Rapport Annuel 2025

IROKO • zen

SOMMAIRE

IROKO • zen

Édito | 03

L'essentiel de l'année 2025 | 04

Iroko Zen en un coup d'œil
Les prix obtenus
Les principaux risques
Les frais de la SCPI
La performance expliquée

Zoom sur le marché immobilier | 08

Des opportunités dans un marché chahuté

Croissance du portefeuille | 09

Une diversification sectorielle renforcée et équilibrée
Les acquisitions de 2025
Des nouvelles de nos locataires
L'activité ESG d'Iroko Zen

Les éléments financiers | 22

Capital et marché de parts
Valeurs représentatives de la SCPI
Informations complémentaires
Éléments comptables

Annexes ISR | 47

Annexes périodiques SFDR

Rapports et projets de résolutions à l'Assemblée Générale | 55

Rapport du Conseil de surveillance
Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

Le mot du président

L'année 2025 s'achève sur une dynamique particulièrement positive pour Iroko Zen. Dans un contexte toujours marqué par la volatilité des marchés immobiliers, notre SCPI a su faire preuve de résilience et saisir les opportunités qui se sont présentées.

Le nouvel indicateur phare, la performance globale annuelle, atteint 8,13 % en 2025. Cet indicateur combine le taux de distribution brut de 7,14 %* dépassant notre objectif non garanti de 5,5 % et la variation du prix de la part (+0,99 %), offrant une vision complète de la performance annuelle de la SCPI. Ces chiffres confirment ainsi la solidité de notre modèle et la pertinence de notre stratégie d'investissement.

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

Un marché immobilier en mutation

Après une période d'ajustement marquée par la hausse brutale des taux directeurs entre 2022 et 2024, le marché immobilier en 2025 montre des signes de stabilisation progressive, tant en France qu'à l'échelle européenne. Les investisseurs retrouvent progressivement confiance, soutenue notamment par une diminution des taux de crédit immobilier sur 2025, s'approchant de 3 à 3,5 %, contre des niveaux proches de 4 % six mois auparavant. Dans ce contexte favorable, nous avons réalisé 41 nouvelles acquisitions pour un montant total d'environ 639 millions d'euros acte en main, consolidant ainsi un portefeuille de 173 actifs.

Cette dynamique d'investissement s'est accompagnée d'une deuxième revalorisation du prix de part depuis notre lancement, passant de 202 € à 204 € en août 2025, soit +0,99 %. La valeur de reconstitution, atteignant 213,94 € au 31 décembre 2025, soit près de 5 % de plus que le prix de souscription, reflète la valorisation croissante du patrimoine détenu par la SCPI et les choix judicieux d'acquisition de cette dernière.

Une diversification renforcée

L'année écoulée a également été marquée par un développement accru à l'international. 69,8 % des revenus proviennent désormais de l'étranger. La SCPI Iroko Zen a ainsi complété son patrimoine étranger en Espagne, en Allemagne, en Italie, au Royaume-Uni, aux Pays-Bas et en Irlande. Cette diversification géographique, combinée à une sélection rigoureuse des actifs, nous permet d'optimiser notre mutualisation du risque.

Une SCPI agile et opportuniste

La crise a creusé les écarts entre les SCPI. Alors que certaines structures plus anciennes peinent à s'adapter aux nouvelles conditions du marché, Iroko Zen, grâce à son agilité et sa stratégie opportuniste, a su tirer parti des corrections de prix pour renforcer et valoriser son portefeuille. Cette approche nous a permis d'acquérir des actifs à des conditions particulièrement avantageuses, assurant des rendements attractifs pour nos investisseurs.

Cap sur 2026

L'année 2026 s'annonce riche en opportunités. Nous poursuivrons notre stratégie fondée sur agilité, diversification et performance, tout en continuant notre développement à l'international. Nos actions seront orientées vers l'optimisation et la sécurisation du patrimoine à travers des opérations commerciales de recommercialisations et de renouvellement des baux, ainsi que vers la transition énergétique et l'amélioration continue de la qualité environnementale de notre patrimoine, conformément aux engagements ESG renforcés en 2025.

Ensemble, nous bâtissons un modèle d'épargne immobilière durable, performant et résilient, parfaitement adapté aux enjeux de demain.

***En 2025, 0 % des revenus versés par Iroko Zen, sont non récurrents. Les impôts acquittés à l'étranger par la SCPI Iroko Zen représentent 15,41 % des revenus bruts versés en 2025. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chacun et est susceptible d'évoluer.**

Gautier Delabrousse-Mayoux
Président d'Iroko

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 1,4 Mds €. En 2025, 544 M€ de capitaux ont été collectés, tandis que 13 M€ ont fait l'objet de retraits.

173

Actifs

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

7

Pays européens investis

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

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.

Les principaux risques

Investir dans la SCPI Iroko Zen présente plusieurs risques dont :

Acheter des parts de la SCPI Iroko Zen est un investissement immobilier. Comme tout placement immobilier, il s'agit d'un investissement long terme. Nous vous recommandons une durée de placement de plus de 8 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

Risque en capital

Une baisse du prix de retrait due à la variation des marchés immobiliers peut arriver et donc une perte en capital pour l'investisseur. Vous n'avez pas de garantie de remboursement du capital investi.

Risque de liquidité

Le risque de liquidité correspond à la difficulté qu'un épargnant pourrait rencontrer pour céder ses parts. Il est rappelé qu'Iroko ne garantit pas la revente des parts. La revente des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande dans le cadre de la variabilité du capital. De manière générale, il est rappelé que l'investissement en parts ou actions de fonds immobiliers doit s'envisager sur une durée longue.

Risques liés au marché immobilier

Les investissements réalisés sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. De nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus spécifiquement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers détenus. Ainsi, aucune assurance ne peut être donnée quant à la performance des actifs immobiliers détenus par la SCPI.

Risques liés à l'endettement

Iroko Zen peut avoir recours à l'endettement pour le financement de certains de ses investissements. Les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette, et les fluctuations du marché du crédit peuvent limiter les sources de financement et augmenter sensiblement le coût de ce financement. L'effet de levier permet d'augmenter la capacité d'investissement mais accroît également les risques de perte, pouvant entraîner une baisse de la valeur des fonds.

Risque fiscal

Toute évolution fiscale peut avoir un impact sur la valeur des actifs, sur les revenus générés par ces actifs et sur la valeur nette des revenus et plus-values éventuellement perçus par les associés. L'imposition des revenus perçus à l'étranger dépend des conventions fiscales applicables et de la situation individuelle de chaque associé. Le cadre fiscal peut évoluer et n'est pas garanti. Les porteurs investissant via des unités de compte ne bénéficient pas directement des crédits d'impôt éventuels, ceux-ci revenant à l'assureur.

Risque de contrepartie

Les contreparties de la SCPI peuvent être défaillantes ce qui peut avoir un impact négatif sur le rendement et la valeur de la SCPI.

Risque de change

Investir à l'international expose votre capital aux fluctuations des devises, qui peuvent influencer la valeur des actifs et des revenus locatifs. Ce risque, à la hausse comme à la baisse, doit être pris en compte dans votre stratégie d'investissement.

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 des produits locatifs hors taxes encaissés
- **Commissions à l'acquisition et d'intermédiation :** 3,6 % TTC du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers à l'acquisition
- **Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux :** un montant maximum de 6 % TTC, calculé sur le montant des travaux réalisés.
- **Alignement d'intérêt à la vente :** 5 % TTC du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers uniquement si la plus-value est supérieure à 5 %.

3. À la sortie

- **En cas de sortie avant 3 ans de détention :** 6 % TTC de commission de sortie anticipée.
- **Pour une détention supérieure à 3 ans :** aucune commission.
- **En cas de transfert de parts par voie de cession de gré à gré ou en cas de mutation** (donation/succession) : 240 € TTC

Performance Globale Annuelle (PGA)

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.

Taux de Rendement Interne (TRI)

Le TRI correspond à la performance annuelle globale (revenu + évolution du prix de part) issue des flux d'investissement et d'encaissement de l'épargnant actualisés. En somme, l'ensemble des investissements, des dividendes et des éventuels rachats, le tout net de frais mais pas d'impôt.

Taux de distribution

C'est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris tous les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribués) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable.

$$\textbf{Performance globale annuelle} = \text{Taux de variation du prix de la part} + \frac{\text{Dividende brut versé au titre de l'année n}}{\text{Prix de référence au 1er janvier de l'année n}}$$

La performance 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 relutifs 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.

Des opportunités dans un marché en mutation

En 2025, après une période de hausse marquée des taux directeurs de 2022 à 2024, le marché immobilier européen est resté relativement stable en termes de rendement immobilier. En revanche, le volume global d'investissement en immobilier d'entreprise en Europe a continué de croître progressivement pour atteindre 177 milliards d'euros soit une hausse de 9 % sur un an*. Dans ce contexte, les investisseurs avertis ont su tirer parti d'un rapport de force toujours favorable aux acheteurs pour acquérir des actifs de qualité à des conditions avantageuses.

Grâce à une collecte nette de plus de 530 millions d'euros sur 2025 et une capacité d'acquisition rapide sans condition de financement, Iroko Zen a continué de profiter du rapport de force en faveur des acheteurs pour se positionner sur des actifs offrant un rendement attractif.

Avec une gestion rigoureuse et une approche proactive, la SCPI poursuit son ambition de maintenir un rendement compétitif tout en consolidant sa position sur le marché de l'épargne immobilière.

**Source: BNP Paribas Real Estate Research, 17/02/2026*

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

Croissance du portefeuille

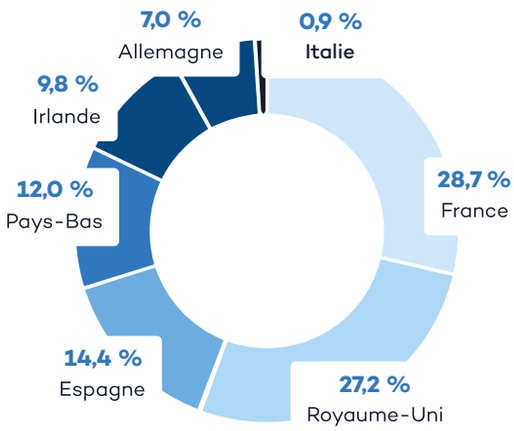
2025 a constitué une année particulièrement dynamique pour Iroko Zen. La SCPI a poursuivi le déploiement de ses capitaux dans des conditions de marché favorables, tout en restant fidèle à son ADN fondé sur la diversification, la granularité des investissements et l'opportunisme.
Au cours de l'année, Iroko Zen a réalisé l'acquisition de 41 nouveaux actifs pour un montant total de 629,8 M€ hors droits, répartis dans 7 pays. Ces opérations portent le patrimoine de la SCPI à 173 actifs et sa capitalisation à 1,37 Mds € à fin 2025.

Une diversification sectorielle renforcée et équilibrée

En 2025, Iroko Zen a poursuivi la diversification de son portefeuille en investissant dans des secteurs variés tels que l'hôtellerie, l'éducation, les résidences étudiantes, le commerce, les entrepôts logistiques et les bureaux.
À la clôture de l'exercice, le patrimoine présente une allocation sectorielle diversifiée et équilibrée : Commerces (37 %), Bureaux (26 %), Locaux d'activités (14 %), Entrepôts (11 %) et Santé, Hôtellerie et Résidences gérées (12 %).
La SCPI a également intensifié sa diversification géographique, avec une part prépondérante des investissements réalisés à l'étranger, représentant plus de 90 % des volumes d'acquisition de 2025. À fin d'année, 71 % du portefeuille d'Iroko Zen est ainsi situé hors de France.
L'Allemagne et l'Espagne ont notamment fait l'objet de volumes d'investissement plus importants que les années précédentes.
En Allemagne, 4 acquisitions ont été réalisées pour un volume total de 42,4 M€ hors droits. L'évolution du marché de l'investissement y joue définitivement en notre faveur .
En Espagne, 5 opérations ont été menées pour un montant de 120 M€ hors droits. Ce très bon résultat, dans un contexte de marché difficile, est une preuve de l'intérêt pour Iroko d'avoir créé Iroko Iberia, une filiale qui nous permet d'avoir une présence directe sur le marché Espagnol, optimisant notre capacité de sourcing.

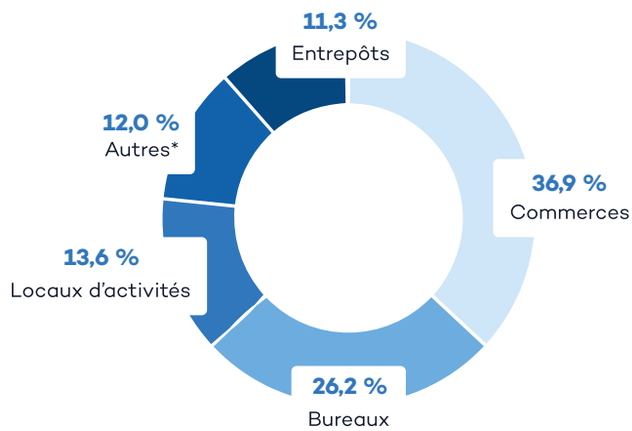
Répartition géographique

En pourcentage de valeur hors droits



Répartition par typologie

En pourcentage de valeur hors droits



Source: Iroko, données au 31 décembre 2025.

(*) Santé / Crèches / Education / Hôtellerie

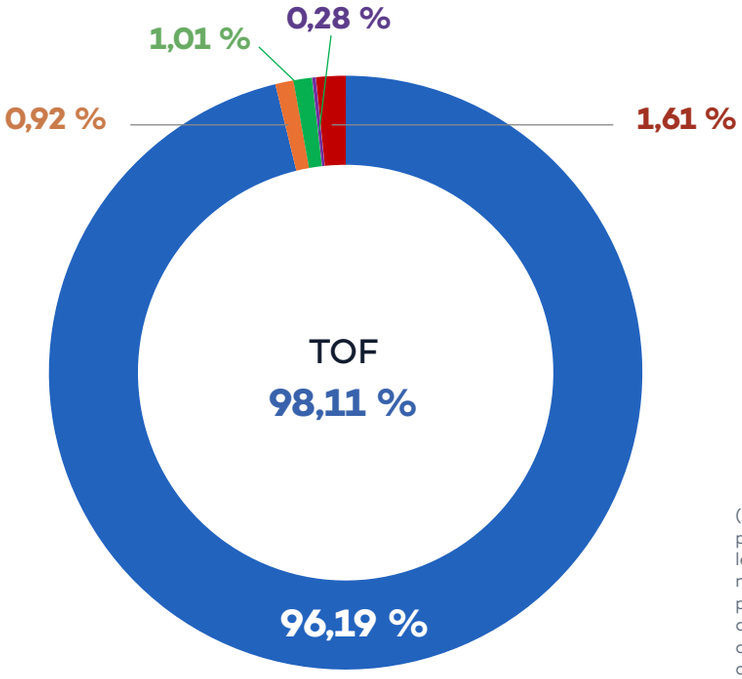
Nombre d'actifs	**173**	Taux d'Occupation Physique (TOP)	**98,00 %**
Surface du patrimoine	**1 043 781 m²**	Ratio d'endettement (LTV)	**26,25 %**
Durée moyenne des baux jusqu'à leurs terme (WALT)	**8,9 ans**	Durée d'engagement ferme de nos locataires jusqu'à la prochaine possibilité de dénonciation (WALB)	**7,3 ans**
Taux d'Occupation Financier (TOF)	**98,11 %**		

Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

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).

Présentation graphique du Taux d'Occupation Financier



TOF

- Locaux occupés hors franchise
- Locaux occupés sous franchise[1]
- Locaux vacants (revenus non récurrents[2])

- Franchises et paliers locaux occupés[3]
- Locaux vacants en recherche de locataire[4]

(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.

Fourmies - Commerces (France)

La SCPI Iroko Zen a acquis un retail park à Fourmies, dans les Hauts-de-France.

Situé à proximité immédiate de la frontière belge, l'actif est implanté au sein de la ZAC de la Marlière, à proximité immédiate d'un hypermarché Carrefour ainsi que d'un retail park regroupant des enseignes nationales telles que Action, BUT, La Halle ou encore King Jouet.

Développé entre 2020 et 2021, l'ensemble immobilier se compose de six cellules commerciales, représentant une surface totale d'environ 8 060 m². L'actif est occupé à 97 % par des enseignes nationales reconnues telles que Mr Bricolage, Basic Fit, Boulanger ou JYSK.

L'Actif dispose d'une note ESG pondérée, à l'acquisition, de 64,5/100.

Fourmies, France

Locataires principaux	**Mr Bricolage, Basic Fit, Boulanger**
Typologie	**Commerce**
WALB	**2,3 ans**
Rendement AEM	**7,6 %**
Montant de l'acquisition HD	**9,8 M€**

Almere, Pays-Bas

Locataires principaux	**Gamma, Praxis, McDonald's**
Typologie	**Commerce**
WALB	**4,6 ans**
Rendement AEM	**7,9 %**
Montant de l'acquisition HD	**47,0 M€**

Almere – Commerces (Pays-Bas)

La SCPI Iroko Zen a acquis le retail park DoeMere, situé à Almere, aux Pays-Bas.

Située à environ 25 minutes en voiture d'Amsterdam, Almere est aujourd'hui la 8e plus grande ville du pays, avec plus de 220 000 habitants. La ville bénéficie d'une forte dynamique démographique et d'un tissu commercial dense.

Le retail park DoeMere développe une surface totale de 46 024 m².
Il accueille 38 locataires, parmi lesquels des enseignes nationales et internationales spécialisées dans l'équipement de la maison, le bricolage et l'ameublement, telles que Gamma, Praxis, Beter Bed, ou encore Goossens.

L'actif affiche un taux d'occupation de 100 % et présente une durée résiduelle ferme moyenne des baux de 4,6 ans.

L'Actif dispose d'une note ESG pondérée, à l'acquisition de 58,8/100.

Grenade – Actif hôtelier (Espagne)

La SCPI Iroko Zen a acquis un nouvel hôtel à Grenade, en Espagne.

Destination touristique majeure du sud-est de l'Andalousie, Grenade constitue également un pôle économique et universitaire de premier plan au sein de la région, bénéficiant d'une attractivité soutenue tout au long de l'année.

L'opération a été réalisée dans le cadre d'un Sale & Leaseback avec le Groupe ABADES, acteur de référence de l'hôtellerie-restauration régionale, implanté depuis plus de 30 ans en Andalousie et exploitant aujourd'hui sept établissements hôteliers.

Dans le cadre de cette transaction, le groupe s'est engagé sur un bail ferme d'une durée de 15 ans.

Construit en 2007, l'hôtel 4 étoiles développe une surface d'environ 21 741 m² et dispose de plus de 250 chambres. L'établissement fera l'objet d'un programme de travaux de rénovation d'un montant de 5 M€, intégralement pris en charge par l'exploitant.

L'Actif dispose d'une note ESG pondérée, à l'acquisition de 63,5/100.

Grenade, Espagne

Locataires principaux	**Grupo Abades**
Typologie	**Hôtel**
WALB	**15 ans**
Rendement AEM	**7,2 %**
Montant de l'acquisition HD	**30,0 M€**

Dresden – Commerces (Allemagne)

La SCPI Iroko Zen a élargi son portefeuille en Allemagne avec l'acquisition d'un immeuble commercial situé en centre-ville de Dresden.

Capitale politique du Land de Saxe, Dresden est la deuxième ville la plus peuplée du Land avec environ 500 000 habitants. L'actif bénéficie d'un emplacement central, directement en face de la gare principale de Dresden, et à proximité immédiate de la Prager Strasse, artère commerçante la plus fréquentée de la ville.

L'ensemble développe une surface totale de 4 867 m². Décathlon, présent depuis 2018 et occupant environ 70 % des surfaces, constitue le locataire principal. L'actif accueille également plusieurs restaurants et commerces de bouche.

L'Actif dispose d'une note ESG pondérée, à l'acquisition de 56,0/100.

Locataires principaux	**Decathlon, Rollercoaster, Radeberger**
Typologie	**Commerce**
WALB	**4,8 ans**
Rendement AEM	**6,6 %**
Montant de l'acquisition HD	**10,6 M€**

Locataires principaux	**The Office Group**
Typologie	**Bureaux**
WALB	**13 ans**
Rendement AEM	**8,8 %**
Montant de l'acquisition HD	**66,9 M€**

Londres – One Lyric Square (Royaume-Uni)

La SCPI Iroko Zen a renforcé sa présence à Londres avec l'acquisition d'un immeuble de bureaux situé au cœur du quartier de Hammersmith.

Hammersmith est un quartier dynamique de l'ouest londonien, particulièrement bien
desservi par les transports en commun. Il accueille de nombreuses entreprises internationales telles que Walt Disney Company, L'Oréal, GE, Virgin Media ou encore Siemens.

One Lyric Square développe une surface de 9 604 m² et a fait l'objet d'une restructuration lourde en 2017-2018 pour un montant supérieur à 60 M£.
L'immeuble propose des espaces de travail modernes, flexibles et lumineux, ainsi que des services haut de gamme comprenant une terrasse végétalisée, une salle de sport et, au dernier niveau, un plateau en double hauteur offrant des vues panoramiques sur Londres, une grande cafétéria et des espaces de réunion.

L'actif est intégralement loué à The Office Group, acteur majeur du co-working en Europe, qui l'exploite sous l'enseigne FORA dans le cadre d'un bail ferme courant jusqu'en 2038.

L'Actif dispose d'une note ESG pondérée, à l'acquisition de 68/100.

Les actifs présentés sont uniquement ceux acquis en 2025. Ils ne sont pas représentatifs de l'ensemble du patrimoine de la SCPI.

