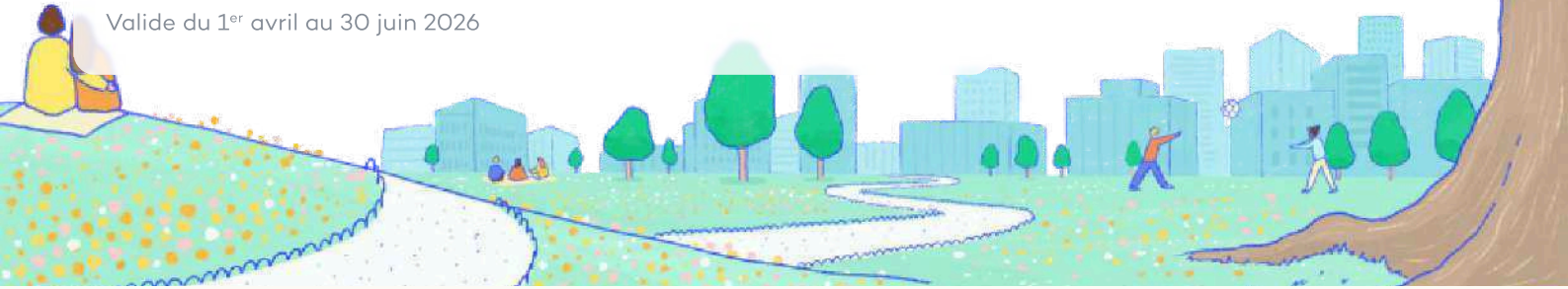


Bulletin trimestriel d'information

Valide du 1^{er} avril au 30 juin 2026



Cap sur les deux milliards de capitalisation

Avec une capitalisation avoisinant 1,5 Md€, Iroko Zen franchit un jalon qui atteste de la rigueur et de la constance qui dirigent sa gestion. Dans un environnement politique et économique encore particulièrement heurté, la SCPI tient sa ligne avec clarté : approfondir sa diversification et rechercher, sur le long cours, un couple rendement-risque parmi les plus attractifs du marché, tout en conservant l'agilité qui lui permet de saisir les meilleures fenêtres d'opportunité.

Dans la pleine lignée de 2025, l'équipe d'investissement s'est concentrée sur l'amélioration du rendement potentiel de la SCPI en procédant à des acquisitions qui ont contribué à rehausser le taux AEM moyen du patrimoine. Au cours du trimestre écoulé, quatre nouvelles acquisitions ont été concrétisées pour un montant cumulé de 85,4 M€ hors droits, à un taux de rendement acte en main moyen de 7,55 %¹.

Notre ambition est de continuer à profiter de notre réseau d'intermédiaires et de notre réputation d'acheteur fiable pour maximiser notre sourcing et déployer les fonds de manière sélective. À date, nous avons plus de 300 M€ hors droits d'actifs sous exclusivité, à des taux de rendement acte en main compris entre 7 % et 9,50 %².

L'Asset Management au cœur de la stratégie

Après une année 2025 riche côté Asset Management, notre ambition est de continuer à créer de la valeur dès que cela est possible, par la gestion de proximité (renouvellements, relocations, arbitrages, plans d'amélioration) et l'accompagnement des locataires.

L'équipe se renforce et a accueilli ce trimestre deux nouveaux assets managers. Parmi les faits marquants de la période, le renouvellement stratégique du bail consenti à Media Markt, acteur de référence de la distribution d'électronique grand public et d'électroménager en Espagne, mérite une mention particulière : signé au sein du retail park d'Alcalá de Guadaíra, en périphérie de Séville, cet accord sécurise une nouvelle durée ferme de cinq ans sur une surface de 5 100 m² pour le premier locataire de l'ensemble commercial.

Nous vous remercions pour votre confiance et restons pleinement mobilisés pour faire vivre Iroko Zen, avec la même discipline de gestion et la même exigence de transparence.



Gauthier Delabrousse-Mayoux
Président d'Iroko

⚠️ Pour rappel, les performances passées ne présagent pas des performances futures. Les objectifs de performance présentés ne constituent pas une promesse de rendement ou de performance. Le rendement Acte en Main (AEM) est non garanti et dépend du bon paiement du loyer par les locataires.

