IROKO • zen

#23

Bulletin trimestriel d'information

Valide du 1er juillet au 30 septembre 2026



Après cinq ans de construction, place à *la création de valeur par l'arbitrage*

Dans un environnement immobilier européen toujours marqué par une visibilité limitée, Iroko Zen a poursuivi sa trajectoire au second trimestre 2026 avec une dynamique combinant gestion locative et investissements.

Forte d'une collecte toujours intense d'environ 106 M€, votre SCPI atteint désormais 1,605 Md€ de capitalisation (les performances passées ne préjugent pas des performances futures). 6 acquisitions dans 4 pays européens ont été réalisées pour un volume global de 149,8 M€ hors droits, confirmant la diversification comme un axe majeur de la stratégie d'Iroko Zen. Au-delà des montants, l'enjeu est clair : continuer à construire un portefeuille capable d'absorber les aléas conjoncturels et tirer parti de l'ensemble des opportunités offertes, en privilégiant la qualité des emplacements, la solidité des locataires et les conditions d'acquisition.

Le trimestre marque également l'ouverture d'un nouveau marché : la Belgique. Cet événement s'inscrit dans la logique d'un déploiement paneuropéen structuré, notamment au Royaume-Uni, en péninsule Ibérique et au Benelux, afin d'intensifier notre sourcing, développer notre réseau local et assurer une gestion plus directe de nos investissements.

Signature de la 1ère cession du parc immobilier

Iroko Zen a activé un second levier de création de valeur potentielle à long terme, avec un fait marquant : la cession d'un commerce à Barcelone.

Acheté en 2021, ce commerce a fait l'objet d'un travail de gestion active : nos équipes d'asset management ont piloté un projet de recommercialisation en substituant au locataire historique (un supermarché DIA) la société Action. L'enseigne a inauguré son tout premier magasin à Barcelone, sur un concept déjà largement répandu en France. Cette opération commerciale ayant permis de créer de la valeur sur l'immeuble, les conditions étaient réunies pour espérer vendre avec une plus-value. Cet événement met en lumière la qualité du travail de l'équipe de gestion, capable d'une part de contribuer à l'amélioration continue de la qualité du parc et d'autre part d'arbitrer au bon moment.

Pour les mois à venir, la priorité restera inchangée : poursuivre la stratégie d'investissement de manière disciplinée, consolider la qualité locative du portefeuille et maintenir une capacité d'exécution en Europe, tout en restant attentif au contexte de marché. L'ambition est de continuer à combiner développement et prudence, en privilégiant des décisions robustes sur le plan patrimonial.

Nous remercions l'ensemble des associés pour leur confiance renouvelée, ainsi que les équipes mobilisées au quotidien pour investir, gérer et faire progresser la qualité du portefeuille d'Iroko Zen.



Gautier Delabrousse-Mayoux

Président d'Iroko

⚠ Données sur la base du portefeuille au 30/06/26 susceptibles d'évoluer selon la stratégie d'investissement décrite dans la documentation réglementaire. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.
La valorisation des actifs peut évoluer à la hausse comme à la baisse, en fonction de l'évolution du marché immobilier.
Dans le cadre d'investissements réalisés à l'étranger, la valeur des actifs et les revenus distribués peuvent être impactés par les fluctuations des taux de change.

CHIFFRES CLÉS

IROKO • zen

Le 2e trimestre d'Iroko Zen en *quelques chiffres*

Capitalisation
1,605 Md€

+ 106,019 M€
Collecte nette*

+ 230,709 M€
Collecte nette depuis le début de l'année*

Nombre total d'associés
30 718

+ 1 778
Nouveaux associés*

Nombre total de parts net de retrait
7 868 136

+ 544 871
Parts souscrites*

25 166
Parts retirées dont 0 en attente de retrait*

Nombre total d'actifs
183

+ 6
Nouveaux actifs acquis*

Nombre total de locataires
471

+ 60
Nouveaux locataires*

Valorisation du patrimoine (Hors Droits)
1,910 Md€
Dont 14,9 M€ dans Iroko Impact, fonds maison géré par Iroko

149,8 M€
Volume d'acquisition Hors Droits Hors Frais*

*Données Iroko au 30 juin 2026

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

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 et approuvées

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 AGO, 15% en AGE).
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 (détention 10 ans, TRI/PGA 6% sur 10 ans, TD cible 5,5%).
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 16/04/26 ou dans le Rapport Annuel 2025 de la SCPI.

