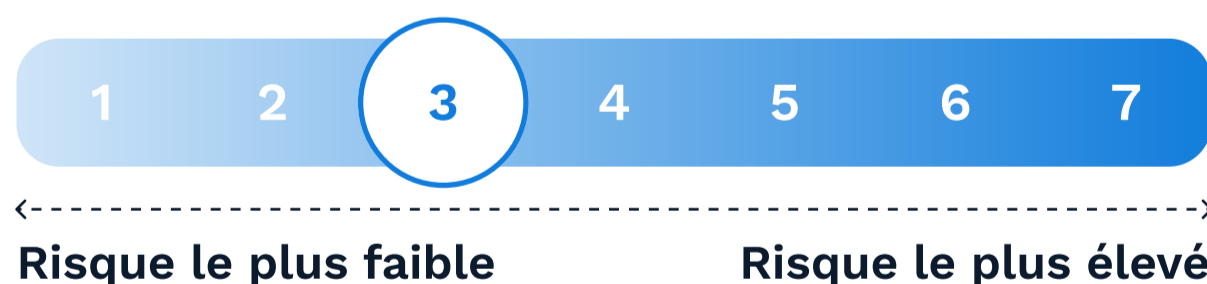
Risque lié aux revenus

Les revenus versés par la SCPI dépendent des conditions de location des immeubles et peuvent varier à la hausse comme à la baisse en fonction de leur taux d'occupation, de leur valeur locative et du bon paiement des loyers. Les revenus d'une SCPI peuvent donc varier et ne sont pas garantis.

Risque de liquidité

Ce placement étant investi en actifs immobiliers, il est considéré comme peu liquide. Les SCPI ne garantissent pas la revente des parts. Vous ne pourrez sortir que s'il existe une contrepartie. De plus, des SCPI ont mis en place des frais de sortie en cas de retrait avant une certaine durée de détention. C'est le cas d'Iroko Zen.

Échelle de risque (SRI)



L'horizon de placement recommandé est de 10 ans.

L'année 2025 d'Iroko Zen en un coup d'œil

8,13 %

Performance Globale Annuelle 2025

7,14 %

Taux de distribution brut 2025

Aucun report à nouveau ni aucune plus-value de cession n'ont été distribués.

7,49 %

Le TRI 5 ans de la SCPI, conformément aux directives de l'AMF (du 01/01/2021 au 31/12/2025)

7 %

Taux de rentabilité interne cible

Le TRI cible de la SCPI Iroko Zen sur la période de détention recommandée à savoir **8 ans**.

Pour rappel, les performances passées ne présagent pas des performances futures.

La Performance Globale Annuelle (PGA) mesure la performance totale d'une SCPI sur une année. Elle se calcule en additionnant deux composantes : le taux de distribution, qui représente le revenu annuel brut de fiscalité versé aux associés exprimé en pourcentage du prix de part au 1er janvier de l'année, et la variation du prix de souscription entre le 1er janvier de l'année N et le 1er janvier de l'année N+1. La PGA reflète ainsi à la fois le rendement courant (les loyers distribués) et l'évolution de la valeur du capital investi.

Le Taux de Rendement Interne (TRI) d'une SCPI correspond au taux auquel votre investissement (achat de parts) et les revenus futurs (loyers perçus, revente) s'équilibrent parfaitement. Autrement dit, c'est le rendement réel annuel moyen obtenu sur la durée totale du placement. Plus ce taux est élevé, plus votre investissement a été rentable.

1,374 milliard d'euros

Capitalisation de la SCPI fin 2025

Depuis le lancement d'Iroko Zen, plus de 27 265 associés nous ont confié au total 1,374 Mds €. En 2025, 544 M€ de capitaux ont été collectés, tandis que 13 M€ ont fait l'objet de retraits.

7

Pays européens investis

Allemagne - France - Espagne - Pays-Bas - Irlande - Royaume-Uni - Italie.

173

Actifs

En 2025, Iroko Zen a réalisé 41 acquisitions à travers l'Europe.