Autres actifs acquis en 2025

Leipzig, Allemagne

Locataires principaux	**Hellweg**
Typologie	**Commerce**
WALB	**18,5 ans**
Rendement AEM	**8,4 %**
Montant de l'acquisition HD	**8,1 M€**
Note ESG à l'acquisition	**57**

Wakefield, Royaume-Uni

Locataires principaux	**Pets at Home, Currys, Wren Kitchen**
Typologie	**Commerce**
WALB	**4,6 ans**
Rendement AEM	**8,0 %**
Montant de l'acquisition HD	**25,2 M€**
Note ESG à l'acquisition	**62**

Haguenau, France

Locataires principaux	**B&M, Action, Chaussea**
Typologie	**Commerce**
WALB	**1,8 ans**
Rendement AEM	**7,6 %**
Montant de l'acquisition HD	**17,2 M€**
Note ESG à l'acquisition	**61**

Grenade, Espagne

Locataires principaux	**Grupo Abades**
Typologie	**Hôtel**
WALB	**15 ans**
Rendement AEM	**7,2 %**
Montant de l'acquisition HD	**30,0 M€**
Note ESG à l'acquisition	**63,5**

Fourmies, France

Locataires principaux	**Mr Bricolage, Basic Fit, Boulanger**
Typologie	**Commerce**
WALB	**2,3 ans**
Rendement AEM	**7,6 %**
Montant de l'acquisition HD	**9,8 M€**
Note ESG à l'acquisition	**65**

Anzin, France

Locataires principaux	**Carrefour Market**
Typologie	**Commerce**
WALB	**2,9 ans**
Rendement AEM	**8,1 %**
Montant de l'acquisition HD	**3,9 M€**
Note ESG à l'acquisition	**64**

Les actifs présentés sont uniquement ceux acquis en 2025. Ils ne sont pas représentatifs de l'ensemble du patrimoine de la SCPI.

Locataires principaux	**Travelodge**
Typologie	**Hôtel**
WALB	**19 ans**
Rendement AEM	**6,9 %**
Montant de l'acquisition HD	**12,7 M€**
Note ESG à l'acquisition	**46**

Locataires principaux	**Alliance Automotive UK, Stokers LTD, PW Gates Distribution Limited**
Typologie	**Locaux d'activité**
WALB	**7,9 ans**
Rendement AEM	**7,3 %**
Montant de l'acquisition HD	**12,3 M€**
Note ESG à l'acquisition	**51,3**

Locataires principaux	**ADI**
Typologie	**Logistique**
WALB	**6,4 ans**
Rendement AEM	**6,7 %**
Montant de l'acquisition HD	**30,8 M€**
Note ESG à l'acquisition	**54,5**

Locataires principaux	**Q-Park**
Typologie	**Parking**
WALB	**29 ans**
Rendement AEM	**7,7 %**
Montant de l'acquisition HD	**9,4 M€**
Note ESG à l'acquisition	**N/A**

Locataires principaux	**Hellweg**
Typologie	**Commerce**
WALB	**19 ans**
Rendement AEM	**8,4 %**
Montant de l'acquisition HD	**6,8 M€**
Note ESG à l'acquisition	**56**

Locataires principaux	**Bright Motor Group**
Typologie	**Commerce**
WALB	**15 ans**
Rendement AEM	**7,4 %**
Montant de l'acquisition HD	**24,5 M€**
Note ESG à l'acquisition	**65,5**

Les actifs présentés sont uniquement ceux acquis en 2025. Ils ne sont pas représentatifs de l'ensemble du patrimoine de la SCPI.

ZOOM SUR NOS ACQUISITIONS 2025

IROKO • zen

Locataires principaux	**The Office Group**
Typologie	**Bureaux**
WALB	**13 ans**
Rendement AEM	**8,8 %**
Montant de l'acquisition HD	**66,9 M€**
Note ESG à l'acquisition	**68**

Locataires principaux	**Eichholtz**
Typologie	**Entrepôt**
WALB	**15 ans**
Rendement AEM	**7,3 %**
Montant de l'acquisition HD	**22,2 M€**
Note ESG à l'acquisition	**61**

Locataires principaux	**Smart Curtain Wall, Cristalion Mobility**
Typologie	**Logistique**
WALB	**4,1 ans**
Rendement AEM	**8,05 %**
Montant de l'acquisition HD	**11,2 M€**
Note ESG à l'acquisition	**58,5**

Locataires principaux	**Tesco, The Ivy, Zizzi**
Typologie	**Commerce**
WALB	**9,56 ans**
Rendement AEM	**9,2 %**
Montant de l'acquisition HD	**12,0 M€**
Note ESG à l'acquisition	**56,5**

Locataires principaux	**Land de Hesse**
Typologie	**Bureaux**
WALB	**8,4 ans**
Rendement AEM	**7,0 %**
Montant de l'acquisition HD	**17,1 M€**
Note ESG à l'acquisition	**72,5**

Locataires principaux	**University of Reading**
Typologie	**Bureaux**
WALB	**10,5 ans**
Rendement AEM	**8,9 %**
Montant de l'acquisition HD	**19,7 M€**
Note ESG à l'acquisition	**68,5**

Les actifs présentés sont uniquement ceux acquis en 2025. Ils ne sont pas représentatifs de l'ensemble du patrimoine de la SCPI.

Locataires principaux	**Arden University**
Typologie	**Ecole**
WALB	**4 ans**
Rendement AEM	**7,8 %**
Montant de l'acquisition HD	**6,6 M€**
Note ESG à l'acquisition	**61,5**

Locataires principaux	**B&M, Aldi, Besson Chaussures**
Typologie	**Commerce**
WALB	**4 ans**
Rendement AEM	**7,6 %**
Montant de l'acquisition HD	**7,2 M€**
Note ESG à l'acquisition	**62**

Locataires principaux	**Free People, A.P.C., Reformation**
Typologie	**Commerce**
WALB	**2,17 ans**
Rendement AEM	**7,4 %**
Montant de l'acquisition HD	**7,0 M€**
Note ESG à l'acquisition	**53,5**

Locataires principaux	**Mercadona, Tedi, McDonald's, Media Markt**
Typologie	**Commerce**
WALB	**1,8 ans**
Rendement AEM	**8,5 %**
Montant de l'acquisition HD	**26,2 M€**
Note ESG à l'acquisition	**55,5**

Locataires principaux	**Q-Park, Onyx Club**
Typologie	**Parking**
WALB	**19,6 ans**
Rendement AEM	**8,3 %**
Montant de l'acquisition HD	**19,3 M€**
Note ESG à l'acquisition	**51,5**

Locataires principaux	**Tempress Beher B.V.**
Typologie	**Entrepôt**
WALB	**10 ans**
Rendement AEM	**7,8 %**
Montant de l'acquisition HD	**4,2 M€**
Note ESG à l'acquisition	**65**

Les actifs présentés sont uniquement ceux acquis en 2025. Ils ne sont pas représentatifs de l'ensemble du patrimoine de la SCPI.

IROKO • zen

Dublin, Irlande

Locataires principaux	**Reward Catering Ltd**
Typologie	**Locaux d'activité**
WALB	**8,7 ans**
Rendement AEM	**7,8 %**
Montant de l'acquisition HD	**3,1 M€**
Note ESG à l'acquisition	**27**

Swansea, Royaume-Uni

Locataires principaux	**Marks & Spencer, B&M, Costa Coffee**
Typologie	**Commerce**
WALB	**7,6 ans**
Rendement AEM	**7,4 %**
Montant de l'acquisition HD	**20,9 M€**
Note ESG à l'acquisition	**64**

Dublin, Irlande

Locataires principaux	**Securefast Products, Eclectic Agency**
Typologie	**Locaux d'activité**
WALB	**1,7 ans**
Rendement AEM	**7,6 %**
Montant de l'acquisition HD	**6,8 M€**
Note ESG à l'acquisition	**59**

Almere, Pays-Bas

Locataires principaux	**Gamma, Praxis, McDonald's**
Typologie	**Commerce**
WALB	**4,6 ans**
Rendement AEM	**7,9 %**
Montant de l'acquisition HD	**47,0 M€**
Note ESG à l'acquisition	**59**

Newcastle upon Tyne, Royaume-Uni

Locataires principaux	**Premier Inn, Slug & Lettuce**
Typologie	**Hôtel & Commerce**
WALB	**10 ans**
Rendement AEM	**7,5 %**
Montant de l'acquisition HD	**17,0 M€**
Note ESG à l'acquisition	**62,2**

Emmen, Pays-Bas

Locataires principaux	**JYSK, Praxis, Urban Jump**
Typologie	**Commerce**
WALB	**5,7 ans**
Rendement AEM	**8,8 %**
Montant de l'acquisition HD	**15,7 M€**
Note ESG à l'acquisition	**60**

Les actifs présentés sont uniquement ceux acquis en 2025. Ils ne sont pas représentatifs de l'ensemble du patrimoine de la SCPI.

Locataires principaux	**Premier Inn**
Typologie	**Hôtel**
WALB	**10,5 ans**
Rendement AEM	**7,57 %**
Montant de l'acquisition HD	**9,4 M€**
Note ESG à l'acquisition	**65**

Locataires principaux	**B&B Hotels, Atlante Ristorazione**
Typologie	**Hôtel**
WALB	**18,5 ans**
Rendement AEM	**7,58 %**
Montant de l'acquisition HD	**13,8 M€**
Note ESG à l'acquisition	**53,5**

Locataires principaux	**HTop**
Typologie	**Hôtel**
WALB	**19,3 ans**
Rendement AEM	**7,00 %**
Montant de l'acquisition HD	**22,0 M€**
Note ESG à l'acquisition	**52,5**

Locataires principaux	**Unity, Dehns, Diversified**
Typologie	**Bureaux**
WALB	**4,3 ans**
Rendement AEM	**7,56 %**
Montant de l'acquisition HD	**32,1 M€**
Note ESG à l'acquisition	**65,5**

Locataires principaux	**Unite Group Plc**
Typologie	**Commerce**
WALB	**8,3 ans**
Rendement AEM	**7,18 %**
Montant de l'acquisition HD	**13,3 M€**
Note ESG à l'acquisition	**61**

Locataires principaux	**Dental Propcoopco**
Typologie	**Locaux d'activité**
WALB	**10 ans**
Rendement AEM	**7,3 %**
Montant de l'acquisition HD	**0,7 M€**
Note ESG à l'acquisition	**32**

Les actifs présentés sont uniquement ceux acquis en 2025. Ils ne sont pas représentatifs de l'ensemble du patrimoine de la SCPI.

ZOOM SUR NOS ACQUISITIONS 2025

IROKO • zen

Locataires principaux	**Decathlon, Rollercoaster, Radeberger**
Typologie	**Commerce**
WALB	**4,8 ans**
Rendement AEM	**6,65 %**
Montant de l'acquisition HD	**10,6 M€**
Note ESG à l'acquisition	**56,0**

Locataires principaux	**Furniture Village**
Typologie	**Commerce**
WALB	**8,9 ans**
Rendement AEM	**7,49 %**
Montant de l'acquisition HD	**6,9 M€**
Note ESG à l'acquisition	**53**

Retrouver l'intégralité de notre patrimoine sur
iroko.eu →

Des nouvelles de nos locataires

Au total, les équipes de gestion ont sécurisé plus de 30 000 m² de surfaces recommercialisées ou renouvelées en 2025, témoignant du dynamisme locatif et de la qualité des actifs détenus par Iroko Zen.

Plus de 20 000 m² de surfaces relouées avec notamment :

- **Espagne – 9 000 m² de surface relouée en 2025**
  À Huesca, une surface de 7 425 m² a été libérée suite à une liquidation judiciaire et a été intégralement relouée à l'entreprise Cunext, au même loyer et sans vide locatif. À Barcelone, l'ouverture du tout premier magasin Action dans un local de 1 223 m² en centre-ville confirme la pertinence stratégique de cette acquisition et renforce encore l'attractivité commerciale du site.

- **France – 3 250 m² de surface relouée en 2025**
  Au sein de la zone commerciale d'Arras, trois signatures ont été réalisées au cours de l'année 2025 pour une surface totale de près de 1 200 m², permettant au retail park d'atteindre un taux d'occupation de 100 %. Cette dynamique locative contribue à la redynamisation de l'actif et à l'amélioration qualitative de son mix enseignes.

- **Irlande – 1 000 m² de surface relouée en 2025**
  Une recommercialisation portant sur un local commercial de 748 m² à l'enseigne Caffrey's au sein du retail park de Kilkenny a établi une nouvelle référence de valeur locative de marché. Cette transaction a également permis de renégocier à la hausse plusieurs loyers au sein du parc. À la suite de cette opération, la valorisation de l'actif a progressé de +8,8 % entre 2024 et 2025, illustrant la création de valeur générée par la gestion active.

- **Pays-Bas – 4 550 m² de surface relouée en 2025**
  Depuis l'acquisition des zones commerciales d'Emmen et d'Almere par Iroko Zen, mi 2025 2 250 m² ont été reloués à de nouvelles enseignes à Emmen et près de 1 900 m² à Almere, témoignant d'une gestion dynamique qui optimise la performance locative des actifs.

Près de 10 000 m² de surfaces renouvelées

En France, plusieurs renouvellements de baux pour une surface totale de près de 3 600 m² ont été sécurisés en 2025. (Chronopost à Bourges, Générale d'Optique à Avignon et Feu Vert à Évreux). À l'international, Iroko Zen a également réussi à sécuriser des renouvellements significatifs pour la valeur des actifs immobiliers, avec 1 343 m² à Eastpoint en Irlande avec Top Oil, locataire principal de l'immeuble de bureaux, et 4 879 m² à Emmen aux Pays-Bas avec Praxis, une enseigne nationale établie et représentant 22 % des flux de loyers sur l'actif.

Renforcement des équipes de gestion d'Iroko

Dans un contexte de croissance de son activité, Iroko a eu le plaisir de renforcer son équipe d'Asset Management avec l'arrivée de trois nouveaux collaborateurs !

Au troisième trimestre, nous avons notamment accueilli **Killian Waeckel** en tant qu'Asset Manager. Diplômé de l'ESSEC, il rejoint Iroko après une alternance de 2 ans chez Unibail-Rodamco-Westfield en tant qu'Asset manager et une année chez Bouygues Construction Australia en contrôle de gestion.

L'équipe de gestion a également accueilli 2 nouveaux analystes en alternance afin d'accompagner et de structurer la gestion opérationnelle du patrimoine.

L'activité ESG d'Iroko Zen

Investissement responsable : cap sur l'exécution

Iroko Zen poursuit en 2025 la deuxième année de son cycle ISR 2024-2026. La méthodologie définie lors du renouvellement du label n'a pas nécessité d'ajustement significatif, signe de la robustesse du cadre mis en place. L'exécution de la feuille de route se poursuit autour des quatre piliers structurants de notre démarche :
- l'exclusion sectorielle,
- la trajectoire Best-in-Progress vers Best-in-Class sur trois ans,
- la gestion des risques physiques,
- et enfin l'engagement social via Iroko Impact.

Iroko Impact : une montée en puissance au service de l'intérêt général

L'engagement d'Iroko Zen à consacrer chaque année 1 % de sa capitalisation à Iroko Impact s'est traduit en 2025 par un investissement de 4 552 863 €, portant la valeur liquidative de nos investissements cumulés dans Iroko Impact au 31/12/2025 à 14 722 332,24 €, soit 1,07 % de la capitalisation d'Iroko Zen.
Ce soutien a permis à Iroko Impact d'accélérer sensiblement son déploiement. Le fonds, qui comptait deux actifs à son lancement, dispose désormais d'un portefeuille de plus de 6 actifs répartis à Paris, Île-de-France et Lyon. Les usages couverts se sont eux aussi diversifiés : hébergement d'urgence, centres d'accueil pour demandeurs d'asile (CADA), écoles, centres de soins, aide à la création d'entreprise et logement de saisonniers.
La vocation de la SCI reste inchangée : louer des actifs immobiliers à des associations et des entreprises de l'économie solidaire en appliquant, pour a minima 80 % du fonds, une décote de 20 % par rapport à la valeur locative de marché. L'objectif est d'alléger leur charge immobilière afin qu'elles puissent concentrer leurs ressources sur leurs missions d'intérêt général.

Deux nouvelles associations aidées en 2025

Emmaüs Solidarité — Fondée en 1954 à l'initiative de l'Abbé Pierre, l'association gère plus de 110 centres d'hébergement et accompagne chaque année des milliers de personnes en situation d'exclusion. Avec un budget de près de 100 M€ financé majoritairement par des subventions publiques et quelque 1 100 salariés, Emmaüs Solidarité est un acteur institutionnel de premier plan. Iroko Impact lui loue plusieurs immeubles en Île-de-France — notamment à Paris 9e (rue Frochot) et à Saint-Ouen (rue des Entrepôts) — pour y héberger des familles en situation de précarité.

Forum Réfugiés-Cosi — Association reconnue d'utilité publique, fondée en 1982 et basée à Lyon, Forum Réfugiés-Cosi accompagne chaque année plus de 10 000 personnes en demande d'asile à travers des dispositifs d'hébergement, d'aide juridique et d'insertion. Iroko Impact met à sa disposition un CADA de 25 studios dans le 7e arrondissement de Lyon, financé par l'Office Français de l'Immigration et de l'Intégration (OFII). Ce partenariat illustre l'ancrage territorial du fonds au-delà de l'Île-de-France.

Nos principales actions ESG

Efficacité énergétique : installation et pilotage de systèmes de GTB en France

Grâce à nos partenaires Carb0n et Powesco, nous avons installé cinq systèmes de Gestion Technique de Bâtiment (GTB) en 2025 sur les sites de Montmarault, Varennes-Vauzelles, Issy-les-Moulineaux, Olivet et Noisy-le-Grand. Les actifs sont désormais en conformité avec le décret européen BACS (Building Automation and Control System). Ces systèmes permettent de réduire les consommations énergétiques jusqu'à 20 %, selon la configuration des équipements. Les équipes ESG et Asset Management d'Iroko ont suivi une formation dédiée à leur utilisation.

Iroko ne s'arrête pas à la seule installation de la GTB. Convaincus que la performance énergétique d'un bâtiment repose sur un pilotage actif et continu, nous avons noué des partenariats avec deux opérateurs spécialisés : Tilt Energy et Thermosphr. Ces partenaires se connectent à distance aux GTB de nos actifs pour piloter dynamiquement les consommations énergétiques. Thermosphr intervient plus spécifiquement sur le réglage fin des systèmes CVC (chauffage, ventilation, climatisation) avec un double objectif, réduire la consommation énergétique et optimiser la puissance souscrite, dans le strict respect du confort thermique des occupants. Tilt Energy est spécialisée dans les mécanismes d'effacement énergétique : les consommations peuvent être décalées ou réduites lors des pics de demande sur le réseau électrique, en réponse aux signaux du gestionnaire de réseau RTE. Cette approche génère à la fois des économies sur les factures d'énergie et des revenus issus de la flexibilité électrique, tout en contribuant à l'équilibre du réseau.

A titre d'exemple, l'intervention de Thermosphr depuis mai 2025 sur les actifs de Lille Eurocentre et Le Karré à Vaulx-en-Velin (actif disposant déjà d'un système de GTB) a permis, en quelques mois, d'économiser 257 MWh/an, soit 44k€ d'économies sur les factures d'électricité. Les économies annuelles sont estimées à plus de 400 MWh par an.

Mobilité durable : de nouveaux partenariats avec des opérateurs de bornes de recharge en France

Dans le cadre de la mise en conformité du patrimoine d'Iroko ZEN avec les exigences de la loi LOM (Loi d'Orientation des Mobilités), qui impose notamment l'équipement en bornes de recharge de 5 % des places de stationnement des parkings des bâtiments tertiaires, nous avons noué deux nouveaux partenariats avec les entreprises Bump et Driveco. Ces partenariats permettront d'équiper progressivement l'ensemble de notre parc immobilier en France, tout en garantissant des solutions techniques fiables et adaptées aux usages de nos locataires.

Les projets d'implantation de bornes de recharge initiés au cours de l'année 2025 verront le jour au cours de l'année 2026, après finalisation des études techniques, obtention des autorisations administratives et travaux par les prestataires. L'équipe de gestion poursuit les échanges avec les locataires et les prestataires afin de cibler d'autres actifs immobiliers au cours de l'année 2026 afin d'assurer le déploiement de bornes de recharge additionnelles.

Les éléments financiers

Capital et marché de parts

Évolution du capital - Marché Primaire

Année	Montant du capital nominal au 31 déc.	Montant des capitaux souscrits au cours de l'année [1]	Nombre de parts au 31 déc.	Nombre d'associés au 31 déc.	Rémunération HT de la gérance à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31 déc. [1]
2020	2 559 375 €	2 925 000 €	14 625	55	0	200
2021	48 885 550 €	52 944 200 €	279 346	1 150	0	200
2022	186 114 663 €	156 833 272 €	1 063 512	4 703	0	200
2023	408 815 340 €	254 515 059 €	2 336 088	10 951	0	200
2024	721 026 402 €	312 211 063 €	4 120 154	18 585	0	202
2025	1 179 011 396 €	457 984 993 €	6 737 211	27 265	0	204

[1]net des retraits

En 2025, Iroko Zen a enregistré une collecte nette des retraits de 530 M€, soit une augmentation de 64 % de la capitalisation à fin 2024. Avec plus de 8 600 associés supplémentaires en 2025, Iroko Zen a su capitaliser sur son parcours 100 % en ligne et sans commission de souscription. Au 31 décembre 2025, la capitalisation de la SCPI est de 1,4 Mds € contre 0,8 Mds € au 31 décembre 2024.

Évolution du la performance

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Prix de souscription au 31 décembre N	200 €	200 €	200 €	200 €	202 €	204 €
Dividende par part (net de fiscalité)	1,26 €	14,05 €	12,83 €	12,25 €	12,54 €	12,20 €
Dividende par part (brut de fiscalité)	1,26 €	14,20 €	14,07 €	14,23 €	14,64 €	14,42 €
Rentabilité de la part (DVM) en %	0,63 %	7,03 %	6,42 %	6,13 %	6,27 %	6,04 %
Taux de distribution en % (brut)	0,63 %	7,10 %	7,04 %	7,12 %	7,32 %	7,14 %
Report à nouveau cumulé par part moyen en jouissance	2,30 €	0,28 €	0,32 €	0,62 €	0,77 €	1,32 €
Report à nouveau cumulé par part en jouissance à fin d'année	1,15 €	0,11 €	0,18 €	0,43 €	0,60 €	1,04 €

Évolution du marché des parts

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	%par rapport au nombre de parts total en circulation au 01/01	Demande de cessions ou retraits en suspens	Délais moyen d'exécution des cessions ou des retraits	Rémunération de la gérance sur les cessions ou retraits (en € HT)	Prix d'entrée au 31 déc. [1]
2020	0	0,00 %	0	N/A	- €	200
2021	100	0,68 %	0	0	- €	200
2022	30 485	10,91 %*	0	0	- €	200
2023	9 112	0,80 %	0	0	80 668 €	200
2024	39 656	1,70 %	0	0	90 591 €	202
2025	64 747	1,57 %	0	0	144 676 €	204

Au cours de l'année 2025, 64 747 parts ont été retirées soit l'équivalent de 1,57 % des parts en circulation au 1er janvier 2025.