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 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.

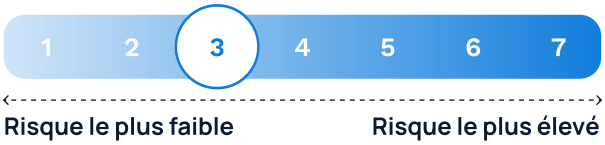
Risque de liquidité

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.

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.

Échelle de risque (SRI)



L'horizon de placement recommandé est de 10 ans.

Vos dividendes sur *le trimestre*

Vos dividendes sur le 2e trimestre 2026 par part en pleine jouissance

3,59 €



0,61 €
Impôt étranger prélevé à la source, payé par Iroko Zen

2,98 €
Dividende net de fiscalité étrangère

Valeurs de la part

au 30/06/2026

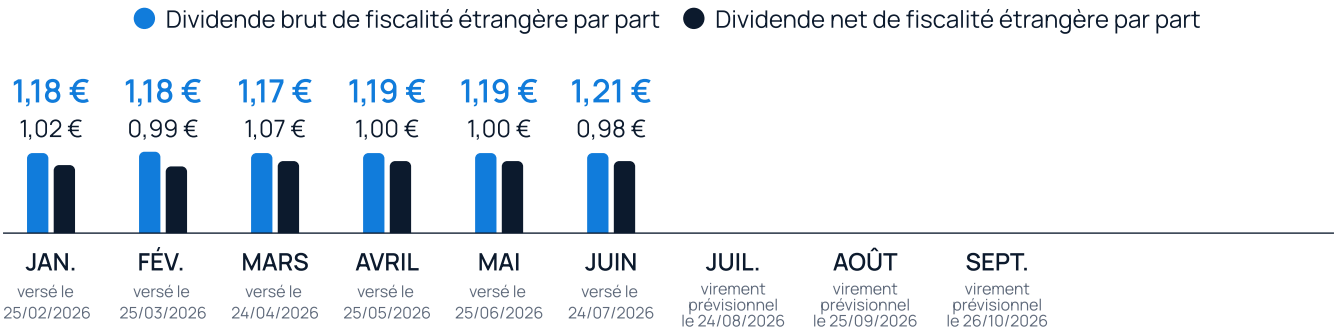
Prix de souscription	204 €
Valeur de retrait[1]	204 €
Valeur de réalisation	187,80 €
Valeur de reconstitution[2]	214,24 €

[1]Pour tout retrait des parts avant 3 ans de détention, une commission de 6 % TTC s'applique.
[2]Valeurs au 30 juin 2026 validées par l'expert AIFM de la SCPI et sur la base d'une campagne d'expertise externe indépendante et interne sur 100 % du patrimoine.

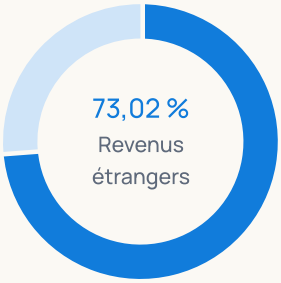
Les valeurs de parts peuvent évoluer à la hausse ou à la baisse en fonction de marché immobilier et du parc immobilier de la SCPI. La revente des parts n'est pas garantie.

Détail des dividendes versés par mois

Le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte brut divisé par le nombre de parts détenues et s'entend pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1er jour du 1er trimestre.