Prix decernés en 2025

- Trophée d'or dans la Catégorie des meilleures SCPI diversifiées - Le Revenu
- Prix de la meilleure SCPI sans frais d'entrée
- Victoires de la Pierre Papier

Les organismes attribuant les récompenses mentionnées ci-dessus déterminent librement leurs critères de sélection ainsi que les modalités d'attribution des prix, sans qu'aucune commission ne soit versée par la SGP à ce titre.

La performance 2025 expliquée

Le nouveau taux de distribution brut de 7,14 % en 2025 de la SCPI Iroko Zen peut être expliqué par plusieurs facteurs clés :

Un modèle sans frais d'entrée

Contrairement à la plupart des SCPI sur le marché, Iroko Zen ne facture pas de frais d'entrée. Ces frais, habituellement destinés à rémunérer la société de gestion, ont permis d'attirer plus de 500 millions d'euros, plaçant Iroko Zen sur le podium des SCPI collectrices en 2025.

De plus ce modèle sans frais d'entrée permet mécaniquement à hypothèses égales par ailleurs d'améliorer le Taux de Distribution de +0,35 % par rapport aux modèles de SCPI Classiques.

Une équipe d'investissement exigeante

L'équipe investissement a démarré 2025 pensant observer en cours d'année une compression globale des taux de rendement immobilier. Un des premiers challenges de l'année a donc été de ne pas se laisser influencer par ces anticipations, afin de maintenir le cap et d'aller chercher des taux de rendement toujours plus exigeants et relatifs pour le fonds.

En 2025, l'équipe d'investissement a maintenu une activité particulièrement soutenue, avec plus de 2 810 opportunités analysées pour le compte de ses différents fonds à travers l'Europe et 526 offres indicatives d'acquisition ont été formulées. Pour Iroko Zen en particulier, cette dynamique s'est traduite par 41 nouvelles acquisitions, représentant un volume d'investissement total de 639 millions d'euros acte en main.

En 2025, le patrimoine acquis a atteint un taux AEM moyen de 7,76 %, supérieur à la moyenne de 7,39 % enregistrée sur l'ensemble des acquisitions depuis le lancement de la SCPI jusqu'à fin 2024. Cette performance illustre la capacité d'Iroko Zen à identifier et saisir des opportunités de marché avec efficacité, tout en poursuivant sa stratégie opportuniste avec constance.

Une bonne gestion du délai d'investissement

Afin de déployer la collecte exceptionnelle de 2025 dans des conditions optimales, dans un contexte d'allongement de la durée moyenne des deals et de complexification des conditions de négociations avec les vendeurs, Iroko a renforcé sa capacité d'exécution en étoffant l'équipe d'investissement avec le recrutement d'un Investment Manager et de deux Analystes supplémentaires.