Les parts faisant l'objet d'un retrait cessent de bénéficier des revenus à partir du 1er jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a eu lieu. Ainsi, l'associé qui se retire au cours du mois de janvier cesse de bénéficier des revenus à partir du 1er février.

(*) Pour rappel, au cours de l'année 2022, 99.6 % des parts retirées sur le trimestre ont été réinvesties dans la SCPI par l'associé ayant effectué le retrait.

Valeurs représentatives de la SCPI

Conformément aux dispositions de l'article L.214-109 du Code Monétaire et Financier, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs ci-dessous.
A noter que conformément à la réglementation, la méthodologie de calcul et son application ont été validées par le comité de valorisation d'Iroko, le Commissaire aux Comptes de la SCPI Iroko Zen et par l'évaluateur AIFM externe d'Iroko.

Valeur comptable

La valeur comptable correspond à la valeur du patrimoine figurant dans le bilan de la SCPI. Elle correspond au prix d'achat des bâtiments (ou au prix de construction) majoré de la valeur nette des autres actifs.

Valeur comptable (en €)	31/12/2024	30/6/2025	31/12/2025	Variation en valeur	Variation en %
Valeur nette comptable des immeubles et des titres de sociétés immobilières	954 859 579 €	1 185 047 657 €	1 603 384 027 €	648 524 448 €	68 %
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	-215 604 477	-187 410 132	-386 362 513	-170 758 036 €	79 %
Valeur comptable	739 255 102 €	997 637 525 €	1 217 021 514 €	477 766 412 €	65 %
Valeur comptable par part	179,42 €	180,99 €	180,64 €	1,22 €	0,7 %

Valeur de réalisation

La valeur de réalisation correspond à la valeur vénale des immeubles majorée de la valeur nette des autres actifs.

Valeur de réalisation (en €)	31/12/2024	30/6/2025	31/12/2025	Variation en valeur	Variation en %
Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	984 569 563 €	1 223 001 717 €	1 642 436 693 €	657 867 130 €	67 %
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	-219 570 586	-190 327 623	-389 976 271	-170 405 685 €	78 %
Valeur de réalisation	764 998 978 €	1 032 674 093 €	1 252 460 423 €	487 461 445 €	64 %
Valeur de réalisation par part	185,67 €	187,34 €	185,90 €	0,23 €	0,12 %

Au 31/12/2025, la valeur de réalisation d'Iroko Zen atteint 185,90€ / part. Celle-ci est très stable, en légère hausse de +0,12 % par rapport au 31/12/2024.

Détail de la variation de la valeur du patrimoine

Au 31/12/2025, la valorisation des actifs de la SCPI Iroko Zen s'élève à 1 662 490 279 €, soit une augmentation globale de +1,1 % par rapport à la période précédente.

Cette progression se base sur une valorisation de référence de 1 644 492 786 €, calculée en additionnant la valeur des actifs au 31/12/2024 et la valeur d'acquisition des biens achetés après cette date. Cette évolution se décompose principalement comme suit :
- **+1,9 %** au titre de la prise de valeur des actifs ;
- **–0,8 %** lié à l'impact défavorable des taux de change.

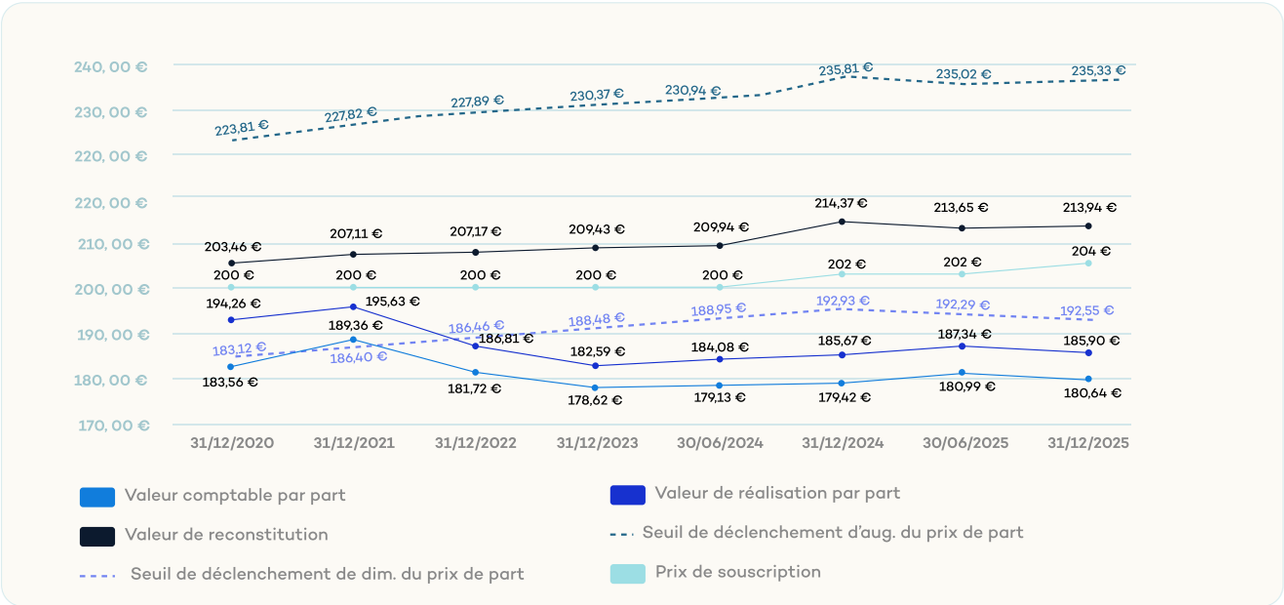
Valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais nécessaires à la reconstitution du patrimoine à l'identique (frais de broker, droits de mutation, émoluments de notaire, frais de due diligence, commission d'acquisition…).

Valeur de reconstitution (en €)	31/12/2024	30/6/2025	31/12/2025	Variation en valeur	Variation en %
Valeur de réalisation	764 998 978 €	1 032 674 093 €	1 252 460 423 €	487 461 445 €	64 %
Frais d'acquisition des immeubles et des titres de sociétés immobilières	111 865 158 €	136 964 726 €	178 172 110 €	66 306 952 €	59 %
Frais de mise en place des financements	6 373 227 €	8 062 866 €	10 729 445 €	4 356 218 €	68 %
Commission de souscription	-	-	-	- €	N/A
Valeur de reconstitution	883 237 363 €	1 177 701 686 €	1 441 361 977 €	558 124 614 €	63 %
Valeur de reconstitution par part	214,37 €	213,65 €	213,94 €	-0,43 €	-0,20 %

Au 31/12/2025, la valeur de reconstitution d'Iroko Zen atteint 213,94 € / part. Celle-ci est en très légère baisse de -0,20 % par rapport au 31/12/2024 notamment sous l'effet dilutif de la collecte.

Évolution des valeurs des parts



Source : Iroko

Fiscalité des associés

Les SCPI entrent dans le champ d'application de l'article 8 du Code général des impôts qui prévoit que les bénéfices réalisés soient déterminés et déclarés au niveau de la SCPI mais imposés au nom des associés, au prorata de leurs droits dans la société. Les règles de détermination et d'imposition de cette quote-part diffèrent selon le régime d'imposition propre à chaque associé[1].

Les revenus de la SCPI Iroko Zen sont principalement constitués de revenus locatifs de source française mais aussi de source étrangère. À ces sommes, s'ajoutent des revenus financiers produits par les liquidités de la société et par les dépôts de garantie placés sur des comptes bancaires productifs d'intérêts.

La société de gestion transmet chaque année aux associés toutes indications utiles pour leur permettre de remplir leur déclaration fiscale en France. Ces indications tiennent compte des différences entre la fiscalité applicable aux associés personnes physiques résidents fiscaux en France[1], aux associés personnes physiques non-résidents fiscaux en France[2] et aux associés personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés[3].

Chaque associé a ensuite la responsabilité de reporter cette information dans sa propre déclaration d'impôt.

1. Fiscalité applicable aux associés personnes physiques résidents fiscaux en France

Les associés d'une SCPI, ayant leur domicile fiscal en France, sont imposés sur les revenus perçus par la SCPI, qui peuvent être de plusieurs natures :
• Fonciers : provenant des loyers encaissés et accessoires
• Financiers : provenant des dividendes des investissements indirects et des placements de trésorerie
• Plus-values immobilières

S'agissant des revenus fonciers :

Les sommes correspondant aux loyers perçus par la SCPI sont soumises au barème progressif de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers. Elles supportent également les prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %.

Il n'est pas tenu compte des revenus distribués par la société, mais de la part revenant à l'associé dans le résultat de la société. La base d'imposition tient compte de l'ensemble des loyers encaissés et des charges immobilières réglées par la SCPI au 31 décembre de chaque année. Le revenu foncier imposable est égal à la différence entre le revenu brut (qui correspond aux loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI) et les charges de la propriété (les charges réelles déductibles). Toutefois, en cas d'imposition selon les règles du microfoncier, selon la situation propre de chaque porteur, le revenu foncier imposable correspond au revenu brut auquel l'Administration fiscale applique automatiquement un abattement forfaitaire de 30 %.

Les revenus immobiliers provenant d'Allemagne[2], d'Espagne[3], d'Italie et du Royaume-Uni sont imposés localement. Toutefois, ces revenus sont également imposables en France[4]. La double imposition est évitée par l'octroi d'un crédit d'impôt égal à l'impôt français afférent à ces revenus [5].
Les revenus immobiliers provenant des Pays-Bas[6] et d'Irlande[7] sont imposés dans l'Etat où ces biens sont situés. Ces revenus ne sont pas imposables en France[4]. Toutefois, ils sont pris en compte en France pour la détermination du taux d'imposition applicable à l'associé[8].

Dans le cadre du prélèvement à la source, les revenus fonciers font l'objet de paiement d'acomptes calculés par l'administration fiscale et payés par prélèvements mensuels ou trimestriels sur le compte bancaire de l'associé.

Les produits financiers éventuellement réalisés par la SCPI sont soumis au niveau de l'associé, lors de leur distribution, au prélèvement forfaitaire unique de 30 % correspondant à 12,8 % d'impôt sur le revenu et 17,2 % de prélèvements sociaux[9].

Le prélèvement forfaitaire unique est considéré comme un acompte d'impôt sur le revenu.
Lors de l'établissement de sa déclaration d'impôt, l'associé peut opter, de manière globale, pour l'imposition selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu à la place du prélèvement forfaitaire unique. Dans ce cas, l'associé pourra bénéficier de l'abattement de 40 % sur les dividendes perçus.

S'agissant des plus-values immobilières :

Les plus-values sur cessions d'immeubles réalisées par la SCPI sont imposées dans la catégorie des plus-values immobilières à un taux forfaitaire de 19 %[10], auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux, après application éventuelle d'abattements pour durée de détention. Ces abattements conduisent à une exonération d'impôt sur le revenu au-delà de la 22e année de détention et une exonération de prélèvements sociaux, au-delà de la 30e année.

Si la SCPI réalisait des plus-values immobilières à l'occasion de la cession d'un immeuble sis en Allemagne[11], en Italie, en Espagne[12] ou au Royaume-Uni, ces revenus seraient imposables localement, mais également en France pour leur montant brut. La double imposition serait éliminée par l'octroi d'un crédit d'impôt égal au montant de l'impôt payé localement, sans toutefois pouvoir excéder le montant de l'impôt français correspondant à ces revenus[13]. Si la SCPI réalisait des plus-values immobilières à l'occasion de la cession d'un immeuble sis en Irlande ou au Pays-Bas, ces revenus seraient imposables localement et exonérés en France[14], mais pris en compte pour la détermination du taux d'imposition de l'associé[15].

S'agissant de l'impôt sur la fortune immobilière :

L'IFI est assis sur la valeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par le foyer fiscal de chaque contribuable au 1er janvier de chaque année.

Les parts de SCPI entrent dans l'assiette de l'IFI à hauteur d'une quote-part représentative des biens ou droits immobiliers détenus par la SCPI appliquée à la valeur des parts. La Société de Gestion indique tous les ans aux porteurs de parts les informations utiles pour la détermination de la base imposable à l'IFI.

Dans tous les cas, l'associé reste libre et responsable de ses déclarations fiscales.

2. Fiscalité applicable aux associés personnes physiques non-résidents fiscaux en France

Les personnes non domiciliées fiscalement en France sont, sauf exception, en principe imposables en France sur les revenus réalisés à raison de la détention des parts de SCPI. Les règles décrites ci-après sont applicables sous réserve des conventions fiscales bilatérales conclues entre la France et l'Etat de résidence fiscale de l'associé.

S'agissant des revenus fonciers :

Les revenus fonciers de source française sont imposables dans les mêmes conditions que celles applicables aux résidents fiscaux français. Ils sont soumis au barème progressif[16] de l'impôt sur le revenu sous réserve de l'application d'un taux minimal d'imposition de 20 % [17].
S'agissant des revenus immobiliers provenant de l'étranger (Allemagne, Espagne, Italie, Pays-Bas, Irlande et Royaume-Uni), la situation des associés non-résidents doit être examinée au regard de leur droit national et de la convention fiscale conclue entre le pays de résidence fiscale de l'associé et les pays de source des revenus.
Les associés sont tenus d'effectuer une déclaration annuelle en France au service des impôts des particuliers non-résidents.

S'agissant des produits financiers :

Les produits financiers éventuellement réalisés par la SCPI sont imposables au niveau de l'associé non-résident de manière différente selon la nature des produits :
• S'il s'agit de dividendes de source française, ils sont soumis à une retenue à la source libératoire au taux de 12,8 %. Sous réserve de la convention fiscale applicable, cette retenue à la source peut ouvrir droit à un crédit d'impôt imputable par l'associé non-résident sur l'impôt dû au titre de ces mêmes revenus dans son Etat de résidence.
• S'il s'agit de produits de placements à revenu fixe (intérêts par exemple), aucune retenue à la source n'est appliquée, sauf si l'associé est résident d'un Etat ou Territoire non coopératif.

S'agissant des plus-values immobilières :

Les associés non-résidents sont assujettis à un prélèvement spécifique au taux de 19 % sur les plus-values de source française réalisées par la SCPI[18]. Les modalités de détermination de la plus-value immobilière sont identiques à celles applicables aux résidents.
S'agissant des éventuelles plus-values immobilières provenant de l'étranger Allemagne, Espagne, Italie, Pays-Bas, Irlande et Royaume-Uni), la situation des associés non-résidents doit être examinée au regard de la convention fiscale applicable.

S'agissant de l'Impôt sur la fortune immobilière (IFI) :

Pour les associés non-résidents, l'IFI est assis sur la seule valeur des actifs immobiliers, détenus directement ou indirectement, sis en France.
Lorsque la Société de Gestion détermine chaque année la valeur IFI des parts détenues par les associés non-résidents, elle détermine le ratio immobilier de la SCPI en ne prenant en compte que les immeubles détenus en France, à l'exclusion de ceux détenus à l'étranger.

3. Fiscalité applicable aux associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés (IS)

Pour les associés soumis à l'impôt sur les sociétés, la Société de Gestion détermine le résultat fiscal de la SCPI en appliquant les règles propres à cet impôt[19]. Chaque associé doit ensuite inclure la quote-part de résultat correspondant à ses droits dans la SCPI dans sa propre déclaration, au titre des résultats réalisés par une société de personnes. Les éventuelles plus-values sur cessions d'immeubles sis en France réalisées par la SCPI sont comprises dans ce revenu soumis à l'impôt sur les sociétés.

S'agissant des revenus fonciers ou financiers réalisés à l'étranger par la SCPI :

Les revenus locatifs provenant d'immeubles en Allemagne, Espagne, Italie, Pays-Bas, Irlande et au Royaume-Uni sont imposés localement. Toutefois, concernant les revenus de source allemande et espagnole, ils sont également imposables en France. La double imposition est évitée par l'octroi d'un crédit d'impôt égal à l'impôt français afférent à ces revenus[20]. En l'absence de progressivité de l'impôt sur les sociétés, l'Administration fiscale française admet expressément que ces revenus ne soient pas compris dans le résultat imposable de l'associé. En contrepartie, aucun crédit d'impôt n'est applicable[21]. Les revenus provenant d'Irlande et des Pays-Bas sont quant à eux exonérés en France.

S'agissant des plus-values mobilières et immobilières :

Les éventuelles plus-values sur cessions d'immeubles sis en Allemagne, Espagne, Italie et au Royaume-Uni réalisées par la SCPI sont imposables localement, mais également en France pour leur montant brut. Cependant, la double imposition est éliminée par l'octroi d'un crédit d'impôt égal au montant de l'impôt payé localement, sans toutefois pouvoir excéder le montant de l'impôt français correspondant à ces revenus[22]. Si une telle opération devait avoir lieu, l'associé serait informé du montant de crédit d'impôt lui revenant.

Les éventuelles plus-values sur cessions d'immeubles sis aux Pays-Bas et en Irlande réalisées par la SCPI sont imposables localement et exonérées d'impôt en France.
La Société de Gestion, lorsqu'elle transmet à chaque associé le montant de revenus qui doit être déclaré, tient compte de ces différentes règles.

[1] Article 239 septies du Code Général des Impôts
[2] Article 3, 1 de la convention franco-allemande du 21 juillet 1959, telle que modifiée par les avenants ultérieurs et en particu lier l'avenant du 31 mars 2015.
[3] Article 6, 1 de la Convention fiscale franco-espagnole du 10 octobre 1995
[4] Article 20, 2, a de la convention franco-allemande et 24, 1, a de la convention franco-espagnole.
[5] Article 20, 2, bb de la convention franco-allemande et 24,1, a de la convention franco-espagnole.
[6] Article 6, 1 de la Convention fiscale franco-hollandaise du 16 mars 1973
[7] Article 3, 1 de la Convention fiscale franco-irlandaise du 21 mars 1968
[8] Article 24, B, c de la convention franco-hollandaise et 21, A, 4 de la convention franco-irlandaise
[9] Article 200 A du Code Général des Impôts.
[10] Article 150 U et suivants du Code Général des Impôts.
[11] Article 7, 1 de la convention franco-allemande
[12] Article 13, 1 de la convention franco-espagnole
[13] Article 20, 2, aa de la convention franco-allemande et 24, 1, a, ii de la convention franco-espagnole
[14] Article 24, B, a de la convention franco-hollandaise et 21, A, 1 de la convention franco-irlandaise
[15] Article 24, B, c de la convention franco-hollandaise et 21, A, 4 de la convention franco-irlandaise
[16] Article 197 A du Code Général des Impôts, qui renvoie à l'article 197, I du même code qui prévoit le barème progressif de l'impôt sur le revenu
[17] Article 197 A du Code Général des Impôts
[18] Article 244 bis A du Code Général des Impôts
[19] Articles 238 bis K et 239 septies du Code Général des Impôts
[20] Mêmes références que pour les personnes physiques résidentes en France
[21] BOI-INT-CVB-DEU-10-70 §130 en date du 26 décembre 2014 et non modifié à la date des présentes.
[22] Mêmes références que pour les personnes physiques résidentes en France

Rémunération de la société de gestion

Conformément à la note d'information, la société de gestion est autorisée à percevoir une rémunération sous forme de commissions statutaires.

Au titre de l'exercice 2025, la société de gestion aura facturé 3 % HT des montants des acquisitions soit un montant de 18 948 K€ HT au titre des acquisitions 2025 (contre 14 355 K€ HT au titre de l'exercice 2024) respectant ainsi le ratio de 3 % HT fixé dans la Note d'Information.

Au titre de l'exercice 2025, la société de gestion aura facturé montant de 12,0 % HT des produits perçus soit 10 619 K€ HT au titre de l'exercice 2025 (contre 6 288 k€ au titre de l'exercice 2024), respectant ainsi le ratio de 12 % HT fixé dans la Note d'Information.

La société de gestion a facturé 1 690 k€ HT de commission de brokerage au titre de l'exercice 2025. Les 6 485 K€ facturés par les autres brokers étant intervenus sur les acquisitions de l'année 2025, le total de commission de brokerage de l'année atteint 1,28 % HT de la valeur hors droits des acquisitions de l'exercice 2025, respectant ainsi le ratio de 5 % HT fixé dans la Note d'Information.

Enfin, au titre de l'exercice 2025, la société de gestion a facturé 137 k€ de commissions de travaux, soit 5 % HT des travaux réalisés sur les actifs de la SCPI et pris en charge par ses équipes. Les travaux suivis et exécutés directement par les locataires n'ont pas généré de commission. Ainsi, 2,7 M€ sur les 3,7 M€ de travaux réalisés sur le patrimoine de la SCPI ont été soumis à commission.

La politique de rémunération

La politique de rémunération mise en place au sein d'Iroko a vocation à définir les principes de rémunération des collaborateurs d'Iroko, conformément aux dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive dite "AIFM" 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs.

Sont identifiés comme étant preneurs de risques au sens de la directive AIFM :
- le Président,
- le Directeur Général,
- les Gérants financiers,
- le Responsable de la conformité et du contrôle interne (RCCI),
- les Directeurs des partenariats
- l'Évaluateur AIFM
- le Directeur relation investisseur

La rémunération variable maximum des preneurs de risques est limitée à 100 % de leur rémunération fixe et 200 000 €. Au titre de l'exercice 2025, les rémunérations, fixes et variables, versées par Iroko à ses salariés se décomposent comme suit

Nombre d'ETP en 2025	Rémunération fixe (€)	Rémunération variable (€)	Total (€)
56,22	3 651 253 €	537 378 €	4 188 631 €

L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

La partie fixe de la rémunération a été déterminée afin d'être suffisamment importante pour rémunérer le professionnel au regard des obligations de son poste, du niveau de compétence requis, de la responsabilité exercée et de l'expérience acquise. La partie fixe et la partie variable de la rémunération ne sont pas corrélées et en ce sens sont traitées de manière distincte.