⚠️ Pour rappel, les performances passées ne présagent pas des performances futures. Les dates de distribution du T3 présentées sont prévisionnelle et non garanties. Les revenus ne sont pas garantis. Ils dépendent du bon paiement des loyers par les locataires.



% de revenus à l'étranger sur le 2e trimestre 2026

En réel sur la période

- Revenus (loyers) étrangers - 73,02 %
- Revenus (loyers) français - 26,98 %

Les frais de la *SCPI Iroko Zen*

1. À l'entrée

Commission de souscription : 0 %

2. Pendant la vie de l'investissement

En échange de sa gestion, Iroko facture directement la SCPI :

- **Commission de gestion :** 14,4 % TTC maximum du montant des produits locatifs et autres produits hors taxes encaissés par la SCPI.
- **Commissions à l'acquisition et d'intermédiation :** 3,6 % TTC maximum du prix net vendeur des actifs à l'achat et 6 % TTC maximum du montant hors droits en cas de transaction directe (off-market), côté vendeur ou acquéreur, si Iroko réalise effectivement la mission.
- **Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux :** un montant maximum de 6 % TTC, calculé sur le montant des travaux réalisés.
- **Commission de cession :** pour un alignement d'intérêt, 5% TTC maximum du prix de vente uniquement si la plus-value est supérieure à 5%.

Iroko Zen a choisi d'externaliser la gestion locative de ses biens à des spécialistes dans chacun des pays où elle possède des actifs. Le coût généré est couvert par les frais de gestion.

3. À la sortie

- **En cas de sortie avant 3 ans de détention :** 6 % TTC de commission de sortie anticipée avant 3 ans.
- **Pour une détention supérieure à 3 ans :** aucune commission

⚠️ Attention : pour rappel et comme voté lors de l'Assemblée Générale annuelle de la SCPI le 16 avril 2026, à partir du 1er septembre, les frais de sortie évoluent et continuent de s'appliquer non plus avant 3 ans mais avant 6 ans de détention des parts. Pour toute question, veuillez vous rapprocher de votre conseiller en gestion de patrimoine ou de votre interlocuteur Iroko habituel. Pour rappel, cette évolution n'aura aucun effet rétro-actif et ne concernera pas les parts émises avant le 1er septembre 2026.

Informations utiles

Minimum de souscription	Le montant minimum pour une première souscription est de 5 000 €. Pour les re-souscriptions, un minimum de 1 000 € est requis, et 50 € pour la mise en place d'un versement programmé.
Délai de jouissance des parts souscrites	Les parts souscrites entrent en jouissance le premier jour du quatrième mois suivant la validation de la souscription.
Distribution des dividendes	La distribution des dividendes est mensuelle mais elle n'est pas garantie et dépend du bon paiement des loyers par les locataires de la SCPI.
Conditions de retrait	Actuellement, le délai de retrait est inférieur à un mois, à condition qu'il y ait des souscriptions compensatrices. À ce jour, aucune part n'est en attente de retrait. Le prix de retrait correspond à la valeur des parts diminuée des éventuelles commissions de sortie.

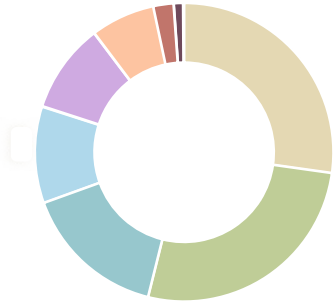
Coup d'œil sur *le patrimoine*

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

Répartition géographique (Valeur d'expertise HD)

En pourcentage de valeur hors droits

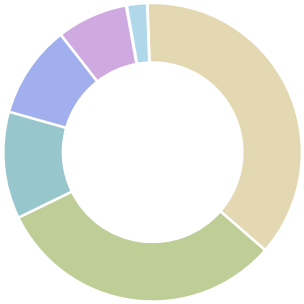
France	27,3 %	Irlande	9,7 %
Royaume-Uni	26,7 %	Allemagne	7,2 %
Espagne	15,6 %	Belgique	2,2 %
Pays-Bas	10,5 %	Italie	0,8 %