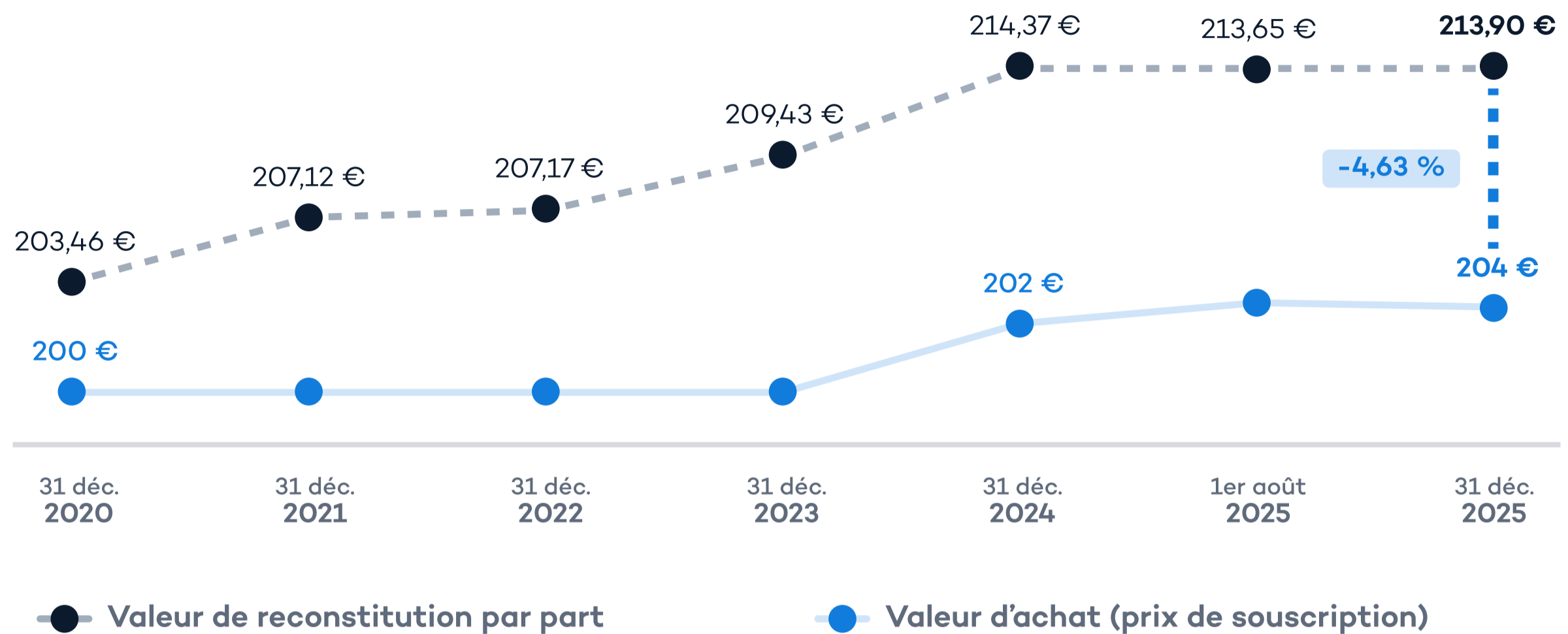
Une stratégie de gestion de fonds agile

Iroko Zen a continué d'exploiter intelligemment le levier bancaire en 2025, portant son taux d'endettement à 26,25 % de la valeur de son patrimoine, contre 26,18 % fin 2024, soit un taux d'endettement stable et maîtrisé.

Par ailleurs, la SCPI a structuré pour la première fois des financements corporate, renforçant sa flexibilité financière et optimisant la gestion de sa liquidité. Grâce à ces leviers, le délai d'investissement moyen a été réduit à 1,6 mois, illustrant l'efficacité opérationnelle et la réactivité de la SCPI dans la mise en œuvre de ses acquisitions.

Pour rappel, les performances passées ne présagent pas des performances futures.

Évolution des valeurs des parts



La valeur de reconstitution correspond à la valeur d'expertise des actifs au 31/12/2025, à laquelle viennent s'ajouter les frais d'acquisition du parc immobilier.

Les performances passées ne présagent pas des performances futures. Valeurs au 31/12/2025 sur la base d'expertises externes indépendantes et internes. Pour rappel, le prix de la part peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction de l'évolution du marché immobilier et de la valeur du patrimoine.

Un modèle de frais vertueux

Iroko Zen n'applique pas de commission de souscription, contrairement à la plupart des SCPI. Cela permet de placer davantage d'argent en immobilier pour le même montant collecté.

Nous sommes rémunérés principalement pour nos actes de gestion. Les associés reçoivent leurs dividendes potentiels nets de ces frais.

À l'entrée	★ Pour la gestion du parc				À la sortie	
Commission de souscription	Commission d'acquisition ⁽¹⁾	Commission de gestion ⁽²⁾	Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux ⁽³⁾	Frais de cession en cas de plus-value uniquement ⁽⁴⁾	En cas de sortie avant 3 ans de détention ⁽⁵⁾	Pour une détention supérieure à 3 ans
0 %	3,6 % du prix d'acquisition	14,4 % des loyers perçus	6 % maximum du montant des travaux réalisés	5 % du prix de vente	6 %	0 %

L'ensemble des frais est communiqué avec les taxes.