La partie fixe rémunère les compétences et expertises attendues dans l'exercice d'une fonction. Elle est déterminée en tenant compte des pratiques externes comparables à la fonction concernée (étude de marché, avis de conseils en recrutement) et des niveaux internes. La rémunération variable tient compte des pratiques externes et s'inscrit dans les règles prévues par la politique de rémunération.

La partie variable de la rémunération est versée sous forme de prime exceptionnelle ou bonus et est intégralement soumise à charges sociales, comme la rémunération fixe. Elle vient compléter, de manière équilibrée, la partie fixe de la rémunération en considération des performances du professionnel. Elle est versée par Iroko à ses collaborateurs au regard de critères quantitatifs et/ou qualitatifs.

La société de gestion se prévaut du principe de proportionnalité pour l'ensemble du personnel identifié (dirigeants responsables (au sens de l'AMF) de la société de gestion et gérants financiers).

Mentions légales

Nom du véhicule	**Iroko Zen**
Forme juridique	**SCPI à capital variable**
Date d'ouverture au public	**Novembre 2020**
Visa AMF	**N°20-17 du 09/10/2020**
Société de Gestion	**Iroko - n°GP20000014 en date du 08/06/2020**
Dépositaire	**Oddo BHF**
Commissaire aux Comptes	**BM&A 2020 - 2025**

Société de gestion

La gestion de la SCPI est assurée par **la Société de Gestion Iroko**
Date d'immatriculation : **13/05/2020**
Siège d'exploitation : **4A Rue de la Pompe, 75016, Paris**

Nationalité : **Française**
Forme Juridique : **Société par actions simplifiée (SAS)**
RCS : **883 362 113 R.C.S Paris**

Agrément AMF : **n°GP20000014 en date du 08/06/2020**

Capital social : **666 925,70 euros**

Représentant légal : **Gautier Delabrousse-Mayoux (Président)**
Direction : **Gautier Delabrousse-Mayoux (Président), Pierre-Antoine Burgala (Directeur)**

Principaux risques

Risque de perte en capital
Une baisse du prix de retrait due à la variation des marchés immobiliers peut arriver et donc une perte en capital pour l'investisseur. Vous n'avez pas de garantie de remboursement du capital investi.

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. Comme tout placement immobilier, il s'agit d'un investissement long terme. Nous vous recommandons une durée de placement supérieure à 8 ans. 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.

Risque lié aux revenus
Les revenus versés par la SCPI dépendent des conditions de location de l'immeuble et peuvent varier à la hausse comme à la baisse en fonction du taux d'occupation des immeubles, de leurs valeurs locatives et du bon paiement des loyers. Les revenus d'une SCPI peuvent donc varier et ne sont pas garantis.

Rappelez-vous que les performances passées ne préjugent pas des performances futures. L'ensemble des risques de la SCPI sont décrits dans la documentation réglementaire du fonds (Note d'information, Statut, DIC PRIIPS).

Dispositif de contrôle interne

Organisation du contrôle interne
Conformément à la réglementation applicable aux sociétés de gestion de portefeuille, Iroko a mis en place un dispositif de contrôle interne structuré et indépendant, piloté par son Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI), M. Raphaël Bouhnik, et son équipe.

Un dispositif organisé en trois niveaux de contrôle
Ce dispositif repose sur trois niveaux complémentaires, conçus pour identifier et corriger toute anomalie le plus en amont possible :
• Premier niveau : les équipes opérationnelles d'Iroko réalisent des contrôles au quotidien, directement intégrés à leurs activités.
• Deuxième niveau : le RCCI effectue des contrôles permanents pour vérifier la bonne application des procédures et de la réglementation.
• Troisième niveau : des contrôles périodiques sont confiés à un prestataire externe indépendant, la société IQ-EQ (ex : Agama Conseil), afin d'apporter un regard extérieur sur l'ensemble du dispositif.

Ce que couvre concrètement ce dispositif
Le contrôle interne d'Iroko porte sur l'ensemble des activités de la société de gestion, et notamment :
• La primauté de l'intérêt des porteurs
• La conformité de la communication et de l'information qui vous sont délivrées ;
• Le respect des obligations en matière de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme (LCB-FT) ;
• Le respect des processus de gestion et d'investissement ;
• Le respect du programme d'activité validé par l'AMF ;
• un suivi et contrôle des prestataires ;
• La politique de rémunération et de frais ;
• Le suivi des risques opérationnels et réglementaires ;
• Le respect des règles déontologiques applicables aux collaborateurs.
Le RCCI évalue régulièrement l'efficacité de ces dispositifs, formule des recommandations et en assure le suivi. Il rend compte de ses travaux et des éventuels dysfonctionnements constatés directement à la direction d'Iroko.

La prévention des conflits d'intérêts
La prévention des conflits d'intérêts constitue un axe majeur du dispositif de conformité d'Iroko. La société de gestion veille à ce que chaque décision d'investissement ou de désinvestissement soit prise dans le seul intérêt des associés.
À ce titre, Iroko a mis en place plusieurs mécanismes de protection. Les décisions d'investissement sont prises collégialement au sein du Comité d'investissement, dont les participants décisionnaires sont exclusivement les gérants financiers désignés pour chaque fonds. Lorsqu'un actif est éligible à plusieurs fonds gérés par Iroko, une politique d'allocation formalisée, revue trimestriellement et validée par le RCCI, détermine l'affectation de l'actif selon des critères objectifs — notamment la trésorerie disponible et la stratégie de chaque véhicule — afin de garantir un traitement équitable entre les fonds.
Iroko tient une cartographie des conflits d'intérêts potentiels ainsi qu'un registre des situations avérées, régulièrement mis à jour par le RCCI.

Information des associés
Pour assurer votre information, une synthèse des activités de la SCPI tant à l'actif (acquisitions et cessions d'actifs immobiliers, situation locative, travaux et évènements majeurs) qu'au passif (collecte de capitaux, liquidité de votre placement) ainsi que leur traduction financière et comptable est indiquée dans les bulletins trimestriels et dans le rapport annuel de la SCPI.
La note d'information et les statuts de votre SCPI, qui vous ont été remis lors de votre souscription, sont disponibles dans leurs dernières versions sur le site Internet d'Iroko. Ces documents détaillent également le fonctionnement de votre SCPI.

Respects des obligations issues de la Directive AIFM
Iroko s'assure de manière permanente au travers des procédures opérationnelles et des politiques mises en place ainsi que des contrôles effectués dans le cadre du plan de contrôle annuel, du respect de ses obligations au titre de la Directive AIFM et portant notamment sur la gestion de la liquidité, la politique de rémunération, le niveau des fonds propres réglementaires et l'évaluation indépendante des actifs détenus.

Organisation en matière d'Asset Management et de Property Management

La gestion administrative et financière de la SCPI (Fund Management) est réalisée par les équipes d'Iroko. Ces missions de Fund Management regroupent : l'établissement et la conduite de la stratégie d'investissement, la gestion des emplois/ressources (la perception des recettes et la distribution des bénéfices), la mise en place et le suivi des financements des actifs ainsi que l'ensemble des prestations liées aux obligations d'information de l'AMF et des associés, notamment l'établissement du rapport annuel de gestion et de tous les documents d'information périodique.

La gestion des actifs immobiliers (Asset Management) est réalisée par les équipes d'Iroko. Ces missions d'Asset Management regroupent : le pilotage de la gestion locative du patrimoine (facturation et encaissement des loyers, indemnités d'occupation ou autres, paiement et récupération des charges auprès des locataires et, généralement, pour toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles), l'élaboration des stratégies d'arbitrage et de commercialisation des actifs immobiliers ainsi que l'élaboration de la stratégie de gestion technique et environnementale des actifs immobiliers, notamment l'établissement du plan de travaux et de sa mise à jour.

Sélection et contrôle des prestataires

La sélection des property managers et des investment managers locaux fait l'objet d'appels d'offres afin de s'assurer du meilleur service et du niveau approprié d'honoraires pour la SCPI. Les contrats prévoient une série de reportings permettant de vérifier la bonne exécution par les prestataires de leurs missions. La Société de gestion conduit une évaluation annuelle de ses prestataires. Tout dysfonctionnement constaté peut déclencher un nouvel appel d'offres visant à sélectionner un prestataire plus adéquat.
Dans le cadre de sa politique de gestion des conflits d'intérêts, lorsque la Société de gestion est amenée à sélectionner des prestataires appartenant au même groupe ou ayant un lien capitalistique avec l'un de ses actionnaires, elle s'assure par des contrôles réguliers que les conditions tarifaires et le niveau des prestations sont en adéquation avec les pratiques du marché. La sélection d'un prestataire lié n'est ni automatique ni exclusive : elle repose sur une analyse comparative et fait l'objet d'une mise en concurrence périodique, au minimum tous les trois ans. Les entreprises liées sont indiquées ci-après.

Nos property Manager (gestionnaire locatif)

Iroko délègue à huit property managers l'ensemble de la gestion locative du patrimoine (description ci-dessus) en fonction de la localisation des actifs immobiliers :
• En France : WhiteBird et Accessite sur les actifs français acquis avant juillet 2025, Fyra (société liée) sur les actifs acquis depuis septembre 2025. A noter que Fyra a repris la gestion de l'ensemble du patrimoine français à partir du 1er janvier 2026.
• En Espagne : Iroko Iberia (société liée) et OGS
• En Allemagne : Arkos
• En Irlande : Colliers
• Aux Pays-Bas : FRIS
• Au Royaume-Uni : Knight Frank
• En Italie : Yard Reaas, devenue Ryze au 1er janvier 2026

Zoom sur Iroko Iberia et Fyra property management

• Iroko Iberia S.L., filiale du groupe Aura Capital (actionnaire d'Iroko) intervient en qualité d'Investment Manager local et de Property Manager pour les actifs situés en Espagne et au Portugal. Ses missions comprennent la recherche d'opportunités d'investissement et de désinvestissement, l'accompagnement aux due diligences et la gestion opérationnelle des actifs, la gestion locative, technique et administrative des actifs du patrimoine en Espagne. En tant que société liée, ses prestations sont encadrées par la politique de gestion des conflits d'intérêts d'Iroko et font l'objet des contrôles décrits ci-dessus.

• Fyra property management, filiale du groupe Aura Capital (actionnaire d'Iroko) en qualité de property manager pour la gestion locative, technique et administrative des actifs du patrimoine en France. En tant que société liée, ses prestations sont encadrées par la politique de gestion des conflits d'intérêts d'Iroko et font l'objet des contrôles décrits ci-dessus.

Bilan 2025

Au titre de l'intégralité de ces prestations, la Société de gestion perçoit une commission de gestion de 12 % HT du montant (soit 14,4 % TTC au taux de TVA en vigueur) :
• Des produits locatifs hors taxes encaissés directement ou indirectement ;
• Des autres produits hors taxes encaissés par la SCPI ;
Celle-ci est diminuée des prestations de property management facturées directement par le property managers à la SCPI Iroko Zen pour 1,25 M€, elles-mêmes diminuées de la part de ces honoraires refacturées aux locataires.

Pour ce qui est des missions de gestion locative et suivi des travaux pour 1,25 M€ des actifs, les property managers ont réalisé ces missions à hauteur de 16,1 millions d'euros, dont 14,0 millions d'euros refacturés aux locataires au titre de l'exercice 2025.

Éléments comptables

Résultat et distribution

Les produits locatifs (loyers en direct ou distributions des filiales) représentent 109 480 308 € sur l'exercice clos au 31/12/2025 , contre 59 643 445 € sur l'exercice clos le 31.12.2024.
Le compte de résultat se solde par un bénéfice net de 61 771 098 € sur l'exercice clos le 31.12.2025 contre 34 766 159 € sur l'exercice clos le 31/12/2024.

Sur le bénéfice net distribuable, soit 61 771 098 €, il a été décidé pour 2025 :

• De fixer le dividende de l'exercice à 57 623 419 €
• D'affecter au report à nouveau le solde de 4 147 679 € portant ainsi le report à nouveau de la société à 6 217 270 €
• Le revenu par part en pleine jouissance en moyenne sur l'exercice s'élève ainsi à 13,08 € et le dividende versé à 12,20 €.
• Les réserves de 2025 représentent 0,88 € par part en pleine jouissance en moyenne sur l'exercice, soit 26,0 jours de distribution.
• Le taux de distribution (brut de la fiscalité acquittée à l'étranger) s'établit à 7,14 % pour 2025.
• Le taux de distribution net de fiscalité acquittée à l'étranger s'établit à 6,04 % pour 2025.

Information sur les TUP réalisés

Au cours de l'année 2025, nous avons procédé à deux transmissions universelles de patrimoine (TUP) concernant les actifs de TP Immo et Deroche Reims, afin de permettre leur détention directe par la SCPI Iroko Zen. Ces actifs avaient initialement été acquis en 2024 via deux sociétés civiles immobilières (SCI).
Une TUP est une opération juridique par laquelle une société transfère l'intégralité de son patrimoine à une autre société, sans qu'il soit nécessaire de passer par des ventes individuelles de chaque actif.
Ces deux opérations ont permis de simplifier la détention des actifs ainsi que leur gestion fiscale et opérationnelle, offrant une meilleure efficacité a posteriori.
Les TUP ont eu un impact sur la catégorisation de nos actifs : les titres financiers détenus via les deux SCI sont passés de 9 669 965 € à 0 € en avril 2025. En contrepartie, les actifs détenus directement ont augmenté de la valeur des immeubles, soit 11 990 000 €.

Informations sur les délais de paiement (euros)

En application de l'article D.441-6 du code du commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant, la décomposition à la date de clôture, des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance, ainsi qu'un rappel du tableau à fin d'année précédente à titre de comparaison.

	Échéances J1	Échéances J+30	Échéances entre J+31 et J+60	Échéances entre J+61 et J+90	Échéances au-delà de J+90	Hors Échéances	Total dettes fournisseurs
Échéances au 31/12/2025							
Fournisseurs	914 278 €	325 273 €	69 748 €	78 002 €	-79 442 €	0 €	1 307 859 €
Fournisseurs d'immobilisations	-3 140 976 €	910 389 €	-1 632 042 €	-1 698 €	318 536 €	0 €	-3 545 790 €
Total dette	-2 226 698 €	1 235 663 €	-1 562 294 €	76 304 €	239 094 €	0 €	-2 237 931 €
Montant cumulé des factures concernées							
Pourcentage du montant total des factures reçues dans l'année	-4,43 %	2,46 %	-3,11 %	0,15 %	0,48 %	0,00 %	-4,45 %
Nombre des factures exclues	0	0	0	0	0	0	0
Montant total des factures exclues	0	0	0	0	0	0	0
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiements							

	Échéances J1	Échéances J+30	Échéances entre J+31 et J+60	Échéances entre J+61 et J+90	Échéances au-delà de J+90	Hors Échéances	Total dettes clients
Échéances au 31/12/2025							
Clients	13 015 513 €	2 958 445 €	1 727 010 €	1 414 676 €	5 804 014 €	0 €	24 919 657 €
Total créance	13 015 513 €	2 958 445 €	1 727 010 €	1 414 676 €	5 804 014 €	0 €	24 919 657 €
Montant cumulé des factures concernées							
Pourcentage du CA HT de l'exercice	11,10 %	2,52 %	1,47 %	1,21 %	4,95 %	0,00 %	21,25 %
Nombre des factures exclues	0	0	0	0	0	0	0
Montant total des factures exclues	0	0	0	0	0	0	0
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiements							

IROKO • zen

Évolution par part des résultats financiers pour une part en pleine jouissance (en euros H.T.)

	2024	% du total des revenus	2025	% du total des revenus
Revenus				
Recettes locatives brutes	19,64 €	49,86 %	23,16 €	87,11 %
charges facturées			2,96 €	11,12 %
Produits financiers	0,30 €	0,76 %	0,47 €	1,76 %
Produits divers	4,53 €	11,50 %	0,00 €	0,01 %
Transferts de charges	14,92 €	37,88 %	0,00 €	0,00 %
TOTAL	**39,39 €**	**100,00 %**	**26,58 €**	**100,00 %**
Charges				
Commission de gestion	-2,77 €	-7,03 %	-2,56 €	18,95 %
Charge ayant leur contrepartie en produits			-2,69 €	21,89 %
Autres frais de gestion	-18,27 €	-46,37 %	-3,42 €	25,30 %
Entretien du patrimoine dont interets d'emprunts	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %
Charges financières	0,00 €	0,00 %	-0,51 €	3,78 %
Charges locatives non récupérables	-3,57 €	-9,05 %	-4,03€	27,87 %
Sous-total charges externes	-24,60 €	-62,46 %	-13,20 €	-49,66 %
Amortissements nets	0	0,00 %	0	0,00 %
Provisions nettes	-0,06 €	-0,15 %	-0,30 €	-1,13%
Sous-total charges internes	-0,06 €	-0,15 %	-0,30 €	-1,13%
TOTAL CHARGES	**-24,66 €**	**-62,61 %**	**-13,50 €**	**-50,79 %**
Résultat courant	14,73 €		13,08 €	
Resultat exceptionnel				
Variation report à nouveau	0,46 €	1,18 %	1,36 €	5,12 %
Revenus distribués avant IS à l'etranger	14,64 €	37,18 %	14,42 €	54,24 %
Revenus distribués après IS à l'etranger	12,54 €	34,84 %	12,20 €	45,89 %

Emploi des fonds (en €)

	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	Variations
Sommes non investies à la clôture	**0 €**	**797 940 €**	**38 887 306 €**	**42 379 045 €**	**38 770 899 €**	**12 621 441 €**	**-26 149 458 €**
Fonds collectés	2 925 000 €	52 964 200 €	162 930 272 €	256 337 375 €	366 273 232 €	543 639 678 €	177 366 446 €
Commission de souscription	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Retraits de parts	0 €	-20 000 €	-6 097 000 €	-1 822 315 €	-7 888 421 €	-13 158 260 €	-5 269 839 €
Cessions d'immeubles	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Cessions de parts de sociétés immobilières	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Plus et moins-values sur cessions d'immeubles	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Acquisitions d'immeubles (1)	-2 750 000 €	-27 702 906 €	-171 408 623 €	-323 950 636 €	-363 927 257 €	-629 641 882 €	- 265 714 625 €
Travaux immobilisables	-195 750 €	-116 874 €	-275 884 €	-265 232 €	-358 112 €	-919 054 €	-560 942 €
Dettes bancaires sur acquisition	1 210 000 €	16 520 000 €	39 822 331 €	101 888 734 €	100 361 428 €	213 473 810 €	113 112 382 €
Acquisitions de parts de sociétés immobilières	0 €	0 €	-14 586 €	0 €	-76 453 385 €	-4 552 668 €	71 900 717 €
Frais d'acquisition des immobilisations (2)	-395 921 €	-3 493 579 €	-19 047 911 €	-33 962 224 €	-41 930 883 €	-65 172 489 €	-23 241 606 €
Frais d'émission d'emprunt	-7 400 €	-61 475 €	-2 416 860 €	-1 833 849 €	-2 226 060 €		
Sommes non investies à la clôture	**785 929 €**	**38 887 306 €**	**42 379 045 €**	**38 770 899 €**	**12 621 441 €**	**56 290 575 €**	**-3 608 147 €**
Taux d'investissement de la collecte nette et des sommes non investies à la cloture précédente	72,9 %	27,5 %	77,1 %	86,3 %	96,3 %	91,4%	9,2 %

Taux d'investissement de la collecte nette au 31/12/2025 de 91,4 %

(1) Valeur Hors Droits d'acquisition (2) Comprend tous les frais d'acquisition : droits de mutation, émoluments de notaire, commission d'acquisition, commission de brokerage, frais de due diligence,...