Répartition par typologie (Valeur d'expertise HD)

En pourcentage de valeur hors droits

Commerces	36,3 %	Santé, hôtellerie, autre	10,6 %
Bureaux	31,6 %	Entrepôts	7,7 %
Locaux d'activité	11,6 %	Logistique	2,2 %



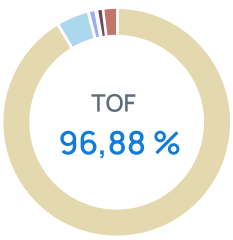
Nombre d'actifs	183
Surface du patrimoine	1 158 998 m²
Durée moyenne des baux jusqu'à leur terme (WALT)	8,5 ans
Loyers encaissés sur le trimestre (HT HC)	33,1 M€

Taux d'Occupation Financier (TOF)	96,88 %
Taux d'Occupation Physique (TOP)	96,90 %
Durée d'engagement ferme de nos locataires jusqu'à la prochaine possibilité de dénonciation (WALB)	7,1 ans
Ratio d'endettement (LTV)	24,45 %

⚠️ Pour rappel, 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.



Locaux occupés hors franchise	92,28 %
Locaux occupés sous franchise[1]	3,80 %
Locaux vacants (revenus récurrents)[2]	0,80 %
Franchise et paliers de locaux occupés[3]	0,21 %
Locaux vacants en recherche de locataire[4]	2,91 %

Taux d'Occupation Financier (TOF)

[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

Pour vous aider à *comprendre*

Durée moyenne des baux jusqu'à leur terme (WALT)	Moyenne pondérée de la durée résiduelle des baux jusqu'à leurs termes contractuels.
Ratio d'endettement (LTV : Loan To Value)	C'est le taux d'endettement d'Iroko Zen. Cette notion est utilisée dans le cadre de l'octroi d'un crédit immobilier. Le principe du Loan To Value consiste à rapporter le montant total des financements bancaires de la SCPI à la valeur totale du patrimoine.
Taux d'Occupation Financier (TOF)	Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine serait louée (définition ASPIM).
Taux d'Occupation Physique (TOP)	Il se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus (définition ASPIM).

Zoom sur les *acquisitions du trimestre*

Au cours du 2e trimestre 2026, Iroko Zen a poursuivi le déploiement de ses capitaux à travers l'Europe avec la réalisation de 6 nouvelles opérations représentant un volume global de 149,8 M€ hors droits. Fidèles à la stratégie de diversification géographique de la SCPI, ces acquisitions ont concerné plusieurs marchés européens : la France, l'Espagne, le Royaume-Uni, ainsi qu'un tout premier investissement en Belgique, à Bruxelles.

Ces acquisitions illustrent une allocation sectorielle et géographique équilibrée, avec l'acquisition d'un immeuble de bureaux multi-locataires situé en plein cœur de Londres, d'un entrepôt logistique à Sierentz, à proximité des frontières suisse et allemande, ou encore d'une galerie commerciale à Blois. L'ensemble de ces investissements affiche un taux de rendement acte en main moyen de 7,97 %[1].