⁽¹⁾3 % HT (soit 3,6 % TTC) du prix d'acquisition des immeubles. Dans le cadre d'une acquisition off-market ne faisant pas appel à un agent immobilier (broker), une commission de brokering de maximum 5% HT du montant de l'acquisition s'applique.

⁽²⁾12 % HT (soit 14,4 % TTC) du montant des produits locatifs et autres produits hors taxes encaissés par la SCPI

⁽³⁾Maximum 5 % HT (soit 6 % TTC) du montant des travaux réalisés

⁽⁴⁾4,16 % HT (soit 5 % TTC) du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers uniquement si la plus-value est supérieure à 5 %

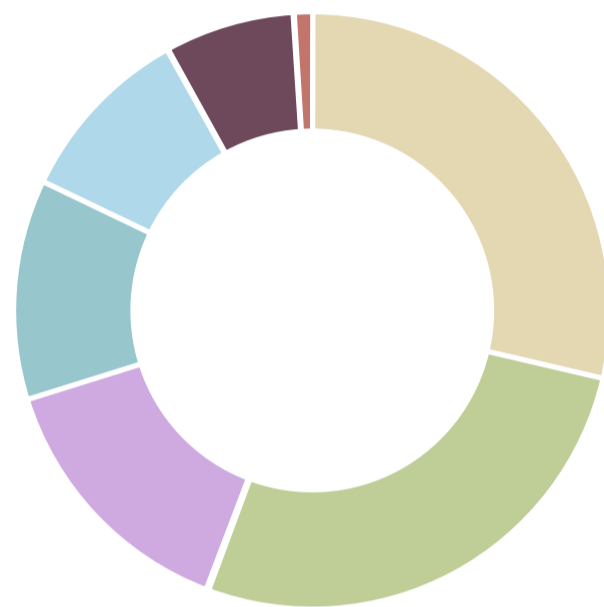
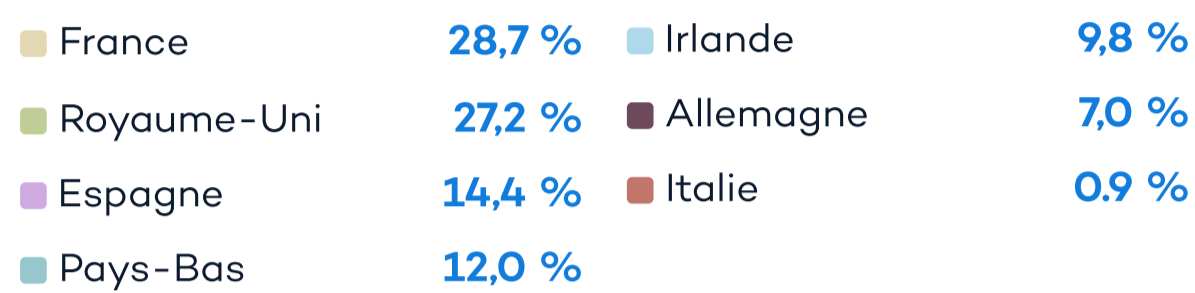
⁽⁵⁾5 % HT (soit 6 % TTC)