Situation du patrimoine locatif en fin d'exercice

Nature	Nom	Localisation	Surface (m²)	Date d'acquisition	Prix hors droits (€)	Valeurs d'expertise au 31/12/2025
Acquisitions en direct						
Bureaux	REIMS THIOLETTES	1 rue des Thiolettes - REIMS (51)	879	13/11/2020	2 201 875 €	2 150 000 €
Autres	PANTIN	25 rue de l'ancien Canal - PANTIN (93)	125	30/12/2020	745 000 €	700 000 €
Entrepôt	TIGERY	8 rue du Parc des Vergers - TIGERY	1 900	5/3/2021	2 904 525 €	3 425 000 €
Entrepôt	CHÂTEAU THIERRY	ZI DE L'OMOIS	5 420	2/4/2021	2 836 861 €	3 525 000 €
Commerces	BARCELONE ROCAFORT	244 carrer Rocafort - BARCELONE (Espagne)	1 389	29/6/2021	2 302 566 €	2 800 000 €
Bureaux	LILLE	5 Boulevard Montebello - LILLE	485	29/7/2021	1 190 000 €	1 275 000 €
Bureaux	LE HAVRE	17 Rue Paul Doumer - LE HAVRE	269	29/7/2021	350 000 €	400 000 €
Bureaux	BOIS COLOMBES	19 Rue Raspail - BOIS COLOMBES	233	29/7/2021	690 000 €	710 000 €
Bureaux	BREST	19, rue de Lyon - BREST	302	29/7/2021	562 566 €	600 000 €
Bureaux	SAINT PRIEST	16 Rue Henri Maréchal - SAINT PRIEST	195	29/7/2021	432 566 €	450 000 €
Bureaux	LE MANS	6 Place des Comtes du Maine - LE MANS	304	29/7/2021	490 000 €	520 000 €
Bureaux	VERSAILLES	29 Bis Rue de Noailles - VERSAILLES	239	29/7/2021	640 000 €	670 000 €
Bureaux	MEAUX	22 Rue du Cdt Berge - MEAUX	175	29/7/2021	360 000 €	370 000 €
Bureaux	TARBES	6/8 Place Jean-Jaurès - TARBES	163	29/7/2021	420 000 €	430 000 €
Entrepôt	SAINT MAUR	Boulevard du franc - ZAC Cap Sud - Pièce de la Nourat	2 007	21/9/2021	2 636 608 €	2 850 000 €
Commerces	MONT DE MARSAN	337 BOULEVARD JEAN LARRIEU	4 052	30/9/2021	6 380 808 €	6 825 000 €
Entrepôt	BOURGES	Rue Marcel Dassault - BOURGES	2 138	15/10/2021	1 966 056 €	2 425 000 €
Commerces	AVILES	Avenida SAN AUGUSTIN 13	1 034	24/11/2021	1 357 972 €	1 490 000 €
Santé	AUBERVILLIERS	59 rue Henri Barbusse - AUBERVILLIERS	7 092	30/11/2021	19 954 441 €	24 650 000 €
Commerces	LEVERKUSEN	Kalkstrasse 126 - LEVERKUSEN - GERMANY	963	1/3/2022	2 400 810 €	2 322 392 €
Bureaux	MADRID BETANCOURT	Calle Agustin de Betancourt 19, MADRID	780	10/3/2022	3 850 000 €	3 280 000 €
Entrepôt	GUADALAJARA	Calle Aluminio 4, Azuqueca de Henares (Guadalajara)	9 916	31/3/2022	5 977 566 €	5 800 000 €
Entrepôt	BILBAO	Pol. Ind. Abra, vial H, Parc. 1,2 y 3, Bilbao	9 362	31/3/2022	7 725 000 €	7 350 000 €
Entrepôt	HUELVA	C. del Jamon de Huelva 4.12, Huelva	2 500	28/4/2022	1 612 191 €	1 450 000 €
Entrepôt	GUARROMAN 1	15 av. de Linares, Guarroman	4 811	28/4/2022	2 262 710 €	2 200 000 €
Entrepôt	MONTMARAULT	ZA du Grand Champ - MONTMARAULT	1 196	28/4/2022	1 404 441 €	1 725 000 €
Entrepôt	VARENNES	15, Rue Joseph Marie-Jacquard, VARENNES	828	28/4/2022	1 001 875 €	1 200 000 €
Activité	GRAND COURONNE	2 route de Johanne, GRAND COURONNE	4 501	20/5/2022	3 304 441 €	7 500 000 €
Activité	GRAND COURONNE	4 route de Johanne, GRAND COURONNE	-	20/5/2022	3 431 804 €	0 €
Activité	LEGANES	C. Margarita de Salas 26 LEGANES	2 200	6/6/2022	3 202 566 €	3 150 000 €
Commerces	WHITE PINES	Rathfarnham Dublin 16	2 062	10/6/2022	10 204 242 €	8 900 000 €
Bureaux	YVETOT	3 Av. Micheline Ostermeyer, YVETOT	879	16/6/2022	2 045 947 €	2 050 000 €
Bureaux	SOLAIZE	12 chemin départemental, SOLAIZE	2 708	21/6/2022	4 404 441 €	4 250 000 €
Commerces	WOIPPY	Rue des gravières, WOIPPY	723	29/6/2022	944 397 €	920 000 €
Entrepôt	LORGUILLA	Proyecto 7, Plaza del Sector 10-II, Loriguilla (Valencia)	4 431	29/6/2022	2 852 566 €	3 050 000 €
Bureaux	VIANEN	Lange Dreef 7, Vianen	5 554	4/7/2022	9 957 910 €	8 200 000 €
Entrepôt	GUARROMAN 2	31 Av. de Linares, parcela E1.1 del Polígono Ind."Guadiel"	4 083	13/7/2022	2 352 566 €	2 275 000 €
Bureaux	EASTPOINT	Block P1, Eastpoint Business Park, Dublin 3	3 904	24/8/2022	12 179 720 €	8 700 000 €
Commerces	LIMOGES	30 avenue des Bénédictins, LIMOGES	1 950	6/9/2022	4 111 460 €	4 150 000 €
Commerces	ENNISCORTHY	Mill Park Road, Enniscorthy, County Wexford	480	7/9/2022	1 400 000 €	1 200 000 €
Commerces	MALLOW, CORK	150 Bank Place, Mallow, County Cork	571	7/9/2022	2 765 000 €	2 050 000 €
Commerces	LONGFORD	68 Main Street, Longford, County Longford	478	7/9/2022	1 475 000 €	1 230 000 €
Commerces	LOUGHREA, GALWAY	59 Main Street, Loughrea, County Galway	672	7/9/2022	1 750 000 €	1 465 000 €
Commerces	ROSCREA, TIPPERARY	Castle Street Lower, Roscrea, County Tipperary	438	7/9/2022	1 100 000 €	900 000 €
Activité	ARNHEM	HAZENKAMP 24	4 684	20/8/2022	3 400 000 €	3 100 000 €
Activité	DUNKERQUE	1371 A rue d'Amsterdam, DUNKERQUE	2 714	29/9/2022	3 070 706 €	3 600 000 €

Activité	MEHLTHEUER	Ad den Vorrüben 1 01594 Hirschstein Mehltheuer	3 547	1/10/2022	1 814 301 €	1 999 870 €
Bureaux	ILLKIRCH	1300 boulevard Sebastien Brant, ILLKIRCH	1 057	5/10/2022	2 303 948 €	2 425 000 €
Commerces	ST BRICE	5 avenue Robert Schumann Saint Brice sous Forêt	6 400	14/10/2022	8 397 617 €	8 675 000 €
Commerces	CHAMBLY	207 rue Leonard de Vinci Chambly	1 861	14/10/2022	3 355 045 €	3 650 000 €
Commerces	CHAMBLY	- rue Leonard de Vinci Chambly	-	14/10/2022	415 311 €	0 €
Commerces	REIMS	25 rue des Elus Reims	298	28/10/2022	2 052 566 €	2 275 000 €
Activité	RAMONVILLE	2 rue Hermes Ramonville	3 082	2/11/2022	4 377 665 €	5 150 000 €
Commerces	OSNY	38 Chemin du Poirier Charles Guérin, Osny	3 239	22/11/2022	8 356 738 €	8 375 000 €
Santé	PAU	42 cours Camou, PAU	340	30/11/2022	902 566 €	790 000 €
Commerces	SWORDS	Airside South Quarter, Swords	8 417	1/12/2022	17 967 828 €	18 100 000 €
Bureaux	VALENCE	12 rue Jean Jullien Davin, Valence	1 759	16/12/2022	4 213 364 €	3 925 000 €
Commerces	GALWAY	Headford road, Galway	1 829	2/2/2023	4 965 833 €	4 910 000 €
Entrepôt	BAD DRIBURG	IndustriestraBe 23, 33014 Bad Driburg	25 694	15/2/2023	14 000 000 €	14 506 194 €
Education	SOPHIA ANTIPOLIS	Place Sophie Lafitte, Valbonne	2 467	20/2/2023	6 162 283 €	6 400 000 €
Commerces	ARRAS	rue Ampère, Arras	4 581	21/2/2023	8 268 572 €	8 425 000 €
Bureaux	PANTIN MANUFACTURE	140 avenue Jean Lolive, Pantin	6 395	10/3/2023	20 298 363 €	17 275 000 €
Commerces	GRAULHET	Avenue Jules Ferry Graulhet	1 318	24/3/2023	1 719 065 €	1 775 000 €
Entrepôt	ABRERA	Cami Sagraments 65, Abrera	3 350	28/3/2023	2 570 000 €	2 800 000 €
Entrepôt	LA ROCHE SUR YON	177 rue Jacques Yves Cousteau, Mouilleron le Captif	4 437	29/3/2023	2 519 392 €	2 775 000 €
Commerces	MOREZ	12 quai Jobez, Hauts de Bienne	1 603	4/4/2023	2 001 875 €	2 075 000 €
Activité	NUENEN	Collse Heide 2	4 950	6/4/2023	4 500 000 €	4 800 000 €
Commerces	LE BOURGET	1-5 avenue Francis de Pressensé, Le Bourget	554	18/4/2023	2 401 875 €	2 675 000 €
Entrepôt	LEON	Vial 9 Poligono Industrial, Villadangos del Paramo, León,	32 645	27/4/2023	18 461 685 €	19 700 000 €
Commerces	EL OSITO	Centro Comercial El Osito Parque Autovía de Ademuz,La Pobla de Vallbona, Valencia,	20 320	27/4/2023	26 835 681 €	27 000 000 €
Commerces	DUBLIN INCHICORE	Block A, Westland Park, Willow Road – D12 V598 DUBLIN 12	450	27/4/2023	1 434 458 €	1 500 000 €
Bureaux	WESTLAND	Block A, Westland Park, Willow Road – D12 V598 DUBLIN 12	2 367	27/4/2023	4 970 840 €	4 200 000 €
Activité	ALUCRAFT	AF40 Clovcrhill Industrial Estate, Cloverhill Road, Clontlalkin, Dublin 22	7 984	16/6/2023	8 750 000 €	9 000 000 €
Activité	VANDAGLAS ALMELO	Phileas Foggstraat 64, Emmen	5 901	28/6/2023	6 616 300 €	6 550 000 €
Activité	VANDAGLAS EMMEN	Phileas Foggstraat 64, Emmen	10 609	28/6/2023	4 283 700 €	4 330 000 €
Education	FUENLABRADA MADRID	Av. de las Provincias, 51, 28941 Fuenlabrada, Madrid	4 867	29/6/2023	4 700 000 €	2 540 000 €
Bureaux	LA COURNEUVE	23 -27 rue de la Convention, La Courneuve	5 469	29/6/2023	5 607 249 €	6 450 000 €
Bureaux	BRUGES	5 boulevard Jacques Chaban Delmas, Bruges	1 990	12/7/2023	4 010 514 €	3 750 000 €
Commerces	WOODIES WATERFORD	Cork Road, Waterford	4 184	22/7/2023	9 825 765 €	10 000 000 €
Activité	AIGREFEUILLE - SHAPER'S	1 rue de l'Industrie – Aigrefeuille sur Maine	9 014	27/7/2023	5 791 339 €	6 050 000 €
Activité	LA SEGUINIERE - SHAPER'S	Rue Gutenberg, ZA de la Bergerie – La Séguinière	3 267	27/7/2023	2 309 564 €	2 425 000 €
Bureaux	MAXIMUS	Van Deventerlaan 10, 3528 AE Utrecht, Pays-Bas	6 996	31/7/2023	17 350 295 €	20 800 000 €
Bureaux	J5	J5 Plaza North Park, North Road, Finglas, Dublin 11	4 663	18/8/2023	18 168 123 €	18 300 000 €
Logistique	CHATTE MATHON	La Gloriette Chatte	7 878	21/9/2023	5 901 875 €	6 175 000 €
Bureaux	OLIVET	202 boulevard Duhamel du Monceau - Olivet	2 914	26/9/2023	5 406 875 €	6 200 000 €
Commerces	DUBLIN SPAR	Ice Rink Development, Cork Street, Dublin 8	514	28/9/2023	1 903 278 €	1 950 000 €
Bureaux	HEERLEN	In de Cramer 8-8A, 6411 RS Heerlen - Pays-Bas	4 727	29/9/2023	3 899 331 €	4 000 000 €
Commerces	LES CLAYES SOUS BOIS	2 rue des Entrepreneurs - Clayes sous bois	858	27/10/2023	958 591 €	1 100 000 €
Commerces	CHAINTRE	Lieuxdits "Les Bouchardes" - Chaintre	787	27/10/2023	1 059 676 €	1 275 000 €

Commerces	AUBENAS	15T chemin de Ponson - Aubenas	665	27/10/2023	935 541 €	1 125 000 €
Commerces	SALAISE SUR SANNE	5019 rue de Jonchain Nord - Salaise sur Sanne	667	27/10/2023	1 213 374 €	1 425 000 €
Commerces	LA CHAPELLE SAINT LUC	3 rue de l'Orme de la Croix - La Chapelle Saint Luc	416	27/10/2023	1 283 316 €	1 425 000 €
Activité	RUSSELHEIM	Rugbyrying 12 - Ruesselsheim Allemagne	54 626	1/12/2023	54 500 000 €	47 510 489 €
Bureaux	NOISY LE GRAND CENTREX	2 rue de la Butte Verte - Noisy le Grand	6 920	31/12/2023	9 216 075 €	10 200 000 €
Bureaux	VAUX EN VELIN	Rue Maurice Moissonnier - Vaux en Velin	10 132	31/12/2023	29 942 867 €	31 700 000 €
Commerces	Bray	37 Florence Road A98 D576 Bray	1 396	29/2/2024	1 567 800 €	1 700 000 €
Commerces	Villeneuve-sur-lot - Buffalo	9010 Rue Paulette Bouvard, Villeneuve-sur-Lot, Nouvelle-Aquitaine 47300 FR	716	29/2/2024	1 236 088 €	1 500 000 €
Logistique	Hoogezand	4 Industrieweg 9601 LJ Hoogezand	24 573	14/3/2024	14 000 000 €	14 500 000 €
Commerces	Kilkenny	Loughboy Park Kilkenny	13 469	28/3/2024	25 012 720 €	27 300 000 €
Bureaux	Eurocentre	179 Boulevard de Turin 59777 Lille	7 417	28/3/2024	21 129 801 €	25 125 000 €
Commerces	24 Suffolk Street	24 Suffolk Street D02 KF65 Dublin 2	631	28/3/2024	3 658 628 €	3 625 000 €
Activité	Hengelo	11 Asveldweg 7556 BR Hengelo	5 173	5/4/2024	3 584 803 €	4 110 000 €
Commerces	VENLO - Oude markt 36 & Maasstraat 4	Oude Markt 36, Venlo, LI 5911 HE NL	6 801	1/5/2024	10 900 000 €	11 250 000 €
Logistique	SAINT-MARTIN-LACAUSSADE - 2 ZA de la Tonelle	2 ZA de la Tonelle, SAINT-MARTIN-LACAUSSADE 33390 FR	807	27/5/2024	950 000 €	1 150 000 €
Commerces	CACERES - Mejostilla Retail Park	Cáceres, EX 10004 ES	7 281	29/5/2024	8 973 880 €	10 000 000 €
Bureaux	ISSY LES MOULINEAUX - 13 rue Camille Desmoulins	13 Rue Camille Desmoulins, Issy-les-Moulineaux, IDF 92130 FR	4 720	14/6/2024	26 657 451 €	29 475 000 €
Bureaux	LONDON - 90 Union Street	90 Union Street, London, England SE1 0NW GB	1 685	14/6/2024	17 206 615 €	16 960 807 €
Commerces	LOUVROIL - Retail park	Rue de l'Espérance, Louvroil, Hauts-de-France 59720 FR	8 903	24/6/2024	15 666 856 €	16 650 000 €
Commerces	AVIGNON - RP Mistral - ZC Mistral 7	1741 Route de Marseille, Montfavet, Provence-Alpes-Côte d'Azur 84140 FR	9 126	3/7/2024	9 386 422 €	12 700 000 €
Activité	ARGANDA DEL REY - Av del Guijar 32	Avenida del Guijar 32, Arganda del Rey, MD 28500 ES	4 847	31/7/2024	2 180 000 €	2 625 000 €
Commerces	TROWBRIDGE - St. Stephen's Place Leisure Park	Saint Stephen's Place, Trowbridge, England GB	7 796	14/8/2024	13 356 044 €	14 496 906 €
Activité	BRIE-COMTE-ROBERT - 1 Allée des Pleus	1 Allée des Pleus, Brie-Comte-Robert, IDF 77170 FR	3 278	30/9/2024	4 128 892 €	4 975 000 €
Commerces	ZOETERMEER - Promenadeplein 108	Promenadeplein 108, Zoetermeer, ZH 2711 AB NL	1 994	30/9/2024	6 941 445 €	7 120 000 €
Commerces	Sens (PAREF)	5 Rue des Carrières 89100 Sens	3701	30/9/2024	939 968 €	750 000 €
Commerces	Ennetieres (PAREF)	Rue des Fusillés Ennetières-en-Weppes		30/9/2024	1 174 320 €	970 000 €
Commerces	Puilboreau (PAREF)	80 Rue du 18 Juin 17138 Puilboreau		30/9/2024	848 575 €	1 210 000 €
Commerces	Evreux - 14 juillet (PAREF)	1 Boulevard du 14 Juillet 27000 Évreux		30/9/2024	1 534 896 €	1 475 000 €
Commerces	Evreux - Colbert (PAREF)	2 Rue Colbert 27000 Évreux		30/9/2024	1 820 508 €	2 125 000 €
Bureaux	GLASGOW - 122 Waterloo Street	122 Waterloo Street, Glasgow, Scotland G2 7DP GB	14 583	15/10/2024	61 705 473 €	57 586 523 €
Activité	HUESCA - Calle Comunidad de Castilla y Léon	Calle Comunidad de Castilla y León, FRAGA 22520 ES	7 425	15/10/2024	3 368 000 €	3 500 000 €
Commerces	HELLEVOETSLUIS - Marconiweg 22	Marconiweg 22, Hellevoetsluis, ZH 3225 LV NL	2 351	31/10/2024	2 140 558 €	2 330 000 €
Commerces	BARRHEAD - Glasgow Road (Barrhead Retail Park)	Glasgow Road, Barrhead, Scotland GB	5 956	31/10/2024	17 981 933 €	17 361 907 €
Commerces	APELDOORN - Hoofdstraat 115	Hoofdstraat 115, Apeldoorn, GE 7311 JZ NL	4 309	6/11/2024	8 734 516 €	9 000 000 €
Activité	AZKOITIA - Poligono Basarte, Parcela 2	Polígono Basarte Parcela 2, Azcoitia, PV 20720 ES	7 870	27/11/2024	5 150 000 €	4 875 000 €
Logistique	Honguemare	Rue du Pin 27310 Honguemare-Guenouville	7 038	19/12/2024	7 330 000 €	7 025 000 €
Commerces	Tauton	Billet Street, Taunton, England GB	4 660	31/12/2024	19 761 687 €	19 080 908 €
Commerces	Bishopsgate	164 Bishopsgate, London, England EC2M 4LX GB	4 581	20/12/2024	31 378 834 €	30 540 912 €
Activité	Serres Castet	Place d'Ossau, Serres-Castet, Nouvelle-Aquitaine 64121 FR	12 659	30/12/2024	5 850 000 €	7 550 000 €

Commerces	Thourotte	Avenue Henri Maillard, Thourotte, Hauts-de-France 60150 FR	11 181	30/12/2024	7 957 300 €	8 025 000 €
Commerces	Gillingham	Will Adams Way	2 926	6/1/2025	6 944 530 €	6 790 053 €
Commerces	Dresden - Decathelon	10 Wiener Platz 01069 Dresden	4 850	24/1/2025	10 646 929 €	11 337 942 €
Santé	Citywest	Citywest View	252	6/2/2025	672 010 €	690 000 €
Autres	Portsmouth	Trafalgar Hall, Middle Street, Southsea PO5 4AY Portsmouth	8 891	4/3/2025	13 328 487 €	14 875 086 €
Bureaux	Brighton	30 Station Street BN1 4RB Brighton and Hove	5 789	7/3/2025	32 108 455 €	31 801 513 €
Hôtellerie	Calella	9 Carrer de Maria Cardona 08370 Calella	15 618	10/3/2025	22 000 000 €	25 100 000 €
Hôtellerie	Sassuolo (B&B)	195 Via Circonvallazione Nordest 41049 Sassuolo	5 485	17/3/2025	4 241 695 €	4 600 000 €
Hôtellerie	Castel Maggiore (B&B)	13 Via Marino Serenari 40013 Zona Artigianale	5 909	17/3/2025	6 421 042 €	7 000 000 €
Hôtellerie	Ferrara (B&B)	5/7 Via Giovan Battista Pigna 44100 Ferrara	3 663	17/3/2025	3 175 620 €	3 600 000 €
Hôtellerie	Sunderland	1-3 Hind Street SR1 3QD Sunderland	5 145	10/3/2025	9 413 472 €	9 683 704 €
Commerces	Emmen Nijbracht	Nijbracht 35-84 EMMEN	34 297	7/4/2025	15 826 072 €	18 310 000 €
Hôtellerie	Newcastle	Lombard Street NE1 3AE Newcastle upon Tyne	9 179	8/4/2025	16 987 218 €	16 960 807 €
Commerces	Almere	New Yorkweg 73 1334 LP Almere	45 603	21/5/2025	47 028 086 €	50 000 000 €
Activité	Ballymount	Ballymount Avenue Dublin	3 392	23/5/2025	6 830 000 €	7 250 000 €
Commerces	Swansea	Pontardulais Road Fforest-Fach	7 378	27/5/2025	20 877 956 €	20 742 608 €
Logistique	TP Immo (*)	27 Rue René Dingeon 80100 Abbeville	18 463	20/12/2024	3 905 886 €	5 025 000 €
Logistique	Deroche Reims (*)	Rue de la Fenaison 51110 Caurel	5 860	21/12/2024	4 895 451 €	6 925 000 €
Activité	Vaassen	Radeweg 31	4 972	10/6/2025	4 227 000 €	4 250 000 €
Activité	Tallaght	First Avenue D24 FC97 Dublin	2 435	20/6/2025	3 100 000 €	2 875 000 €
Autres	Sheffield	Rockingham Street	49	1/7/2025	19 331 742 €	19 367 408 €
Commerces	Alcada de Guadaira	Av. Príncipe de Asturias, A-92, S-7, Alcalá de Guadaíra	31 184	4/7/2025	26 212 315 €	29 900 000 €
Commerces	London Redchurch	Redchurch Street London	593	11/7/2025	6 978 092 €	6 990 603 €
Commerces	Echirolles	1 avenue de Grugliasco	7 012	17/7/2025	7 238 495 €	8 630 000 €
Education	Leeds	7 Park Square	1 690	22/7/2025	6 390 213 €	6 388 953 €
Bureaux	Reading	Enterprise Centre, Earley Gate RG6 6BZ Reading	5 338	25/7/2025	19 724 457 €	19 940 408 €
Bureaux	Wiesbaden	Kreuzberger Ring 17, 17a, 17b	8 142	25/7/2025	17 107 800 €	20 700 000 €
Commerces	Bournemouth	The Square & Richmond Hill	5 215	28/7/2025	12 006 239 €	12 033 005 €
Entrepôt	Getafe	Avenida de la Lealtad, 8	17 433	30/7/2025	11 165 000 €	13 000 000 €
Entrepôt	Noordwijkerhout	Delfweg 52	33 819	31/7/2025	22 152 083 €	24 400 000 €
Bureaux	London Lyric Square	1 Lyric Square W6	9 604	19/8/2025	66 890 248 €	66 926 427 €
Commerces	Unit 4 Zenith	Unit 4 Airside – Projet Zenith	2 846	8/9/2025	5 720 000 €	6 520 000 €
Commerces	Bright Motor Zenith	Bright Motor Campus Airside – Projet Zenith	8 415	8/9/2025	18 780 000 €	18 780 000 €
Commerces	Guben	Gewerbestraße 32	4 535	9/9/2025	6 817 065 €	7 460 000 €
Autres	Croydon	Charles Street QPARK	63	26/9/2025	9 390 000 €	9 454 504 €
Entrepôt	Villanueva	Calle Río Piedra	47 967	3/10/2025	30 826 181 €	30 850 000 €
Activité	Chester	Sovereign Way	9 644	14/10/2025	12 308 310 €	12 606 005 €
Commerces	Anzin	132 Avenue Anatole France 59410 Anzin	2 870	6/11/2025	3 898 000 €	3 950 000 €
Hôtellerie	Bournemouth Travelodge	W Hill Rd (Travelodge)	3 641	4/11/2025	12 717 453 €	12 835 205 €
Commerces	Fourmies	Rue du Général Raymond Chomel	8 058	8/12/2025	9 800 000 €	10 700 000 €
Hôtellerie	Grenade	Calle La Sultana, n° 3	21 800	17/12/2025	30 000 000 €	32 400 000 €
Commerces	Haguenau	2 Rue du Kestelhof	12 355	18/12/2025	17 188 780 €	18 930 000 €
Commerces	Wakefield	Ings Road 35 WF1 1EA Wakefield	18 123	19/12/2025	25 228 311 €	26 701 811 €
Commerces	Leipzig	Hallesche Straße 214 04159 Leipzig	7 684	30/12/2025	8 089 119 €	9 050 000 €
TOTAL			**1 055 910 €**		**1 530 313 547 €**	**1 583 742 947 €**
Acquisitions via des SCIs						
Activité	Stains	2 Rue Joséphine Baker, Pierrefitte-sur-Seine, IDF 93380 FR	24 484	17/12/2024	57 924 384 €	64 025 000 €
Prise de participations						
Résidentiel	Iroko Impact	IDF	N/A	17/12/2024	8 505 992 €	9 679 233 €
Résidentiel	Iroko Impact	IDF	N/A	22/10/2025	4 552 668 €	5 043 100 €
TOTAL			**2 136 305 €**		**1 601 296 591 €**	**1 662 490 279 €**