Locataire	Fédération Wallonie-Bruxelles
Typologie	Bureaux
WALB	11,1 ans
Rendement AEM[1]	7,31 %
Montant de l'acquisition HD[2]	29,52 M€
Note ESG[3]	47,5/100



Locataires	Rituals, Franck Provost, Général d'Optique...
Typologie	Commerces
WALB	1,97 ans
Rendement AEM[1]	8,75 %
Montant de l'acquisition HD[2]	40,17 M€
Note ESG[3]	62,3/100



Locataire principal	Schneider Transports SAS
Typologie	Locaux d'activité
WALB	2,61 ans
Rendement AEM[1]	7,45 %
Montant de l'acquisition HD[2]	3,30 M€
Note ESG[3]	57/100



Locataires principaux	Ricoh, Algoritmia, Servei Catala...
Typologie	Bureaux
WALB	2,88 ans
Rendement AEM[1]	8,53 %
Montant de l'acquisition HD[2]	19,56 M€
Note ESG[3]	65,5/100

[1] Le rendement Acte en Main (AEM) est non garanti. Il correspond au rendement au moment de l'acquisition. Il est égal à : loyer net / (Valeur d'acquisition hors droits + droits de mutation + frais de notaire + honoraire du broker).
[2] HD = Hors Droits
[3] Pour qu'un fonds respecte les critères d'éligibilité du label ISR, au moins 90 % de ses actifs en valeur doivent faire l'objet d'une évaluation ESG.

Les actifs présentés sont ceux acquis au 2e trimestre 2026. Ils ne sont pas représentatifs de l'ensemble du parc immobilier de la SCPI. Dans le cadre d'investissements réalisés à l'étranger, la valeur des actifs et les revenus distribués peuvent être impactés par les fluctuations des taux de change.



Locataire principal	Konecta
Typologie	Bureau
WALB	12 ans
Rendement AEM[1]	7,34 %
Montant de l'acquisition HD[2]	34,64 M€
Note ESG[3]	61,5/100



Locataires principaux	Ppro Financial, Gong Cha Global...
Typologie	Bureaux et commerces
WALB	2,92 ans
Rendement AEM[1]	7,71 %
Montant de l'acquisition HD[2]	22,6 M€
Note ESG[3]	57,3/100

[1] Le rendement Acte en Main (AEM) est non garanti. Il correspond au rendement au moment de l'acquisition. Il est égal à : loyer net / (Valeur d'acquisition hors droits + droits de mutation + frais de notaire + honoraire du broker).
[2] HD = Hors Droits
[3] Pour qu'un fonds respecte les critères d'éligibilité du label ISR, au moins 90 % de ses actifs en valeur doivent faire l'objet d'une évaluation ESG.

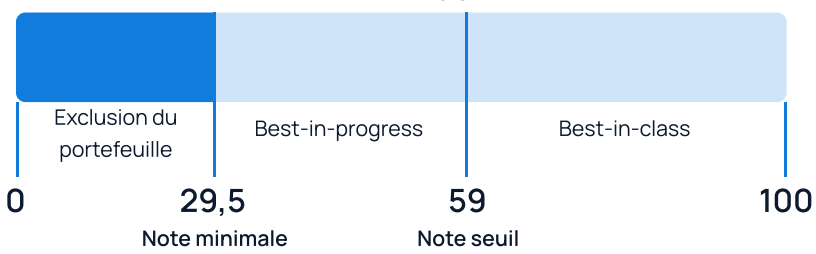
Retrouvez l'intégralité de notre parc immobilier sur
iroko.eu →

Les actifs présentés sont ceux acquis au 2e trimestre 2026. Ils ne sont pas représentatifs de l'ensemble du parc immobilier de la SCPI. Dans le cadre d'investissements réalisés à l'étranger, la valeur des actifs et les revenus distribués peuvent être impactés par les fluctuations des taux de change.

Note ESG : comment *l'interpréter* ?

Chaque actif nouvellement acquis par Iroko Zen est évalué selon notre méthode ESG rigoureuse. Les notes attribuées au moment de l'acquisition reflètent souvent un potentiel d'amélioration plus qu'une situation figée. Les actifs classés "**Best-in-progress**" ne sont pas des actifs à faible valeur ESG, mais des opportunités de transformation concrète. Notre engagement : les faire évoluer en "**Best-in-class**" dans les trois années suivant leur entrée en portefeuille, conformément aux exigences du label ISR.