Le parc immobilier à fin 2025

Chiffres clés, répartition par typologie, vue sur l'ensemble du parc immobilier

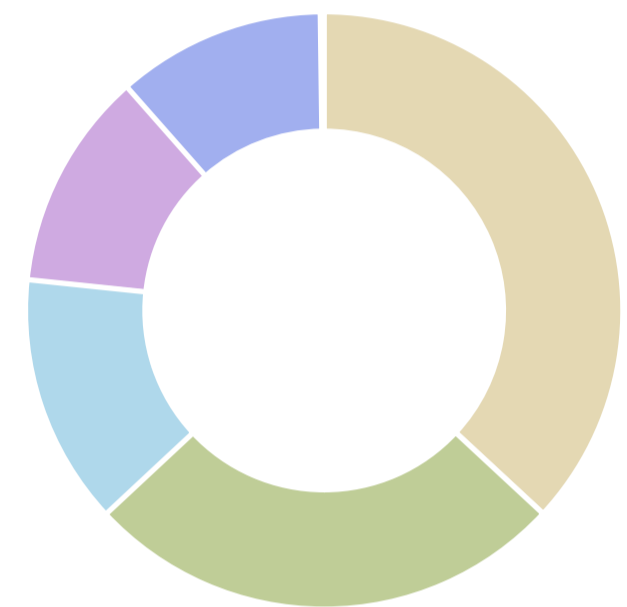
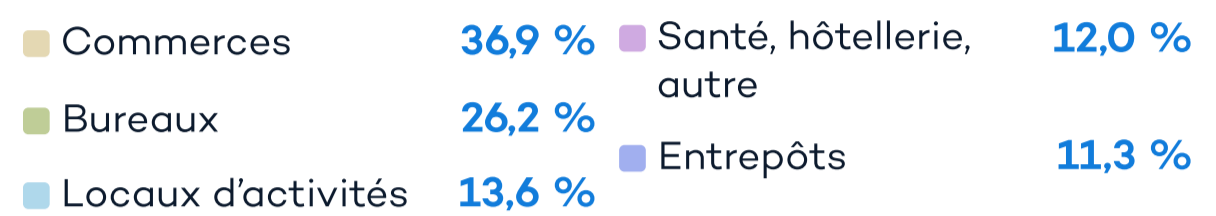
Répartition géographique

En pourcentage de valeur hors droit



Répartition par typologie

En pourcentage de valeur hors droit



Nombre d'actifs **173**

Surface du parc immobilier **1 043 781 m²**

Durée moyenne des baux jusqu'à leur terme (WALT) **8,9 ans**

Loyers encaissés sur le trimestre (HT HC) **25,5 M€**

Taux d'Occupation Financier (TOF) **97,37 %**

Taux d'Occupation Physique (TOP) **98,00 %**

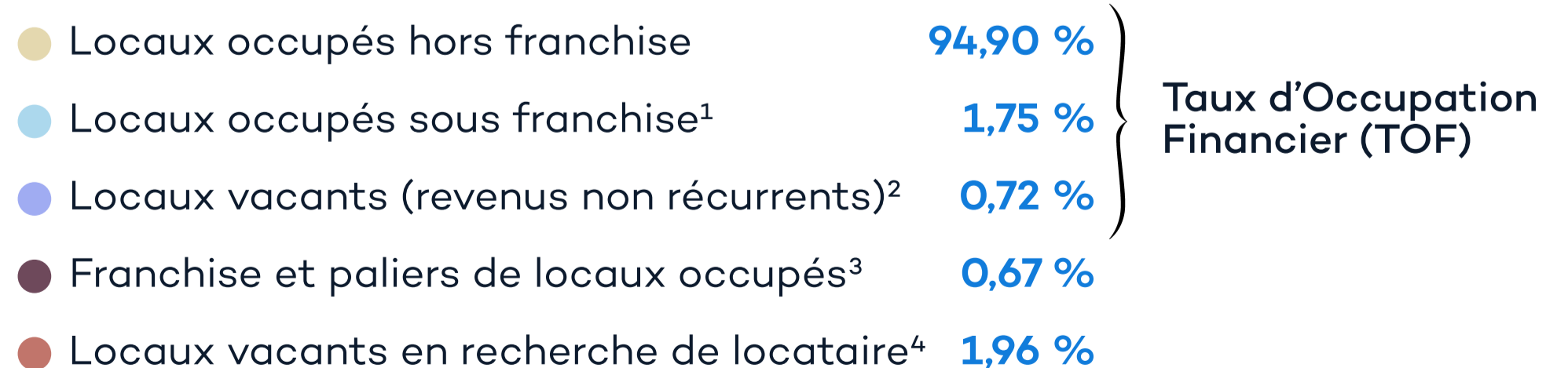
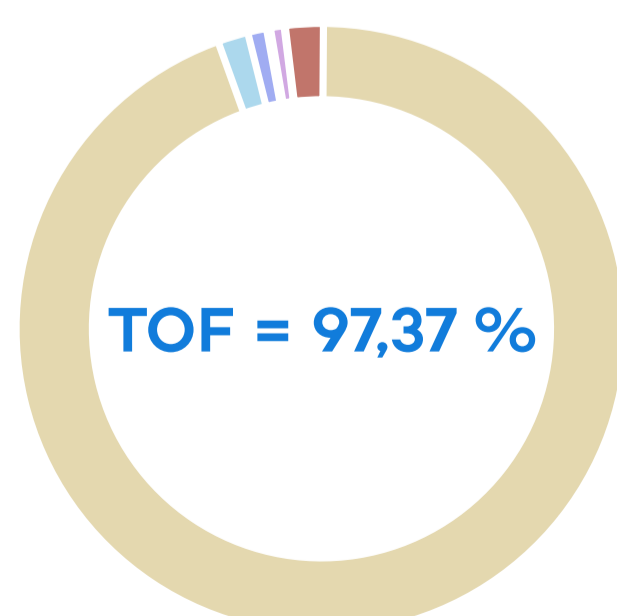
Durée d'engagement ferme de nos locataires jusqu'à la prochaine possibilité de dénonciation (WALB) **7,3 ans**