Dont actifs acquis en Leasehold[1]

Dont acquis en 2025

Nom	Localisation	Date d''acquisition	Valeurs au 31/12/2025	Début du leasehold	Durée (en années)	Années restantes
GILLINGHAM - Will Adams	Royaume-Uni	06/01/2025	£ 5 925 000	07/12/2018	182	174
TALLAGHT - Unit 13, Cookstown Industrial	Irlande	10/06/2025	2 875 000 €	01/01/1996	900	870
LONDON - 19-29 Redchurch Street	Royaume-Uni	09/07/2025	£ 6 100 000	31/01/2014	999	987
ECHIROLLES - 1 avenue de Grugliasco	France	17/07/2025	8 630 000 €	22/04/2025	99	99
READING - Whiteknights rd	Royaume-Uni	25/07/2025	£ 17 400 000	10/02/2010	150	134
BOURNEMOUTH - 1-3 the square & 4-28 Richmond	Royaume-Uni	04/11/2025	£ 10 500 000	08/12/2006	999	979
CHESTER - Sovereign Way	Royaume-Uni	14/10/2025	£ 11 000 000	29/06/2007	999	980

Financements de la SCPI et placements de trésorerie

Iroko Zen peut recourir à l'endettement bancaire et non bancaire en vue de financer ses investissements dans la limite de 50 % de la valeur globale des actifs, et avec la possibilité de financer par endettement bancaire et non bancaire l'acquisition d'un actif immobilier jusqu'à 100 % de sa valeur d'acquisition.

Au cours de l'exercice, la SCPI a souscrit à 6 nouveaux emprunts bancaires avec le Crédit Agricole Ile-de-France, Pichincha, la banque Palatine, Bank of Ireland, la CEPAC et HSBC, pour un montant total de 213 474 K€.

[1] La SCPI Iroko Zen détient des biens en leasehold en Irlande et au Royaume-Uni, une forme d'acquisition qui représente la grande majorité des transactions dans ces pays. Chaque leasehold détenu par la SCPI a une durée supérieure à 400 ans. Conformément à la pratique des experts immobiliers locaux indépendants, ces acquisitions ont été comptabilisées comme des actifs détenus en pleine propriété compte tenu de leur durée restante.

IROKO • zen

Tableau de synthèse des emprunts bancaires souscrits :

Date	Organisme prêteur	Emprunteur	Immeubles financés	Montant tiré à date	CRD	Taux fixe ou variable	% couvert si variable	Durée
9/11/2020	Caisse d'Epargne Grand Est Europe	SCPI Iroko Zen	Reims	990 000 €	0 €	Fixe	N.A	5 ans
23/12/2020	Caisse d'Epargne Grand Est Europe	SCPI Iroko Zen	Pantin	220 000 €	220 000 €	Fixe	N.A	5 ans
26/2/2021	Caisse d'Epargne Grand Est Europe	SCPI Iroko Zen	Tigery	1 160 000 €	1 160 000 €	Fixe	N.A	5 ans
25/6/2021	Caisse d'Epargne Grand Est Europe	SCPI Iroko Zen	Château Thierry	1 000 000 €	1 000 000 €	Fixe	N.A	5 ans
31/7/2021	Banque Palatine	SCPI Iroko Zen	Portefeuille MAAF	1 500 000 €	1 500 000 €	Fixe	N.A	5 ans
21/9/2021	Banque Palatine	SCPI Iroko Zen	Saint-Maur	800 000 €	800 000 €	Fixe	N.A	5 ans
30/9/2021	Banque Palatine	SCPI Iroko Zen	Mont de Marsan	2 000 000 €	2 000 000 €	Fixe	N.A	5 ans
30/9/2021	Banque Palatine	SCPI Iroko Zen	Bourges	600 000 €	600 000 €	Fixe	N.A	5 ans
28/4/2022	Banque Palatine	SCPI Iroko Zen	Montmarault	700 000 €	700 000 €	Fixe	N.A	5 ans
28/4/2022	Banque Palatine	SCPI Iroko Zen	Varennes Vauzelles	500 000 €	500 000 €	Fixe	N.A	5 ans
30/4/2022	Arkea	SCPI Iroko Zen	Aubervilliers	9 500 000 €	9 500 000 €	Fixe	N.A	7 ans
14/6/2022	Bankinter	SCPI Iroko Zen	Madrid *2 et Bilbao	7 863 000 €	6 163 708 €	Eur. 3M	100 %	10 ans
16/6/2022	Banque Palatine	SCPI Iroko Zen	Yvetot	1 000 000 €	1 000 000 €	Fixe	N.A	5 ans
19/7/2022	Caisse d'Epargne Grand Est Europe	SCPI Iroko Zen	Grand Couronnes Loxam, Grand Couronnes Volvo, Solaize, Woippy, Peugeot Chambly, Peugeot Saint-Brice-Sous-Foret, Dunkerque, Limoges, Illkirch	16 530 000 €	14 168 539 €	Eur. 3M	75 %	5 ans
20/12/2022	Caisse d'Epargne Grand Est Europe	SCPI Iroko Zen	Osny, Pau, Valence, Arras	9 444 360 €	9 444 360 €	Eur. 3M	75 %	5 ans
30/8/2022	Bank Of Ireland	SCPI Iroko Zen	Actif White Pines	5 050 000 €	5 050 000 €	Fixe	N.A	5 ans
28/10/2022	Banque Palatine	SCPI Iroko Zen	Reims Bolia	1 025 000 €	1 025 000 €	Fixe	N.A	5 ans
2/11/2022	Banque Palatine	SCPI Iroko Zen	Ramonville	2 125 000 €	2 125 000 €	Fixe	N.A	5 ans
20/2/2023	Banque Palatine	SCPI Iroko Zen	Valbonne	3 175 000 €	3 175 000 €	Fixe	N.A	5 ans
10/3/2023	Banque Palatine	SCPI Iroko Zen	Pantin2	8 024 000 €	7 632 695 €	Fixe	N.A	5 ans
27/4/2023	Bankinter	SCPI Iroko Zen	Decathlon - Leon	7 000 000 €	6 475 000 €	Eur. 3M	100 %	12 ans
22/6/2023	HSBC	SCPI Iroko Zen	WATERFORD (Woodies), Aigrefeuille-sur-Maine - Shaper's, Seguinière - Shaper's, BARCELONE, HUELVA (CORREOS), GUARROMAN 1 (CORREOS), LEGANES, LORIGUILLA / VALENCIA ESP., GUARROMAN 2, Irlande Eastpoint Business Park, ENNISCORTHY, WEXFORD (BOI), MALLOW, CORK (BOI), LONGFORD, LONGFORD (BOI), LOUGHREA, GALWAY (BOI), ROSCREA, TIPPARY (BOI), SWORDS, Galway, GRAUHLET, LE BOURGET, EL OSITO (VALENCIA), Westland Park, La Courneuve	50 000 000 €	48 696 140 €	Eur. 3M	100 %	5, ans
18/12/2023	HSBC	SCPI Iroko Zen	Maximus, Vianen, Emmen, Neunen, Almelo, Heerlen, Arnhem, Noisy, Olivet, Chatte, Bruges	21 000 000 €	24 582 500 €	Eur. 3M	100 %	5 ans
21/12/2023	Banque Palatine	SCPI Iroko Zen	Lyon Le Karré	10 000 000 €	10 000 000 €	Fixe	N.A	5 ans
22/5/2024	SOCFIM	SCPI Iroko Zen	Lille Eurocentre	8 238 600 €	8 149 590 €	Fixe	N.A	5 ans
14/6/2024	SOCFIM	SCPI Iroko Zen	Issy les moulineaux	10 456 880 €	10 320 120 €	Fixe	N.A	5 ans
27/9/2024	Crédit Agricole Brie Picardie	SCPI Iroko Zen	Brie Comte Robert	1 751 200 €	1 716 000 €	Eur. 3M	100 %	7 ans
6/12/2024	Bank Of Ireland	SCPI Iroko Zen	Tesco Inchicore, Alucraft/ cloverhill, Bray, Kilkenny, HSE/ J5, Suffolk Street, Spar Dolphin	24 072 000 €	23 712 000 €	Fixe	N.A	5 ans
6/12/2024	Bank Of Ireland	SCPI Iroko Zen	Trowbridge, Union Street	10 488 497 €	9 746 734 €	Fixe	N.A	4 ans

Tableau de synthèse des emprunts bancaires souscrits :

18/12/2024	Deutsche Hypo	SCPI Iroko Zen	Glasgow- Waterloo	30 380 650 €	28 774 926 €	Fixe	N.A	4, ans
5/5/2025	CEPAC	SCPI Iroko Zen	Louvroil	6 550 000 €	6 484 500 €	Fixe	N.A	5, ans
24/4/2025	Banco Pichincha	SCPI Iroko Zen	Caceres, Huesca	5 280 000 €	5 227 200 €	Fixe	N.A	7, ans
23/5/2025	Banque Palatine	SCPI Iroko Zen	Ptf Deroche, Thourotte, La Roche sur Yon	15 000 000 €	15 000 000 €	Fixe	N.A	5, ans
6/7/2025	Bank of Ireland	SCPI Iroko Zen	Glasgow, Bishopsgate, Taunton, Gillingham, Portsmouth, Brighton, Sunderland, Newcastle	59 523 810 €	56 727 023 €	Fixe	N.A	4, ans
24/6/2025	Banco Pichincha	SCPI Iroko Zen	Calella	11 000 000 €	10 890 000 €	Fixe	N.A	15, ans
30/7/2025	HSBC	SCPI Iroko Zen	Leverkusen, Bhischstein, Dresden, Wiesbaden, Hoogezand, Hengelo, Venlo, Zoetermeer, Hellovoetsluis, Apeldoorn, Emmen, Almere, Vaassen, Echirolles, Morez, Les Clayes Sous Bois, Chaintre, Aubenas, Salaise, La chapelle Saint Luc, Villeneuve sur lot, Saint Martin Lacaussade, Ennetières, Puilbreau, Sens, Evreux, Evreux Colbert, Colbert, Serres Castet	66 120 000 €	65 954 700 €	Fixe	N.A	5, ans
Prêt souscrits indirectement - montant au prorata								
20/7/2023	CAIXA	SCI Iroko Impact	N/A	503 456 €	503 456 €			
20/2/2025	Société Générale	SCI Iroko Zen Stains	SCI Stains	22 840 000 €	22 840 000 €	Eur. 3M	100 %	5, ans
TOTAL				**433 411 453 €**	**423 564 190 €**		**98 %**	**5 ans**
Emprunts corporate								
Date	**Organisme prêteur**	**Emprunteur**	**Immeubles financés**	**Montant de l'emprunt**	**Montant tiré à date**	**Taux fixe ou variable**	**% couvert si variable**	**Durée**
10/12/2024	CAIDF	SCPI Iroko Zen		15 000 000 €	11 000 000 €	Eur. 3M	N.A	3, ans
23/5/2025	Banque Palatine	SCPI Iroko Zen		15 000 000 €	0 €	Eur. 3M	N.A	3, ans
30/7/2025	Bank of Ireland	SCPI Iroko Zen		20 000 000 €	0 €	Eur. 3M	N.A	5, ans
24/7/2025	CAIDF	SCPI Iroko Zen		15 000 000 €	0 €	Eur. 3M	N.A	3, ans
TOTAL				**65 000 000 €**	**11 000 000 €**		**0 %**	**3 ans**
TOTAL EMPRUNT (hors ICNE, dont Stains)				**498 411 453 €**	**434 564 190 €**			

La SCPI Iroko Zen a mis en place quatre nouveaux emprunts pan-européen, composés d'actifs en Irlande, en Allemagne, aux Pays-Bas et en Angleterre, ainsi que deux financements d'actifs en Espagne.
Enfin, trois nouveaux crédits corporate ont été obtenus auprès du Crédit Agricole Ile-de-France, la banque Palatine et Bank of Ireland, pour un total de 50 M€, permettant une meilleure optimisation de l'emploi ressources de la SCPI.

L'ensemble de nos emprunts est assorti de covenants financiers. Au 31 décembre 2025, ces covenants sont respectés pour tous les financements, à l'exception de l'emprunt corporate contracté auprès de CADIF (emprunt SLL). Pour ce dernier, le ratio d'endettement de la SCPI s'établit à 25,59 %, contre un maximum autorisé de 25 %. La banque en a été informée et ne requiert aucune mesure particulière au sujet de ce léger dépassement.

Les garanties données sont disponibles page 74.

Durant l'année 2025, les taux bancaires sont restés relativement stables, variant d'un pays à l'autre. À fin 2025, plus de 98 % des dettes bancaires de la SCPI sont couvertes ou à taux fixe, ce qui est aligné avec notre politique de prudence.

La SCPI est parvenue à maintenir un coût moyen de la dette bancaire de 4,64 % à fin 2025, maintenant ainsi un spread de 2,88 %[1] . Ceci a permis de conserver une dette relutive sur le portefeuille de la SCPI.

Toujours dans ce contexte de taux élevés, Iroko Zen a su placer ses capitaux non investis sur des comptes à terme rémunérés, générant plus de 1,3 M€ de revenus financiers.
Nous continuons de suivre de près l'évolution des marchés financier et bancaire afin d'adapter en permanence notre stratégie financière pour maximiser la performance de la SCPI tout en protégeant au mieux les intérêts de nos investisseurs.

[1]Le spread est l'écart entre le taux AEM moyen du portefeuille au 31/12/2025 , 7,52 %, et le coût moyen de la dette au 31/12/2025.

Endettement de la SCPI en transparence	31/12/2025	31/12/2024	variations	Variations en %
Dettes financière directes	**413 165 723 €**	**261 919 394 €**	**151 246 329 €**	**58 %**
Emprunt bancaires hypothécaires (1)	402 165 723 €	261 858 862 €	140 306 861 €	54 %
Emprunt bancaires corporate (2)	11 000 000 €			
Comptes courant d'actionnaires	- €	- €	- €	N/A
Dettes financière indirectes	**23 303 456 €**	**2 453 685 €**	**20 849 770 €**	**N/A**
Emprunts bancaires	23 303 456 €	2 453 685 €	20 849 770 €	N/A
Comptes courants d'associés tiers	- €	- €	- €	N/A
Autres engagements financiers	**- €**	**- €**	**- €**	**N/A**
Total dettes financières et engagements	**436 469 178 €**	**264 373 079 €**	**172 096 099 €**	**65 %**
dont comptes courants d'associés tiers dans les filiales	- €	- €	-	N/A
Valeur des actifs immobiliers (1)	1 662 490 279 €	1 009 989 273 €	652 501 006 €	65%
RATIO D'ENDETTEMENT LOAN TO VALUE sur prêt hypothécaire et corporate tiré	**26,25%**	**26,18 %**	**0,08%**	**0%**
RATIO D'ENDETTEMENT LOAN TO VALUE sur prêt hypothécaire	**25,59%**	**26,18 %**	**-0,58%**	**-2%**
Valeur de réalisation	1 252 460 423 €	764 998 978 €	487 461 445 €	64%
Autres dettes et PCA	55 920 319 €	66 474 581 €	-10 554 263 €	-16 %
Actif brut	1 744 849 920 €	1 085 246 132 €	659 603 788 €	61%
RATIO D'ENDETTEMENT NOTE D'INFORMATION	**25,01%**	**24,13 %**	**0,89%**	**4%**

(1) Cela inclut les actifs des SCIs pour les SCIs détenues à 100 %. Pour les SCIs détenue à moins de 100 %, la valeur de la participation au 31/12/2025 est prise en compte.
(2) Inclus les ICNE

Au 31/12/2025, le ratio d'endettement de la SCPI (rapport entre l'endettement bancaire et non bancaire et l'actif brut) atterrit à 25,59 %, respectant ainsi la limite autorisée par la documentation corporate du fonds.
Concernant le LTV (Loan To Value), (rapport entre le montant total de dettes bancaires supportées par la SCPI et la valeur de marché du patrimoine), celui-ci s'élève à 26,25 % au 31/12/2025.

Évènements post-clôture

Depuis la date de fin du dernier exercice comptable de la SCPI, Iroko a continué de déployer les capitaux de la société sur ses comptes à terme et à sécuriser de futures acquisitions pour le 1er semestre pour plus de 107 M€ d'actifs immobiliers.

Perspectives pour 2026

La Société de gestion consacrera l'année 2026 à la poursuite de la croissance du patrimoine de la SCPI selon la collecte de capitaux réalisée, tout en respectant la stratégie d'investissement de la SCPI Iroko Zen. Cela passera notamment par le maintien de l'allocation géographique atteinte fin 2025, dont l'équilibre constitue un atout structurant pour le portefeuille.

IROKO • zen

Annexes périodiques SFDR

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ? *[cocher et compléter comme il convient, le pourcentage représente l'engagement minimal en faveur d'investissement durable]*

Dénomination du produit	**Iroko Zen**	Identité d'entité juridique	**88960069800019**

☐ **Oui** ☒ **Non**

- ☐ Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif environnemental**: _%
  - ☐ Dans des activités économiques qui sont considérés comme durables sur le plan environnement au . titre de la taxinomi de l'UE
  - ☐ Dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
- ☐ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social: _%
- ☒ Il promouvait des **caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S)** et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de 1% d'investissements durables
  - ☐ Ayant une objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomi de l'UE
  - ☐ Ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur lep lan environnemental au titre de la taxinomi de l'UE
  - ☒ Ayant un objectif social
- ☐ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais **n'a pas réalisé d'investissements durables**

Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été respectées ?

Pas de changement par rapport à 2024, les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par Iroko Zen ont été respectées à travers plusieurs engagements concrets notamment en lien avec son label ISR.

En 2025, l'engagement solidaire des épargnants de la SCPI Iroko Zen s'est poursuivi en faveur d'Iroko Impact (le fonds «maison» classé Article 9). Avec 4,6 M€ investis cette année, la valeur à fin d'exercice 2025 de son investissement dans Iroko Impact s'élève désormais à 14 722 332 € (soit 1.07 % de la capitalisation d'Iroko Zen). Pour rappel, ce fonds est alimenté par l'allocation de 1 % de la capitalisation annuelle de la SCPI. Ce modèle permet d'allier investissement immobilier et impact social durable.

Pour rappel, Iroko Impact est un fonds immobilier à impact social, labellisé ESUS (Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale) et Finansol, qui soutient les acteurs de l'économie sociale et solidaire en France. Son objectif est de leur fournir des biens immobiliers adaptés à leur activité à des loyers décotés, d'au moins 20 % par rapport au marché, afin de faciliter leur implantation et leur développement.

Ce fonds fonctionne avec une stratégie d'investissement à long terme, garantissant un accompagnement durable des associations et entreprises engagées.

En 2025, il a déjà aidé quatre associations :

• Le Silence des Justes à Saint-Denis, qui accueille et accompagne des jeunes souffrant de troubles du spectre autistique.
• Misericordia à Aubervilliers, qui développe des projets sociaux liés à l'éducation et à la santé dans des zones défavorisées.
• Emmaüs Solidarité à Paris et Saint-Ouen, qui héberge et accompagne des familles en situation de précarité et d'exclusion.
• Forum Réfugiés-Cosi à Lyon, qui accueille et accompagne des personnes en demande d'asile dans un centre dédié (CADA).

Iroko Zen poursuit sa politique ESG, alignée avec sa thèse d'investissement et structurée autour d'un outil de notation interne qui classe chaque actif en trois catégories : Best-in-Class (performances extra-financières de qualité), Best-in-Progress (caractéristiques conformes mais devant être améliorées) et Exclu (non éligible à l'investissement).