¹Le taux de rendement initial AEM exprime le rapport entre la valeur locative nette (c'est-à-dire le loyer annuel net dans le cas où l'actif serait totalement loué) d'un bien et son coût d'acquisition AEM (la valeur d'achat hors droits du bien augmentée des droits de mutation, des émoluments de notaire et commission de brokerage). 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.

²Le pipeline est indicatif et seul le comité d'allocation décide du fonds alloué après due diligence. Les acquisitions ne sont pas garanties et le taux moyen acte en main peut évoluer à la hausse comme à la baisse.

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.

Vos dividendes sur le trimestre

Vos dividendes sur le 1^{er} trimestre 2026 par part en pleine jouissance

3,53 €

● 0,45 €

Impôt étranger prélevé à la source, payé par Iroko Zen

● 3,08 €

Dividende net de fiscalité étrangère

Valeurs de la part

au 31/03/2026

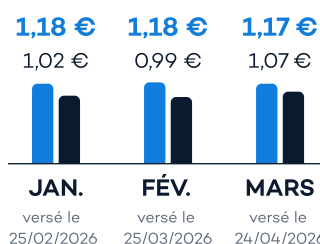
Prix de souscription	204 €
Valeur de retrait	204 €
Valeur de réalisation ¹	185,90 €
Valeur de reconstitution ²	213,94 €

¹Pour tout retrait des parts avant 3 ans de détention, une commission de 6 % TTC s'applique.

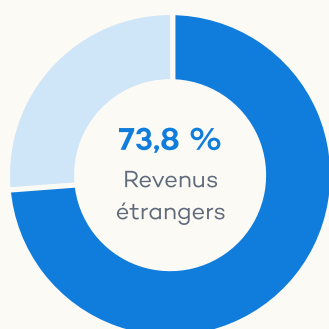
²Valeurs au 31 décembre 2025 validées par l'expert AIFM de la SCPI et sur la base d'une campagne d'expertise indépendante sur 100 % du patrimoine.

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 1^{er} jour du 1^{er} trimestre.



● Dividende brut de fiscalité étrangère par part ● Dividende net de fiscalité étrangère par part



% de revenus à l'étranger sur le 1^{er} trimestre 2026

En réel sur la période

- Revenus (loyers) étrangers - 73,80 %
- Revenus (loyers) français - 26,20 %

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

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.
- **Frais de cession en cas de plus-value uniquement** : 5 % TTC maximum du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers 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 : à partir du 1^{er} septembre 2026, les frais de sortie évoluent et s'appliquent non plus avant 3 ans mais avant 6 ans de détention des parts. Pour toute information complémentaire, veuillez vous rapprocher de votre conseiller en gestion de patrimoine ou de votre interlocuteur Iroko habituel.

Définitions

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 garanti 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.

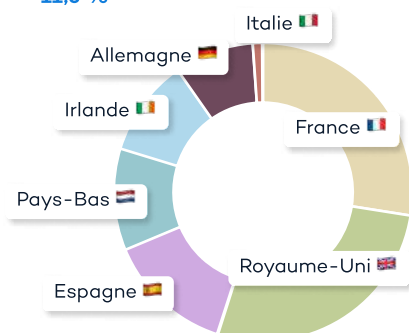
Coup d'œil sur le parc immobilier

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

Répartition géographique (Valeur d'expertise HD)

En pourcentage de valeur hors droits

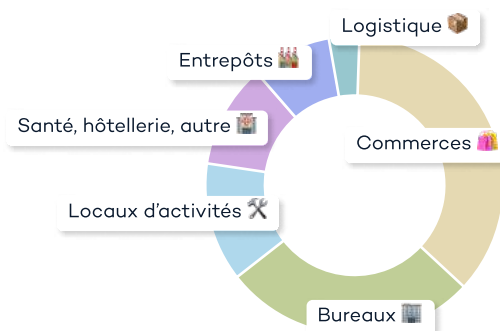
France 🇫🇷	27,5 %	Irlande 🇮🇪	10,6 %
Royaume-Uni 🇬🇧	27,4 %	Allemagne 🇩🇪	8,6 %
Espagne 🇪🇸	13,7 %	Italie 🇮🇹	0,9 %
Pays-Bas 🇳🇱	11,3 %		



Répartition par typologie (Valeur d'expertise HD)

En pourcentage de valeur hors droits

Commerces 🏪	37,0 %	Santé, hôtellerie, autre 🏨	11,4 %
Bureaux 🏢	27,7 %	Entrepôts 🏭	8,7 %
Locaux d'activités 🏠	12,9 %	Logistique 📦	2,3 %