Ratio d'endettement (LTV) **26,25 %**

Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

Taux d'Occupation Financier (TOF)

Le taux d'occupation financier mesure la part des loyers effectivement facturés par rapport aux loyers qui pourraient être perçus si l'ensemble du patrimoine était pleinement loué ; il se calcule en rapportant les loyers facturés aux loyers facturables sur la période considérée.



¹ Revenus sur les Locaux Occupés sous franchise (franchise de loyer partielle, palier de loyer, ou indemnités compensatoires versées par le vendeur à l'acquisition)

² Revenus sur les Locaux Vacants (locaux non vacants sur la totalité du trimestre ou garanties locatives versées par le vendeur à l'acquisition)

³ Revenus non présents dans le taux d'occupation financier correspondant aux franchises et paliers accordés aux locataires, notamment en début de bail

⁴ Revenus non présents dans le taux d'occupation financier du fait de la vacance complète de ces locaux pendant le trimestre

Nos actions ESG

2^e année du cycle 2 du label ISR

- **100 % des engagements ESG d'Iroko Zen ont été tenus**
- 1,2 M€ de travaux ESG en 2025 ont été effectués, traduisant une mise en œuvre concrète des engagements pris sur ce deuxième cycle.



Engagement social et environnemental

L'engagement social, avec 1 % de la capitalisation d'Iroko Zen, a bien été respecté ainsi que l'engagement environnemental de faire passer tous les actifs acquis en 2022 de Best-in-Progress à Best-in-Class en 2025. En effet, Iroko Zen s'est engagé en 2025 à investir +1 % de sa capitalisation dans Iroko Impact, soit près de 15 M€ à fin 2025, contribuant à des projets liés à l'économie sociale et solidaire (hébergement inclusif, santé, bien-être au travail).

Collaborateurs

En 2025, plusieurs formations ont été dispensées : une formation sur l'ESG et ses enjeux (100 % des collaborateurs), une formation sur la méthode ESG 2.0 d'Iroko Zen (équipe immobilière), ainsi que la fresque de l'immobilier durable animée par l'Observatoire de l'Immobilier Durable.

Locataires

Au moins 50 % des opérations Sales & Lease Back et les nouveaux baux intègrent désormais une annexe environnementale. Des campagnes de sensibilisation ont également été menées auprès des locataires, avec l'envoi de courriels informatifs pour encourager les bonnes pratiques environnementales.