Le fonds s'engage à faire progresser tout actif Best-in-Progress vers le statut Best-in-Class dans les trois ans suivant son acquisition, allant ainsi au-delà des exigences du label ISR.

Sur le plan interne, les équipes bénéficient d'un plan de formation ESG dont le suivi est intégré à la grille de notation. L'équipe ESG participe par ailleurs à des groupes de travail sectoriels pour maintenir ses pratiques au niveau des standards de marché.

Vis-à-vis des locataires, Iroko Zen mène des campagnes de sensibilisation (guides multilingues, bonnes pratiques environnementales), transmet des enquêtes de satisfaction triennales et intègre des annexes environnementales dans les baux lorsque cela est possible.

Côté prestataires, le fonds veille à l'insertion de clauses environnementales dans les contrats, avec un objectif de couverture d'au moins 50 % des prestataires et 100 % des property managers, assorti d'un audit ESG dans les trois ans suivant la contractualisation.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Au 31 décembre 2025, Iroko Zen a atteint l'ensemble des objectifs extra-financiers fixés dans le cadre de sa méthodologie ESG et de son label ISR.
S'agissant des actifs acquis en 2022 et initialement classes Best-in-Progress, l'intégralité d'entre eux a atteint le statut Best-in-Class avant ou au cours de l'année 2025, conformément à l'engagement de conversion sous trois ans.

Iroko Zen a par ailleurs poursuivi son engagement d'allouer 1 % de sa collecte annuelle a Iroko Impact. Au 31 décembre 2025, la valeur liquidative de l'investissement cumulé dans Iroko Impact s'élève à 14 722 332 EUR.
En matière d'accompagnement interne, plusieurs sessions de formation ont été dispensées en 2025 sur les enjeux ESG, la méthodologie ESG propre à Iroko Zen et la fresque de l'immobilier durable animée par l'Observatoire de l'Immobilier Durable.
Comme chaque année, une campagne de sensibilisation aux bonnes pratiques environnementales a également été adressée à l'ensemble des locataires en portefeuille.
L'intégration des enjeux ESG dans les baux s'est poursuivie au cours de l'exercice. Iroko Zen s'était engagé à intégrer des annexes environnementales dans au moins 50 % des nouveaux baux ; ce minimum a été respecté en 2025, notamment pour les opérations de sale and leaseback réalisées et les nouveaux baux signés, qui comportent une annexe environnementale.

En outre, les contrats des prestataires de services intégrés au processus ESG d'Iroko Zen comportent des clauses ESG, en cohérence avec les objectifs fixés par la politique d'engagement du fonds.
Enfin, la collecte des données de consommation énergétique et hydrique du portefeuille au titre de l'exercice 2025 est en cours de finalisation. Les indicateurs détaillés relatifs à la consommation d'énergie primaire, aux émissions de gaz à effet de serre et à la consommation d'eau seront communiqués dans le rapport ESG annuel d'Iroko Zen.

...et par rapport aux périodes précédentes ?

Depuis l'obtention du label ISR en 2021, Iroko Zen a atteint chaque année l'ensemble de ses engagements extra-financiers.

Au titre du premier cycle ISR (2021-2023), les 15 actifs acquis en 2021 et initialement classes Best-in-Progress ont tous atteint le statut Best-in-Class avant ou au cours de l'année 2024, soit un taux de conversion de 100 % dans les délais fixés par la méthodologie.

Au titre de l'exercice 2024, la note ESG moyenne du portefeuille est passée de 57,8/100 à fin 2023 à 60,2/100 à fin 2024, soit une progression de 2,4 points.

Au 31 décembre 2024, sur 132 actifs en portefeuille, 97 étaient classés Best-in-Class, soit 73,5 % du portefeuille, et 35 restaient classes Best-in-Progress, soit 26,5 %.

A périmètre constant, les émissions de gaz à effet de serre ont diminué de 7,2 % par rapport à 2023. Par ailleurs, des travaux ESG ont été réalisés sur 10 actifs pour un montant total de 463 105 EUR HT.
Iroko Zen avait également investi 8,5 millions d'euros dans Iroko Impact à fin 2024.

Ces résultats illustrent la continuité de la démarche ESG d'Iroko Zen depuis sa labellisation ISR et la poursuite de l'amélioration progressive des actifs vers le statut Best-in-Class.

Quels étaient les objectifs d'investissement durable que le fonds a déjà partiellement réalisé et comment l'investissement durable a-t-il contribué à ces objectifs ?

Aucun changement, Iroko Zen promeut des caractéristiques environnementales et sociales. Cette caractéristique de la poche immobilière d'Iroko Zen est matérialisée par l'utilisation de critères de notation ESG en pré et post-acquisition : performances énergétiques, impact sur la biodiversité, résilience climatique du site, mobilité durable, clauses ESG dans les contrats prestataires.

Dans quelle mesure les investissements durables que le fonds a réalisés n'ont-ils pas causé de préjudices significatifs sur des objectifs d'investissement environnementaux ou sociaux ?

Les investissements durables réalisés par Iroko Zen n'ont pas causé de préjudices significatifs aux objectifs environnementaux ou sociaux grâce à une approche rigoureuse en matière d'ESG.
Tout d'abord, Iroko Zen s'appuie sur une politique d'exclusion et une méthodologie ESG claire et transparente, garantissant que ses investissements respectent les caractéristiques environnementales et sociales qu'il promeut. Ces documents permettent d'écarter les actifs ou pratiques pouvant générer des impacts négatifs significatifs, assurant ainsi la cohérence des investissements avec les engagements du fonds.
Par ailleurs, la prise en compte du principe Do No Significant Harm (DNSH) s'étend également à la poche sociale du fonds, notamment à travers son investissement dans Iroko Impact. En allouant 1 % de sa capitalisation à ce fonds à impact social, Iroko Zen veille à ce que les investissements réalisés dans l'économie sociale et solidaire respectent aussi des critères environnementaux. En effet, la grille d'analyse d'Iroko Impact intègre des facteurs environnementaux afin d'éviter que des projets socialement vertueux ne génèrent des externalités négatives sur l'environnement.

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

Pas de changement, Iroko Zen prend en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité en suivant deux Principal Adverse Impacts (PAI) obligatoires en immobilier et deux optionnelles, conformément à la réglementation SFDR. Les PAI considérés sont :
• L'exposition aux énergies fossiles (obligatoire),
• L'exposition à des actifs inefficaces sur le plan énergétique (obligatoire),
• Le rejet carbone des bâtiments (GES) (optionnelle),
• La consommation des bâtiments (optionnelle).

Ces indicateurs sont évalués grâce à la grille de notation ESG. L'exposition aux énergies fossiles est évaluée grâce à un suivi de l'activités de nos locataires, et est également garantie par la politique d'exclusion d'Iroko. La consommation énergétique des actifs est renseignée à travers les factures transmises par les locataires ou des audits énergétiques. Ces données sont ensuite comparées à des benchmarks spécifiques en fonction de la typologie d'actif. Grâce à ces consommations, nous pouvons estimer les émissions de gaz à effet de serre (GES) en appliquant des taux de conversion adaptés.

Les investissements durables réalisés étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ?

Les analyses relatives à l'opportunité d'investissement n'intègrent pas précisément les principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme. Néanmoins, au regard de la liste d'exclusion de la société, les cibles se verront pénaliser leur éligibilité si les recherches en amont de l'investissement identifient des controverses associées à ces thématiques. Une fois l'actif et son locataire en portefeuille une veille permanente est appliquée.

Comment le produit financier considère-t-il les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

La société de gestion considère les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité en suivant les indicateurs de manière annuelle. Plusieurs de ces indicateurs sont intégrés directement dans la grille de notation ESG de chaque actif, permettant ainsi d'évaluer de façon systématique et continue l'impact environnemental, social et de gouvernance. Cette approche garantit que les risques et les incidences négatives sont pris en compte de manière proactive et que les décisions d'investissement tiennent compte des critères de durabilité à long terme.

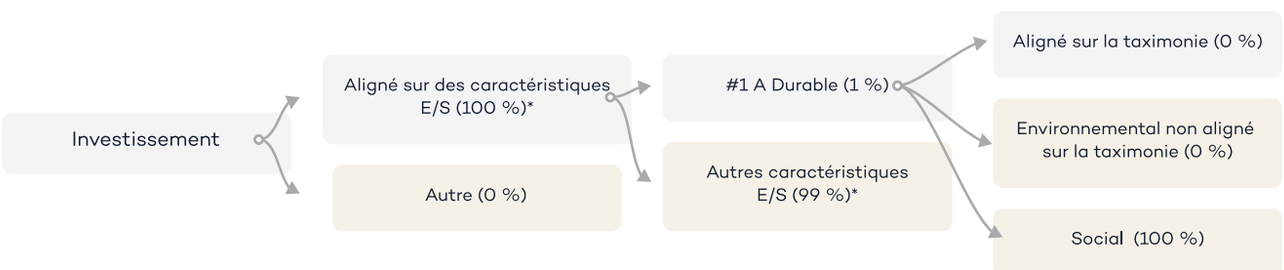
Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

L'engagement de la stratégie d'Iroko Zen dans une démarche d'investissement responsable s'est matérialisé au cours de l'année 2025 par :
• L'audit de suivi de son label ISR en avril 2025
• Le suivi d'indicateurs environnementaux, sociaux et de gouvernance pour chaque actif

98,29 % des actifs en portefeuille ont fait l'objet d'une analyse et d'un suivi extra-financier effectués sur la base des informations transmises par les locataires au cours du T4 2025 et du T1 2026. Après trois ans de détention, les actifs acquis en 2022 ont été passés « best-in-class » (est considéré comme « best-in-class » un actif ayant une note supérieure à la note seuil fixée). Iroko Zen confirme ainsi son engagement pris à la création de sa méthode d'analyse extra-financière.

Rang	# Actif	Nom Actif	Pays	Typologie	Prix Acquisition (HD) en €	Valeur retenue au 31/12/2025 (HD) en €
1	132	STAINS	France	Locaux	57 924 384	64 025 000
2	93	RUSSELHEIM SEGULA	Allemagne	Locaux	54 500 000	47 510 489
3	160	LONDON - 1 LYRIC SQUARE	Royaume-Uni	Bureaux	66 270 670	66 990 496
4	119	GLASGOW WATERLOO	Royaume-Uni	Bureaux	58 909 345	57 639 348
5	145	ALMERE	Pays-Bas	Commerces	47 028 086	50 000 000

Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ? Quelle était l'allocation des actifs?



Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Répartition au 31/12/2025 :

- Santé, hôtellerie, autre : 12,0 %
- Locaux d'activité : 13,6 %
- Entrepôts : 11,3 %
- Commerces : 36,9 %
- Bureaux : 26,2 %

Dans quelle mesure les investissements durables étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Les investissements d'Iroko Zen ne sont pas alignés sur la taxinomie de l'UE.

Quelle était la part des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

Les activités habilitantes donnent la possibilité à une autre activité de contribuer concrètement et substantiellement à un objectif environnemental. Les activités transitoires sont des domaines encore non pourvus d'alternatives bas carbone et dont les émissions de GES sont considérées comme les meilleures performances. Iroko Zen n'investit ni dans des activités transitoires ni dans des activités habilitantes.

Où se situe le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE par rapport aux périodes de références précédentes ?

Les investissements d'Iroko Zen ne sont pas alignés sur la taxinomie de l'UE.

Quelle était la part d'investissements durables ayant un objectif environnemental non alignés sur la taxinomie de l'UE ?

N/A

Quelle était la part d'investissements durables sur le plan social ?

La part d'investissements durables sur le plan social d'Iroko Zen correspond à 1 % soit 14,7 M€ au 31.12.2025 de sa capitalisation, investi dans Iroko Impact, un fonds à impact social durable. Ce fonds vise à financer des projets ayant une forte valeur ajoutée en matière de solidarité et de développement social.

Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité et existait-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

Les investissements inclus dans la catégorie « autres » correspondent aux actifs immobiliers acquis par Iroko Zen à travers l'Europe, sans restriction de typologie (bureaux, commerces, entrepôts, résidences, etc.).

Tous les investissements réalisés par la SCPI Iroko Zen font l'objet d'une analyse ESG en pré et post-acquisition, intégrant des critères tels que la performance énergétique, l'impact sur la biodiversité, la résilience climatique et la mobilité durable.

Une mise à jour annuelle de l'analyse extra financière des actifs en portefeuille est également réalisée.

Iroko Zen s'engage à faire évoluer l'ensemble de ses actifs de la classification Best in Progress à Best in Class sous trois ans, garantissant ainsi une amélioration continue de leur performance environnementale et sociale.

Quelles mesures ont été prises pour respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

En 2025, Iroko Zen a amplifié son programme de travaux ESG, en intervenant sur un périmètre plus large qu'en 2024, tant en nombre d'actifs qu'en diversité géographique (France, Espagne, Irlande, Pays-Bas, Allemagne, Royaume-Uni, Italie).

Les principales réalisations de l'exercice incluent :

• Économies d'eau et d'énergie : déploiement de robinets économes et chasses d'eau à faible débit sur une vingtaine d'actifs (contre une dizaine en 2024), installation d'un robinet thermostatique (Alucraft, Irlande) et mise en place d'un système de GTB à Issy-les-Moulineaux via Carb0n.

• Biodiversité : installation de nichoirs sur plus de quinze actifs, complétée par des hôtels à insectes (3 sites) et des bee poles (2 sites) — dispositifs nouveaux par rapport à 2024.

• Tri des déchets : équipement d'une vingtaine d'actifs en poubelles de tri sélectif.

• Mobilité durable : racks à vélo sur huit actifs et bornes de recharge électrique sur trois sites.

• Relamping LED sur un actif en Irlande.

En parallèle, le fonds a maintenu son allocation de 1 % de la collecte à Iroko Impact, mené une campagne de sensibilisation environnementale auprès des parties prenantes et intégré des clauses ESG dans les nouveaux baux signés sur l'exercice.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence durable ?

La spécificité du patrimoine rend inadaptée la référence à un indice de marché ou à un indicateur de référence.

En quoi l'indice désigné diffère-t-il d'un indice de marché large ?

N/A

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur l'objectif d'investissement durable ?

La spécificité du patrimoine rend inadaptée la référence à un indice de marché ou à un indicateur de référence.

Quelle a été la performance de ce produit financier ?

Iroko Zen affiche en 2025 une Performance Globale Annuelle (PGA) de 8,13 %, dont un taux de distribution de 7,14 % et une revalorisation du prix de la part de 0,99 %.

Le Taux de rendement cible sur 5 ans de la SCPI est 7 %

Année	2021	2022	2023	2024	2025
Performance globale annuelle	7,1 %	7,04 %	7,12 %	8,32 %	8,13 %

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

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 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.

Le TRI (Taux de Rendement Interne) est un indicateur qui mesure la rentabilité d'un investissement. Il représente le taux de rendement moyen attendu chaque année

En 2025, 0 % des revenus versés par Iroko Zen, sont non récurrents. Les impôts acquittés à l'étranger par la SCPI Iroko Zen représentent 15,41 % des revenus bruts versés en 2025. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chacun et est susceptible d'évoluer.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

N/A

Rapports et projets de résolutions à l'Assemblée Générale

Rapport du Conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2025 de la SCPI Iroko Zen.

Dans le cadre de sa mission générale de vérification et de contrôle, votre Conseil de Surveillance a reçu toutes les informations et les explications nécessaires de la part de la Société de Gestion et du Commissaire aux Comptes, notamment concernant l'évolution du capital, la stratégie d'investissement, la gestion du patrimoine immobilier, ainsi que la politique ESG de votre SCPI. Nous sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires suivants :

Capital et marché des parts :

Lancée fin 2020, la SCPI Iroko Zen a poursuivi sa croissance en 2025 avec une collecte nette de 530 M€, portant la capitalisation totale à 1,4 Mds € au 31 décembre 2025. Cette dynamique a été accompagnée d'une revalorisation du prix de part, passé de 202 € à 204 € en août 2025.

Patrimoine et gestion locative :

L'équipe d'investissement d'Iroko a réalisé en 2025, 41 acquisitions pour un montant de 630 M€ hors droits, conformément à la stratégie de diversification géographique et sectorielle.

Au 31 décembre 2025, la SCPI détient 173 actifs pour un total de 402 locataires, répartis dans différentes classes d'actifs (bureaux, commerces, logistique, activités, santé, crèche, etc.) et situés en France ainsi que dans six pays européens : Allemagne, Espagne, Irlande, Pays-Bas, Italie et Royaume-Uni. La SCPI Iroko Zen a réalisé des investissements en Italie pour la première fois en 2025.

Les expertises immobilières au 31/12/2025 affichent une hausse de +1,9 % à périmètre constant (hors effet change), confirmant la pertinence des investissements réalisés.

Engagement ESG et Label ISR :

Iroko Zen a poursuivi en 2025 la deuxième année de son cycle ISR 2024-2026.

La méthodologie ESG de la SCPI est restée inchangée sur l'année. L'objectif extra-financier demeure : faire passer les actifs «best in progress» en «best in class» dans un délai de trois ans.

En 2025, Iroko Zen a investi 4,5 M€ dans Iroko Impact, un fonds maison classifié article 9 SFDR, portant la valeur totale de cet investissement solidaire à 14,7 M€ (soit 1,07 % de la capitalisation). Par ailleurs, l'intégralité des actifs acquis en 2022 et initialement classés «best in progress» ont atteint le statut «best in

Valeurs de la société :

Votre Conseil de Surveillance a constaté que la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution ont été établies conformément aux dispositions légales en vigueur, aux statuts et à la réglementation applicable aux SCPI.

La valeur de reconstitution au 31/12/2025 s'élève à 213,94 €. Malgré un léger effet dilutif lié à la collecte, cette valeur reste près de 5 % supérieure au prix de souscription, justifiant la revalorisation de la part à 204 € intervenue le 1er août 2025.

Comptes annuels :

Après examen des comptes sociaux annuels, et avec l'assistance de la Société de Gestion et du Commissaire aux Comptes, nous avons constaté un résultat net de 61 771 K€.

La SCPI a procédé à des distributions à hauteur de 14,42 € bruts (12,20 € nets de fiscalité étrangère) par part en pleine jouissance, représentant un taux de distribution de 7,14 % brut pour l'année 2025.

Cette performance s'appuie sur une politique d'investissement opportuniste ainsi qu'une stratégie de financement maîtrisée, avec un LTV moyen de 26,25 % et un coût moyen de la dette stable à 4,64 %.

Perspectives 2026 :

L'année 2026 visera à maintenir une distribution performante en poursuivant une stratégie d'acquisition sélective et opportuniste. La Société de Gestion poursuivra ses investissements à l'étranger pour consolider l'équilibre géographique actuel, tout en mettant l'accent sur l'optimisation locative (recommercialisations) et l'amélioration de la qualité environnementale du patrimoine (transition énergétique).

Conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier:

Aucune convention de ce type n'a été conclue au cours de l'exercice 2025.

Information sur l'endettement bancaire de la SCPI :

Dans le cadre de sa stratégie d'investissement, la SCPI poursuit le recours à l'endettement, autorisé statutairement jusqu'à 50 % de la valeur globale des actifs. En pratique, elle maintient un niveau d'endettement maîtrisé, inférieur à 30 %. Le Conseil de Surveillance émet un avis favorable à la poursuite de cette politique de financement prudente.

Résolutions :

Le projet de résolutions soumis à votre approbation appelle plusieurs remarques :

- **Évolution de la stratégie long terme : Suite à la recommandation de la Société de Gestion, la durée de détention conseillée passe de 8 à 10 ans, avec un objectif de TRI et de Performance Globale Annuelle (PGA) établie à 6 % pour refléter la maturité du fonds et la prudence du marché.**
- **Modernisation statutaire : En accord avec les évolutions législatives, la Société de Gestion sera désormais compétente pour arrêter les valeurs de réalisation et de reconstitution. Les règles de quorum sont également assouplies pour faciliter la tenue des AG.**
- **Politique de frais : La commission de sortie anticipée s'appliquera désormais pour une détention inférieure à 6 ans (contre 3 ans auparavant) pour les nouveaux associés, afin de protéger les porteurs long terme. Par ailleurs, les frais de constitution de dossier (240 €) pour les transmissions sont supprimés.**
- **Précision sur la possibilité d'investir dans Iroko Impact dans le cadre de la poche à impact, à hauteur d'au moins 1 % de la valeur de capitalisation.**

Nous vous remercions pour la confiance témoignée et restons à votre disposition pour toute information complémentaire.

Pour le Conseil de Surveillance,

Louise Bousquet, Présidente du Conseil de Surveillance

Rapport Spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

REUNION DE L'ORGANE DELIBERANT RELATIVE A L'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2025

Aux associés,
En notre qualité de commissaire aux comptes de votre Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.
Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.
Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

1. CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

Fait à Paris, le 30 mars 2026

Le commissaire aux comptes
BM&A
Marie-Cécile Moinier
Membres de la Compagnie régionale de Paris

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2025

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier IROKO ZEN,

1. OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI IROKO ZEN relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères
et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

2. FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 exposées dans l'annexe des comptes annuels.

3. JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, on été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice. Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément. Comme précisé dans le paragraphe « Valeurs estimées des immobilisations locatives » de l'annexe, les placements immobiliers présentés dans la colonne « Valeurs Estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs vénales.
Ces valeurs vénales sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par votre société. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en oeuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

4. VERIFICATIONS SPECIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés. Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du code de commerce.