Échelle de notation avec l'approche Best-in-class



Zoom sur *la cession du trimestre*

L'histoire de la gestion

À l'achat, cet actif de 1 230 m² était occupé par DIA et présentait un taux de rendement AEM de 6 %[1]. Une acquisition pertinente, alors que les supermarchés avaient fait preuve d'une forte résilience durant la crise sanitaire. Nos équipes ont ensuite piloté avec succès le remplacement de l'enseigne DIA par un nouveau locataire, la société Action.

Pourquoi vendre maintenant ?

Cinq ans plus tard, les conditions de succès étaient réunies pour vendre avec une plus-value. Le capital sera réalloué vers des opportunités plus compétitives : en 2026, le taux moyen des acquisitions réalisées par Iroko Zen est de 7,50 %[1].





Barcelone, Espagne 🇪🇸

Acheté en 2021	2,357 M€
Vendu en 2026	2,644 M€
Plus -value	12,2 % soit 287 K€

Localisation : Barcelone, Espagne
Locataires : Supermarché DIA jusqu'en septembre 2025, puis l'enseigne Action à partir de novembre 2025

[1]Le rendement Acte en Main (AEM) est non garanti et dépend du bon paiement du loyer par les locataires. Il évolue selon la stratégie d'investissement de la SCPI. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Cet actif n'est pas représentatif de l'ensemble du patrimoine de la SCPI.

L'actualité du *portefeuille*

France

Brie-Comte-Robert : Locaux d'activité

- **Iroko sécurise les revenus du fonds** à travers le renouvellement du bail de Distrimesure. Ce locataire historique confirme sa confiance en s'engageant sur une nouvelle durée ferme de 9 ans.
- Par ailleurs, **Iroko poursuit la dynamique de recommercialisation** initiée sur le site avec la mise en location de deux nouvelles cellules auprès de Bati Renov Design, portant sur une surface cumulée de 326 m² (165 m² et 161 m²).

Serres-Castet Locaux d'activité

- Un protocole d'accord a été régularisé avec le locataire afin de lui permettre de lancer un vaste **programme de travaux de modernisation financé par Iroko Zen** en contrepartie d'une revalorisation locative pérenne.

Louvroil : Commerces

- **Iroko poursuit sa campagne de renouvellements des baux** sur son retail park de Louvroil qui a débuté avec la signature de Réauté (6 ans ferme) au trimestre précédent, et qui continue avec la signature de trois nouveaux renouvellements avec les enseignes Orchestra (6 ans ferme), Besson (6 ans ferme) et Boulangerie Louise pour une surface totale de près de 2500 m² ce trimestre.

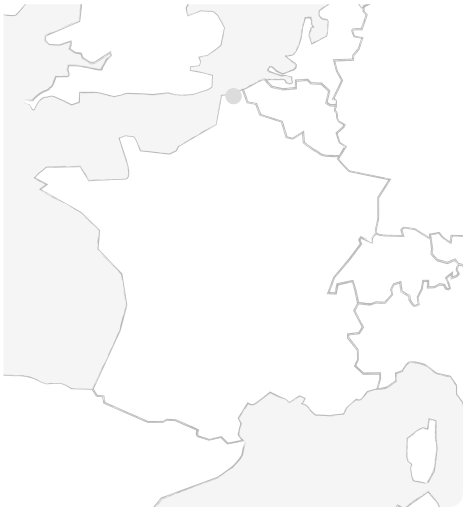
Avignon : Commerces

- À la suite de la mise en liquidation judiciaire de l'enseigne Easy Cash, **Iroko a anticipé la remise en commercialisation du local** en sécurisant une relocation avant même le jugement prononçant la résiliation du bail actuel. Cette gestion proactive a permis de conclure un nouveau bail sous condition suspensive du jugement, pour une durée ferme de 6 ans avec l'enseigne Optical Center, tout en générant une hausse de loyer de 42 % par rapport au bail précédent.