Prestataires de services

Plus de 90 % (dont 100 % des Property Managers) des prestataires définis dans ce document ont signé des annexes ESG afin d'attester de leur considération pour les engagements ESG pris par Iroko Zen.

Vie sociale du fonds

Le 24 mars 2026 s'est tenu le **Conseil de Surveillance** de la SCPI Iroko Zen afin de préparer et valider les résolutions proposées à l'occasion de l'**Assemblée Générale Annuelle** sur les comptes clos le 31 décembre 2025.

Cette dernière s'est tenue le 16 avril 2026 aux salons de l'Aéroclub de France et a permis aux équipes d'Iroko de présenter le rapport annuel et d'expliquer les résolutions proposées au vote des associés.

Toutes les résolutions ont été adoptées, permettant notamment d'approuver les comptes annuels 2025, de mettre aux nouvelles normes réglementaires la documentation légale du fonds et d'approuver l'allongement de la durée d'application des frais de sortie à 6 ans.

Récapitulatif des dix-sept résolutions votées

1. Approbation des comptes 2025, constat du capital et quitus à la société de gestion
2. Affectation du résultat avec distribution d'un dividende de 12,20 € par part
3. Approbation des valeurs (comptable, réalisation, reconstitution) au 31/12/2025
4. Absence de conventions réglementées sur l'exercice et validation du rapport associé
5. Confirmation de l'absence de rémunération du conseil de surveillance en 2025
6. Non-renouvellement de BM&A et nomination de FORVIS MAZARS comme Commissaire aux Comptes
7. Autorisation d'imputer les pertes de cession sur la prime d'émission
8. Transfert à la société de gestion du pouvoir de fixer les valeurs (réalisation/reconstitution) et mise à jour des statuts
9. Allongement à 6 ans du délai de commission de retrait et suppression des frais de dossier liés au transfert et mutation
10. Mise à jour de la note d'information sur les frais et ajout d'une section détaillant les autres frais supportés par la SCPI
11. Adaptation des règles de quorum des AG (10 % en Assemblée Générale Ordinaire, 15 % en Assemblée Générale Extraordinaire)
12. Adoption des statuts modifiés dans leur ensemble
13. Mise à jour de la note d'information en cohérence avec les nouveaux statuts
14. Précision de la poche d'impact social incluant notamment le fonds Iroko Impact
15. Modification des objectifs de performance cible : TRI et performance globale annuelle (PGA) cible fixés à 6 % sur 10 ans, taux de distribution cible fixé à 5,5 %, durée de placement recommandée fixée à 10 ans
16. Adoption de la note d'information modifiée
17. Délégation de pouvoirs pour les formalités administrative

Retrouvez le détail de chaque résolution dans le Procès Verbal de l'Assemblée Générale Annuelle du 16/04/2026 ou dans le Rapport Annuel 2025 de la SCPI.

Retrouvez l'ensemble de nos documents réglementaires

- [Rapport annuel Iroko Zen 2025](#),
- [Bulletin trimestriel Iroko Zen \(T1 2026\)](#),
- [Document d'Informations Clés Iroko Zen](#),
- [Note d'information Iroko Zen](#),
- [Statuts Iroko Zen](#),
- [Annexe SFDR pré-contractuelle Iroko Zen](#).

Rappel : les données présentées dans ce bilan sont arrêtées au 31/12/2025.

Iroko : Société par actions simplifiée au capital social de 643 081,60 € - 883 362 113 R.C.S. Paris - Société de gestion de portefeuille, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP-20000014 en date du 8 juin 2020.

Iroko Zen : SCPI à capital Variable 889 600 698 R.C.S. Paris - Visa AMF SCPI N°20-17 en date du 9 octobre 2020. La note d'information et le DIC PRIIPS sont disponibles gratuitement sur iroko.eu.

Investir en SCPI comporte des risques, notamment de perte en capital et de liquidité. Veuillez vous référer à la note d'information d'Iroko Zen et au document d'informations clés sur iroko.com avant de prendre toute décision d'investissement.