Nombre d'actifs

177

Surface du patrimoine

1 108 742 m²

Durée moyenne des baux jusqu'à leur terme (WALT)

8,7 ans

Loyers encaissés sur le trimestre (HT HC)

28,1 M€

Taux d'Occupation Financier (TOF)

97,11 %

Taux d'Occupation Physique (TOP)

97,11 %

Durée d'engagement ferme de nos locataires jusqu'à la prochaine possibilité de dénonciation (WALB)

7,3 ans

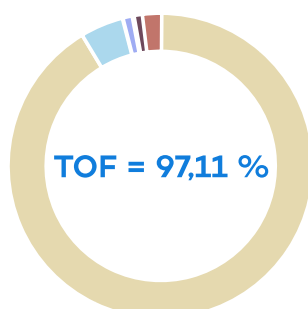
Ratio d'endettement (LTV)

25,07 %

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	91,51 %	} Taux d'Occupation Financier (TOF)
● Locaux occupés sous franchise ¹	4,56 %	
● Locaux vacants (revenus récurrents) ²	1,03 %	
● Franchise et paliers de locaux occupés ³	0,86 %	
● Locaux vacants en recherche de locataire ⁴	2,04 %	

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 nouvelles acquisitions du trimestre

Au cours du premier trimestre 2026, Iroko Zen a poursuivi le déploiement de sa stratégie d'investissement avec la réalisation de 4 nouvelles acquisitions, pour un volume global de 85,4 M€ hors droits.

Ces opérations s'inscrivent dans la continuité de la stratégie de diversification géographique du fonds à l'échelle européenne, avec des investissements réalisés en Irlande, en France, en Allemagne et au Royaume-Uni. Elles témoignent également d'une allocation sectorielle équilibrée à travers l'acquisition d'un immeuble de bureaux multi-locataires situé en plein cœur de Dublin, de locaux d'activités à Nancy, d'un Retail Park à Finowfurt et d'un immeuble de bureaux à Londres.

L'ensemble de ces investissements présente un taux de rendement acte en main moyen de 7,55 %¹.



Londres, Royaume-Uni

Locataire	Cinch Cars
Typologie	Bureaux
WALB	5,5 ans
Rendement AEM ¹	7,77 %
Montant de l'acquisition HD ²	24,83 M€ HD
Note ESG ³	59/100



Nancy, France

Locataires	Citeos, SN DR, DS 54, Jbox
Typologie	Locaux d'activités
WALB	7,2 ans
Rendement AEM ¹	7,73 %
Montant de l'acquisition HD ²	4,24 M€
Note ESG ³	55,5/100



Finowfurt, Allemagne

Locataires principaux	Kaufland, Roller, Aldi, OBI...
Typologie	Commerces
WALB	8,12 ans
Rendement AEM ¹	7,05%
Montant de l'acquisition HD ²	33,11 M€
Note ESG ³	57,5/100



Dublin, Irlande

Locataires principaux	Bulgari, Wireless Radio...
Typologie	Bureaux
WALB	5,3 ans
Rendement AEM ¹	8 %
Montant de l'acquisition HD ²	23,17 M€
Note ESG ³	67/100

Retrouvez l'intégralité de notre parc immobilier sur

iroko.eu →

Les actifs présentés sont ceux acquis au T1 2026. Ils ne sont pas représentatifs de l'ensemble du parc immobilier de la SCPI Iroko Zen.

¹ Le rendement Acte en Main (AEM) est non garanti. Il correspond au rendement au moment de l'acquisition.

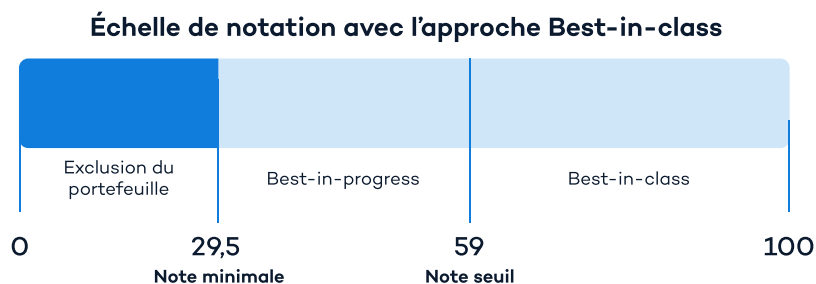
Il est égal à : Loyer net / (Valeur d'acquisition hors droits + droits de mutation + frais de notaire + honoraire du broker).