Dunkerque : Locaux d'activité

- Un nouveau bail ferme de 12 ans a été signé avec l'Apave, bureau de contrôle français de référence, sur une surface de 2 797 m². Ce nouveau bail est conclu au même niveau de loyer que le bail qui était auparavant en place. En contrepartie, le bailleur financera la réalisation de travaux d'amélioration énergétique, portant notamment sur le remplacement du système de CVC et de la GTB (Gestion Technique du Bâtiment), des investissements qui contribuent à la performance environnementale de l'actif mais aussi à sa valorisation. **Cette opération sécurise durablement les revenus locatifs du fonds** et illustre la capacité de l'équipe de gestion à fidéliser des locataires de qualité.





L'actualité du *portefeuille*

Irlande

Ballymount :

- Le trimestre a été marqué par deux événements locatifs favorables sur ces locaux d'activité : le renouvellement du bail de la cellule A3, pour une durée ferme de 3 ans, et le renouvellement du bail de la cellule A8 avec la société Delta P Technology, pour une durée ferme de 5 ans. Ces deux opérations ont été conclues à des conditions de loyer favorables, alignées sur la dernière transaction menée par Iroko Zen sur cet immeuble au dernier trimestre 2025. **Elles confirment ainsi un nouveau niveau de loyer de référence** à l'échelle du parc, qui servira de point de comparaison pour les prochaines autres signatures.





Pays-Bas

Hellevoetsluis :

- **Une négociation de renouvellement a été menée à bien** avec le locataire Praxis (acteur majeur du secteur du bricolage aux Pays-Bas), se traduisant par un allongement de 5 ans de la durée du bail par rapport à son terme initial, à des conditions locatives conformes au marché. Cette opération porte la WALB de l'actif à 6,3 ans, contre 3,9 ans au moment de son acquisition en 2023, et valide ainsi la stratégie d'investissement initiale en sécurisant durablement les revenus locatifs de l'immeuble.





⚠️ Les recommercialisations passées ne préjugent pas des recommercialisations futures.

Plan de relocation lancé *au 2e trimestre 2026*

Iroko Zen a mandaté des équipes locales afin de commercialiser les surfaces suivantes pour lesquels les locataires ont donné congé au 2e trimestre 2026 :

Royaume-Uni

Swansea :

- Congé délivré par le locataire One Beyond sur une surface de 456m² pour un départ en novembre 2026

France

Avignon :

- Congé délivré par le locataire Pro Duo sur une surface de 504m² pour un départ en décembre 2026

Pantin :

- Congé délivré par le locataire Infraneo sur une surface de 1893 m² avec effet au 31 janvier 2027. Des discussions sont en cours afin d'obtenir un réengagement du locataire sur l'immeuble, la contrepartie envisagée étant une réduction de la surface occupée.

Irlande

Ballymount :

- Congé délivré par le locataire Robert Seale Ltd sur une surface de 134m² avec un départ qui a eu lieu en avril 2026.

Pays-Bas

Vianen :

- Le locataire Volkerrail a délivré son congé sur une surface de 2 598 m², avec un effet initial fixé au 31 octobre 2026. Des discussions menées avec le locataire ont permis de proroger l'effet du congé au 31 octobre 2027, offrant ainsi aux équipes de gestion un délai supplémentaire pour mieux anticiper la recommercialisation des plateaux.

Les équipes d'asset management et les commercialisateurs locaux sont pleinement mobilisés afin d'anticiper ces libérations de surfaces, de limiter les périodes de vacance et de sécuriser la relocation des actifs dans les meilleures conditions de marché.

Nos actions *ESG*

Iroko Zen : le label ISR confirmé

En juin 2026, Iroko Zen a passé avec succès son audit de suivi du label ISR, mené par l'AFNOR sur l'ensemble du portefeuille : 100 % des engagements ESG de ce deuxième exercice du cycle 2024-2026 ont été tenus.
Et ces engagements se vérifient sur le terrain : les 38 actifs acquis en 2022 arrivaient au terme de leur période de 3 ans tous sont aujourd'hui Best-in-Class (soit meilleur que les actifs de leur catégorie). Derrière ce résultat, 1,2 M€ de travaux ESG réalisés en 2025 : déploiement de dispositif de Gestion Technique de Bâtiment et de solutions de pilotage énergétique et de bornes de recharge.

Implémentation de bornes de recharges

Iroko continue de valoriser son patrimoine existant à Évreux avec la signature d'un bail civil avec DRIVECO pour l'installation d'une station de recharge pour véhicules électriques sur des places de stationnement de l'actif. Une opération sur 12 ans ferme, génératrice de revenus complémentaires.
Dans la même dynamique, Iroko a fait installer début juillet 5 bornes IRVE avec l'opérateur BUMP sur l'immeuble de bureaux Le Karré à Vaulx-en-Velin. Ces bornes seront mises en service le 22 juillet et seront à la disposition des locataires de l'immeuble, renforçant les services offerts sur site.



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

Le bilan carbone 2025 d'Iroko Zen

Comme chaque année, Iroko Zen a fait mesurer son empreinte carbone par Carbometrix, cabinet indépendant spécialisé, selon le GHG Protocol, standard international de référence en matière de comptabilité carbone. Cette analyse couvre l'ensemble des émissions liées à l'activité de la SCPI, y compris les émissions indirectes.

Comment interpréter les résultats d'une SCPI dont le patrimoine s'agrandit chaque année ?
L'acquisition de nouveaux immeubles entraîne mécaniquement une hausse des émissions totales. Le volume annuel d'émissions, pris isolément, ne suffit donc pas à apprécier la performance environnementale du fonds. L'indicateur le plus pertinent est l'intensité carbone, qui rapporte les émissions à la surface totale détenue. À l'image de la consommation d'un véhicule, exprimée aux 100 kilomètres plutôt qu'en fonction de la capacité de son réservoir, elle permet de suivre la performance du patrimoine indépendamment de sa croissance.
En 2025, l'intensité carbone d'Iroko Zen s'établit à **22,6 kgCO_2e/m²**, en baisse de **35 %** sur un an, contre **34,8 kgCO_2e/m²** en 2024 et **44,5 kgCO_2e/m²** en 2023.

Cette diminution s'explique par plusieurs facteurs :

- une mesure plus précise, désormais fondée majoritairement sur les consommations énergétiques des immeubles ;
- l'intégration de **41 nouveaux actifs** affichant une intensité moyenne inférieur au portefeuille ;
- la décarbonation progressive des mix électriques européens.

La baisse observée ne résulte toutefois pas uniquement des nouvelles acquisitions. À périmètre constant, en considérant les immeubles déjà détenus en 2024, l'intensité carbone passe de 32,2 à 23,0 kgCO_2e/m², soit une diminution d'environ **29 %.**
Iroko Zen poursuit ainsi ses actions d'amélioration énergétique, en priorité sur les actifs encore chauffés au gaz ou au fioul.

Arrivée de Augustin Aulnette dans l'équipe ESG



Augustin Aulnette rejoint l'équipe ESG d'Iroko après un parcours universitaire en droit et une première expérience chez la Financière de l'Échiquier. Il prend en charge le suivi des grilles de notation des actifs, avec pour mission de consolider la collecte et la fiabilisation des données ESG.

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

IROKO

L'épargne immobilière

Excellent Trustpilot

4,7/5 sur 921 avis

Source avis clients : Trustpilot au 24 juillet 2026

La note Trustpilot est basée sur des avis en ligne et ne constitue pas un indicateur de performance financière.

01 76 44 17 49

contact@iroko.eu

iroko.eu

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.

Ceci est une communication publicitaire. 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.