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.

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.



L'actualité du portefeuille

Espagne

Parque Guadaira :

- **Renouvellement stratégique du bail avec MediaMarkt**, leader de la distribution de produits électroniques grand public et d'électroménager en Espagne, au sein du retail park d'Alcalá de Guadaíra (Séville). Cet accord sécurise une durée ferme de 5 ans, en portant l'échéance du bail jusqu'en 2031, tout en opérant une revalorisation de plus de 21 % du loyer. Une opération qui illustre à la fois la solidité locative de l'actif et sa capacité à générer une croissance durable des revenus.



France

Brie-Comte-Robert :

- **Signature d'un bail commercial** avec une société spécialiste de la rénovation de véhicules américains à Brie-Comte-Robert, permettant la recommercialisation d'une cellule précédemment vacante de près de 300 m².

Avignon :

- **Iroko confirme la qualité de son implantation à Avignon** et la solidité de sa gestion locative avec le renouvellement du bail de l'enseigne Gifi. Ce locataire historique réaffirme sa confiance en s'engageant sur une nouvelle période de 6 ans ferme, portant sur une surface de près de 1 500 m².



Louvroil :

- **Iroko accélère la valorisation de son portefeuille** avec le renouvellement du bail de l'enseigne Réauté pour une durée ferme de 6 ans. Cette transaction amorce une série de négociations fructueuses cette année : la société de gestion est actuellement en phase d'échange avec neuf autres locataires.

Les équipes de gestion se renforcent

Lancement d'Iroko UK

Après 27 acquisitions réalisées au Royaume-Uni en 18 mois, Iroko franchit une nouvelle étape avec le lancement officiel d'Iroko UK et l'ouverture d'une présence dédiée à Londres.



IROKO | uk

Danny Al-Dilmi est nommé CEO d'Iroko UK. Anciennement Head of Asset Management UK chez Savills IM, il sera chargé de diriger les opérations menées au Royaume-Uni.

Notre ambition est claire : poursuivre un déploiement de capital actif et élargir notre empreinte sur l'ensemble des secteurs cibles (bureaux, commerces, logistique/light industrial, diversification).

Outre ses missions de développement des investissements, le nouveau CEO Iroko UK supervisera activement le pôle Asset Management en local. Sa mission consistera à piloter la stratégie de valorisation du portefeuille britannique, il orchestrera notamment les processus de commercialisation et de renouvellement en cours pour maximiser les taux d'occupation. Véritable pivot entre la direction France et Royaume-Uni, il assurera une synergie fluide avec nos partenaires stratégiques locaux — gestionnaires immobiliers, brokers et prestataires travaux — pour garantir une exécution rigoureuse des objectifs d'Iroko.

Arrivée d'Ismaïl Abdelmalki et d'Anaëlle Sanguinetti dans l'équipe d'Asset Management



Iroko continue de renforcer son équipe de gestion du parc immobilier. Au 1^{er} trimestre 2026, nous avons accueilli Anaëlle et Ismaïl en tant qu'Asset Managers. Diplômée du Msc Finance de Grenoble Ecole de Management, Anaëlle rejoint Iroko après une expérience d'un an et demi en Asset Management chez Catella Aquila Investment management. Ismaïl est diplômé du Master en Finance de l'EDHEC, il rejoint Iroko après une expérience d'un an et demi en Asset Management chez Casino Immobilier.



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.

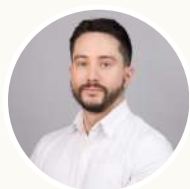
Locataires

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.

Arrivée de Charles-Edouard Pauly dans l'équipe ESG



Iroko continue de renforcer son pôle ESG, désormais composé de 3 collaborateurs. Après 4 ans chez Iroko en tant que Senior Middle/back Officer, Charles-Édouard rejoint l'équipe ESG.

Il prends en charge le suivi du label ISR et du reporting extra-financier du parc, avec pour mission de consolider la collecte et la fiabilisation des données ESG sur l'ensemble des actifs européens. Charles-Edouard contribue par ailleurs aux travaux de conformité au référentiel ISR ainsi qu'aux publications périodiques SFDR.

IROKO.

L'épargne immobilière

Excellent  ★ Trustpilot

4,7/5 sur 880 avis

Source avis clients : Trustpilot au 27 avril 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. 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.