5. RESPONSABILITES DE LA SOCIETE DE GESTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règlesvet principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissementvde comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.
Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.
Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

6. RESPONSABILITES DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES A L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci. Comme précisé par l'article L. 821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société. Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en oeuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou lecontournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris, le 30 mars 2026

Le commissaire aux comptes
BM&A
Marie-Cécile Moinier

BM&A

BM&A 11, rue de Laborde 75008 Paris
+33 (0)1 40 08 99 50 www.bma-groupe.com

Société d'expertise comptable et de commissariat aux comptes inscrite sur la liste nationale des commissaires aux comptes attaché à la Compagnie Régionale des commissaires aux Comptes de Paris

Société par action simplifiée au capital de 1 200 000 euros - RCS Paris 348 461 443

IROKO • zen

État du patrimoine

			31/12/2025		31/12/2024	
			Valeurs Bilantielles	Valeurs Estimées	Valeurs Bilantielles	Valeurs Estimées
Placements Immobiliers						
Immobilisations locatives						
	Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitides...)	+	7 491 842	8 630 000		
	Amortissements droits réels	-				
	Concessions	+				
	Amortissement concessions	-				
	Constructions sur sol d'autrui	+				
	Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-				
	Terrains et constructions locatives	+	1 543 633 526	1 575 112 947	902 295 150	925 518 457
	Immobilisations en cours	+			0	
Provisions liées aux placements immobiliers						
	Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-				
	Gros entretiens à répartir sur plusieurs exercices	-	1 032 918		668 893	
	Provisions pour risques et charges	-				
Titres Financiers contrôlés						
	Immobilisation financières contrôlées	+	39 199 998	43 971 414	44 058 437	50 470 290
	Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-				
	Provisions pour risques et charges	+				
TOTAL I (Placements immobiliers)			**1 589 292 448**	**1 627 714 361**	**945 684 693**	**975 988 747**
Immobilisations financières						
	Immobilisations financières non contrôlées	+	13 058 661	14 722 332	8 505 992	8 580 816
	Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-				
	Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	+			23 888 955	23 888 955
	Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	+				
	Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-				
TOTAL II (Immobilisations financières)			**13 058 661**	**14 722 332**	**32 394 948**	**32 469 771**
Autres actifs et passifs d'exploitation						
	Actifs immobilisés	+				
	Associés capital souscrit non appelé	+				
	Immobilisations incorporelles	+				0
	Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	+	2 662 812	2 662 812	2 652 812	2 652 812
	Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-				
Créances						
	Locataires et comptes rattachés	+	31 760 319	31 760 319	12 770 104	12 770 104
	Autres créances	+	32 081 300	32 081 300	23 042 128	23 042 128
	Provisions pour dépréciation des créances	-	1 577 292	1 577 292	429 240	429 240
Valeurs de placement et disponibilité						
	Valeurs mobilières de placements	+				
	Fonds de remboursement	+				
	Autres disponibilités	+	54 123 938	54 123 938	46 963 811	46 963 811
TOTAL III (Actifs d'exploitation)			**119 051 077**	**119 051 077**	**84 999 614**	**84 999 614**
Provisions pour risques et charges		-	50 014		148 255	
Dettes						
	Dettes financières	-	433 074 794	433 074 794	275 235 334	275 235 334
	Dettes d'exploitation	-	15 658 036	15 658 036	22 095 352	22 095 352
	Dettes diverses	-	39 733 479	39 733 479	23 699 077	23 699 077
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)			**-488 516 323**	**-488 466 309**	**-321 178 018**	**-321 029 763**
Comptes de régularisation actif et passif						
	Charges constatées d'avance	+	271 673	271 673	277 755	277 755
	Produits constatés d'avance	-	20 832 711	20 832 711	7 303 680	7 303 680
	Charges à répartir sur plusieurs exercices	+	7 601 632		4 783 257	
	Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	+	-2 904 942		-403 468	-403 468
TOTAL V (Comptes de régularisation)			**-15 864 348**	**-20 561 038**	**-2 646 135**	**-7 429 393**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)			**1 217 021 515**		**739 255 102**	
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE				**1 252 460 423**		**764 998 977**

Variation des capitaux propres

		Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
		au 31/12/2024			au 31/12/2025
Capital					
	Capital souscrit	728 457 123		469 315 820	1 197 772 943
	Capital en cours de souscription	-			-
	Capital retrait de parts	- 7 430 721		- 11 330 642	- 18 761 363
Primes d'émission et de fusion		-			-
	Primes d'émission ou de fusion	105 680 640		73 406 870	179 087 510
	Primes d'émission en cours de souscription	- 1 105 337		- 1 827 595	-2 932 932
	Primes d'émission retrait de parts	-		-	-
	Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	- 88 416 571		- 55 945 719	- 144 362 290
Ecarts de réévaluation		-			-
	Ecarts de réévaluation	-			-
	Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-			-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable		-			-
Plus ou moins values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés		-			-
Réserves		-			-
Report à nouveau		**829 450**	**1 240 517**		**2 069 967**
Résultat de l'exercice		**34 766 157**	**- 34 766 159**	**61 771 098**	**61 771 099**
Acompte sur distribution		**- 33 525 642**	**33 525 642**	**- 57 623 419**	**- 57 623 419**
TOTAL GENERAL		**739 255 102**	**0,00**	**477 766 413**	**1 217 021 515**

IROKO • zen

Compte de résultat

			Au 31/12/2025	Au 31/12/2024	Variation en K€	En %
Produits immobiliers						
Produits de l'actrivité immobilière						
	Loyers	+	105 787 149	52 483 129	53 304	102%
	Charges facturées	+	13 954 407	8 145 076	5 809	71 %
	Produits des participations contrôlées	+	3 549 112	1 100 000	2 449	223 %
	Produits annexes	+	—	6 060 316	-6 060	-100 %
	Reprises de provisions	+	401 802	-	402	
	Transferts de charges immobilières	+			-	
TOTAL I : Produits immobiliers			**123 692 470**	**67 788 521**	**55 904**	**82 %**
Charges de l'activité immobilière					-	
	Charges ayant leur contrepartie en produits	-	12 682 978	8 145 076	4 538	56%
	Travaux de gros entretiens	-		-	-	
	Charges d'entretien du patrimoine locatif	-		-	-	
	Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	765 827	154 410	611	396 %
	Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-	-	-	
	Autres charges immobilières	-	19 037 236	9 530 197	9 507	100 %
	Dépréciation des titres de participation contrôlés				-	
TOTAL II : Charges immobilières			**32 486 041**	**17 829 683**	**14 656**	**82 %**
Résultat de l'activité immobilière A = (I - II)			**91 206 429**	**49 958 839**	**41 248**	**83 %**
Produits d'exploitation						
	Reprise d'amortisssement d'exploitation	+	-	-	-	
	Reprise de provision d'exploitation	+	1 803 480	39 877 816	-38 074	-95 %
	Transferts de charges d'exploitation	+	-	-	-	
	Autres produits	+	13 331	-	13	
	Reprises de provisions pour créances douteuses	+	1 132 733	-	1 133	
TOTAL I : Produits d'exploitation			**2 949 544**	**39 877 816**	**-36 928**	**-93 %**
Charges d'exploitation					-	
	Commissions de la société de gestion	-	12 076 965	7 394 748	4 682	63 %
	Charges d'exploitation de la société	-	15 875 609	48 793 061	-32 917	-67 %
	Diverses charges d'exploitation	-	250 021	32 918	217	660 %
	Dotations aux amortissement d'exploitation	-	-	-	-	
	Dotations aux provisions d'exploitation	-	1 705 238	148 255	1 557	1050 %
	Dépréciation des créances douteuses	-	2 280 785	429 240	1 852	431 %
TOTAL II : Charges d'exploitation			**32 188 618**	**56 798 223**	**-24 610**	**-43 %**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)			**- 29 239 074**	**-16 920 407**	**-12 319**	**73 %**
Produits financiers					-	
	Dividendes des participations non contrôlées	+		-	-	
	Produits d'intérêts des comptes courants	+	144 954	52 953	92	174 %
	Gains de Change Financier	+	803 400	399 354	404	101%
	Autres produits financiers	+	1 265 003	1 789 657	- 525	-29 %
	Reprise de provisions sur charges financières	+		-	-	
TOTAL I : Produits financiers			**2 213 357**	**2 241 964**	**- 29**	**-1 %**
Charges financières						
	Charges d'intérêts des emprunts	-	954 544	-	955	
	Charges d'intérêts des comptes courants	-		-		
	Pertes de Change Financier	-	1 455 070	514 237	941	183 %
	Autres charges financières	-		**-**	**-**	
	Dépréciations	-		-	-	
TOTAL II : Charges financières			**2 409 614**	**514 237**	**1 895**	**369 %**
Résultat financier C = I - II			**- 196 257**	**1 727 727**	**- 1 924**	**-111 %**
Produits exceptionnels					-	
	Produits exceptionnels	+		-	-	
	Reprises de provisions exceptionnelles	+		**-**	**-**	
TOTAL I : Produits exceptionnels			**-**	**-**	**-**	
Charges exceptionnelles					**-**	
	Charges exceptionnelles	-		**-**	**-**	
	Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-		**-**	**-**	
TOTAL II : Charges exceptionnelles			**-**	**-**	**-**	
Résultat exceptionnel D - I + II			**-**	**-**	**-**	
Résultat net (A + B + C + D)			**61 771 098**	**34 766 159**	**27 005**	**78 %**

Faits significatifs

Collecte sur l'exercice de 2 681 804 parts (hors retraits) pour un montant souscrit de 543 639 678 €.

Investissements 2025 à hauteur de 634,2 M€ dont 42,7 M€ en France[1] (inclus une prise de participation dans Iroko Impact), 120,2 M€ en Espagne, 290,6 M€ aux UK, 42,7 M€ en Allemagne, 89,1 M€ aux Pays-Bas et 35,1 M€ en Irlande, et 13,8 M€ en Italie, marquant une première implantation dans ce pays européen. (Montants exprimés en valeur hors droits et hors frais d'acquisition).

Au 31/12/2025 :

• L'état du patrimoine de la société Iroko Zen fait apparaître une valeur bilantielle des placements immobiliers totale de 1 603 384 027 € et une valeur estimée totale de 1 642 436 693 €[2].

• Le bénéfice s'établit à 61 771 098 €, le dividende distribué pour une part en pleine jouissance est de 12,20 €.

• La collecte nette des capitaux de l'exercice s'élève à 457 984 993 €.

• La valeur nominale de la part est de 175 € et la prime d'émission de 29 €.

• Le nombre de parts souscrites sur la période (net des retraits) s'élève à 2 617 057 parts.

Informations sur les règles générales de présentation et d'évaluation des comptes

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2025 sont présentés conformément aux dispositions réglementaires applicables.

Sous réserve des adaptations prévues par le présent règlement, les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) appliquent les dispositions du plan comptable général tel que défini par le règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 modifié par le règlement ANC n° 2022-06 de 4 novembre 2022 relatif à la modernisation des états financiers applicable à compter du 1er janvier 2025. Leur établissement respecte les principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices en se plaçant dans une perspective de continuité de l'exploitation, image fidèle et comparabilité.

Les documents de synthèse comprennent "l'État du patrimoine», le tableau de "variation des capitaux propres", un « État hors bilan », le «Compte de résultat» et l'»Annexe. L'État du patrimoine se présente en liste, il comporte deux colonnes :

• Colonne «valeurs bilantielles» présentant les éléments du patrimoine aux coûts historiques.
• Colonne «valeurs estimées» présentant, à titre d'information, la valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur nette des autres actifs de la société. Cette dernière tient compte des plus et moins-values latentes sur actifs financiers.

Changement de méthode comptable
Au cours de l'exercice 2025, du fait de l'entrée en vigueur du règlement ANC 2022-06 : Le mécanisme de transfert de charges, qui donnait lieu à la constatation concomitante de charges et de produits les exercices précédents, n'est plus appliqué. En conséquence, les frais d'acquisition ainsi que les transferts de charges associés, observés lors des exercices antérieurs, n'apparaissent plus dans la présentation des comptes clos au 31/12/2025.
En conséquence, les comptes de transfert de charges ne sont plus utilisés pour ces opérations et les frais d'acquisition ne sont plus présentés en charges dans le compte de résultat.
Les changements affectant la présentation des comptes par rapport à l'exercice précédent sont présentés dans le tableau de passage ci-après.
Cette évolution demeure sans impact sur les différents résultats de la société.

Année	2024	2025 - PCG 2024[3]	2025 - PCG 2025[4]
Charges d'exploitation de la société	-48 793 060,96	-76 438 696,87	-15 875 609,30
Transfert de charges d'exploitation	39 877 815,88	60 563 087,57	0,00

[1]Inclut une prise de participation dans Iroko Impact.
[2]Une partie des investissements a été réalisé via des SCI. Ces montants n'incluent pas les comptes courants d'associés y afférent.
[3]Comptes 2025 présentés selon le règlement ANC N°2014-03
[4]Comptes 2025 présentés selon le règlement ANC N°2022-06

Principales règles d'évaluation

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité (dans la colonne « valeurs bilantielles ») est la méthode des coûts historiques.

Immobilisations locatives

Elles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat hors frais d'acquisition plus travaux).

Les honoraires de transaction versés lors d'une acquisition sont considérés comme un élément du coût de revient de l'immobilisation.

Conformément à la réglementation propre aux SCPI, les « terrains et constructions y compris en leasehold » ne font l'objet d'aucun amortissement. Le prix d'acquisition des terrains est compris dans le coût d'acquisition de l'immeuble quand la distinction n'est pas possible.

Les agencements de nature à augmenter la valeur locative des biens (climatisation par exemple) sont immobilisés et ne sont pas amortis. Les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément d'actif sont comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition.

Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé est sorti de l'actif à son coût d'origine estimé (généralement prix de revient déflaté) et comptabilisé dans un compte de réserves ayant la nature de pertes en capital.
A noter qu'au 31/12/2025, la SCPI Iroko Zen ne détient pas de droits réels portant sur ses biens.

Cependant la SCPI Iroko Zen détient des biens en leasehold en Irlande, en France, et au Royaume-Uni. Le leasehold est une forme d'acquisition qui représente la grande majorité des transactions dans ces pays. La plupart des leasehold détenu par la SCPI a une durée supérieure à 400 ans. Conformément à la pratique des experts immobiliers locaux indépendants, ces acquisitions ont été comptabilisées comme des actifs détenus en pleine propriété compte tenu de leur durée restante.

Valeurs estimées des immobilisations locatives

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise effectuée par les sociétés CUSHMAN & WAKEFIELD, Colliers, Catella, JLL, CBRE, Savills, Knight Frank, agissant en qualité d'experts indépendants. Chaque immeuble fait l'objet d'une expertise tous les 5 ans. Les autres années, la valeur résultera d'une actualisation des valeurs par l'expert sans visite systématique de l'immeuble sur une base semestrielle.

L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en mettant en œuvre deux méthodes :

• La méthode d'actualisation des flux de trésorerie.
• La méthode par capitalisation du revenu brut qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droits et hors frais.

Plan d'entretien des immeubles locatifs (Provision pour Gros entretien)

Des provisions pour gros entretien (PGE) sont évaluées tous les ans, par immeuble, en fonction des dépenses estimées à partir d'un plan quinquennal prévisionnel.

Pour rappel, la PGE est destinée à permettre le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices, dans le cadre d'un programme pluriannuel d'entretien.
La provision est constatée à la clôture de l'exercice à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur 5 ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation.

La dotation aux provisions au titre de l'année correspond à la différence entre l'évaluation des provisions au titre de l'année et les provisions au titre de l'exercice antérieur après prise en compte des reprises de provisions.

Provision des créances locataires

Une analyse systématique des créances échues depuis plus de 3 mois est faite locataire par locataire. Une provision pour dépréciation (loyers et charges) est constituée lorsque le recouvrement des créances apparaît incertain. Ces créances sont alors dépréciées, au cas par cas pour leur montant HT après déduction du dépôt de garantie. Selon le risque estimé, le taux de provisionnement est de 50 % ou 100 % de la créance HT.

Gestion locative

Conformément à l'article 18 des statuts, la société de gestion perçoit une commission de gestion de 12 % HT du montant (soit 14,4 % TTC au taux de TVA en vigueur) :
• Des produits locatifs hors taxes encaissés directement ou indirectement (au prorata de la participation de la SCPI diminués des éventuelles commissions facturées par la société de gestion aux sociétés) ;
• Des autres produits hors taxes encaissés par la SCPI

Commission de pilotage de la réalisation des travaux

Conformément à l'article 18 des statuts, la société de gestion perçoit une commission de pilotage de la réalisation des travaux de 5 % HT du montant des travaux réalisés.
Cette commission est comptabilisée à l'actif, en charges d'entretien ou en PGE selon la nature des travaux.
Une commission de pilotage de travaux de 137 147 € HT a été facturée par Iroko sur l'année 2025, pour une valeur de travaux suivis et réalisés par les équipes d'Iroko de 2 742 945 €. Le ratio de 5 % HT est ainsi respecté.

Commission de souscription et fonds de remboursement

Pour rappel, la SCPI Iroko Zen ne prélève aucune commission de souscription.
Par ailleurs, au 31/12/2025, aucun fonds de remboursement n'est constitué dans la SCPI.

Prélèvements sur prime d'émission

Les frais et honoraires d'intermédiaires et d'experts d'études, d'audits et de diagnostics, les frais engagés par la société pour sa constitution et les frais directement payés pour les augmentations de capital, la recherche de capital, le déploiement de la stratégie d'investissement, la recherche et l'acquisition des immeubles, les frais et droits grevant le prix d'acquisition des actifs immobiliers, notamment les droits d'enregistrement, les honoraires et émoluments de notaire et la taxe sur la valeur ajoutée non récupérable sur ces investissements, sont prélevés sur la prime d'émission.

Coûts de mise en place des financements

L'ensemble des coûts de mise en place des financements bancaires (frais de dossier, commission de l'établissement prêteur, frais de sûreté...) sont étalés sur la durée des emprunts.

Opérations en devises / Ecarts de change

Les écarts de change résultant de la conversion des créances et dettes libellées en devises étrangères au cours de clôture sont comptabilisés en écarts de change actifs et passifs. Les pertes latentes donnent lieu à la constatation d'une provision pour risques, tandis que les gains latents ne sont pas comptabilisés en résultat conformément au principe de prudence.

Instruments de couverture

Couverture de taux

La société a mis en place une stratégie de couverture visant à limiter son exposition au risque de variation des taux d'intérêt sur ses emprunts à taux variable. Cette stratégie repose principalement sur l'utilisation d'instruments financiers dérivés (tels que swaps ou caps), permettant de sécuriser tout ou partie des flux financiers futurs. Les opérations de couverture sont suivies régulièrement afin de s'assurer de leur adéquation avec l'exposition sous-jacente et leur efficacité.

Couverture de change

La société a mis en place une stratégie de couverture visant à limiter son exposition au risque de variation des taux de change. Cette stratégie repose notamment sur la mise en place d'instruments financiers adaptés ainsi que sur l'ouverture de positions de change, permettant de sécuriser tout ou partie des flux financiers futurs en devises. Toutefois, l'ensemble des opérations en devises n'est pas systématiquement couvert et fait l'objet d'un arbitrage dans la gestion des comptes recevant des loyers en devises.

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	Valeurs nettes 2024		Valeurs nettes 2025	
Terrains et constructions locatives	**Comptables**	**Estimées**	**Comptables**	**Estimées**
Droits réels				
Terrains et constructions locatives				
Entrepots logistiques	65 131 181 €	68 123 324 €	174 210 519 €	186 106 194 €
Bureaux	356 826 355 €	372 182 568 €	427 693 168 €	431 795 677 €
Commerce	321 319 051 €	332 364 348 €	599 350 857 €	608 024 046 €
Activité	95 208 348 €	102 345 838 €	160 079 391 €	159 781 364 €
Hotellerie	23 283 657 €	26 246 803 €	104 956 501 €	112 179 716 €
Autres	41 098 719 €	44 826 391 €	77 081 772 €	100 578 282 €
TOTAL	**902 867 311 €**	**946 089 272 €**	**1 543 372 209 €**	**1 598 465 279 €**
Immobilisations en cours	**0**	**0**	**0**	**0**
Activité				
Terrain				
SCI IZ Stains	41 499 998 €	45 804 034 €	39 199 998 €	43 971 414 €
SCI TP Immo	1 839 346 €	2 385 802 €		
SCI Deroche Reims	719 093 €	2 280 454 €		
TOTAL	**44 058 437 €**	**50 470 290 €**	**39 199 998 €**	**43 971 414 €**

Immeubles

Ventilation par nature Valeur Brute	Montant au 01/01/2025	Acquisitions	Cessions, transferts ou sorties d'actif	Montant au 31/12/2025
Immobilisations incorporelles	0 €	7 491 842 €	0 €	7 491 842 €
Terrains nus	0 €	0 €	0 €	0 €
Terrains et constructions	902 295 150 €	641 338 376 €	0 €	1 543 633 526 €
Construction et sol d'autrui	0 €	0 €	0 €	0 €
Immobilisations en cours de construction	0 €	0 €	0 €	0 €
Autres (TP & Créances rattachées)	76 453 385 €	21 181 398 €	45 376 124 €	52 258 659 €
TOTAL	**978 748 534 €**	**670 011 616 €**	**45 376 124 €**	**1 603 384 027 €**

Le montant des « cessions, transferts ou sorties d'actifs » s'explique :
• à hauteur d'environ 17 M€ par la réalisation des TUP des SCI TP Immo et Deroche Reims, entraînant l'annulation des titres et des créances associées ;
• et à hauteur d'environ 28 M€ par le remboursement des créances liées à la SCI Stains, principalement dans le cadre de son refinancement bancaire.

Autres créances

	2024	2025
Créances fiscales et sociales	11 389 561 €	18 118 100 €
Fournisseurs débiteurs	2 264 501,29 €	5 796 057,66 €
Fournisseurs avances et acomptes	364 263,88 €	1 554 008,88 €
Fournisseurs avoirs non parvenus	64 491,02 €	56 974,51 €
Subventions à recevoir	0 €	269 748,06 €
Compte sequestre	201 620 €	201 620 €
Associés - acomptes sur distribution	0 €	0 €
Indemnités immobilisation	1 148 086 €	779 000 €
Débiteurs & créditeurs Divers	4 570 342 €	1 580 279 €
Dépôts de Garantie versés	3 039 250 €	3 385 084 €
Produits à recevoir	0 €	340 412 €
TOTAL	**23 042 115 €**	**32 081 284 €**

Valeurs de placement et disponibilités

Au 31/12/2025, les disponibilités de la société sont réparties comme suit :
• Comptes à terme : 10 093 416 €
• Compte courant rémunéré : 11 604 875 €
• Compte courant : 32 425 647 €

Comptes de régularisation actif et passif

Charges à répartir sur plusieurs exercices

	Montant au 01/01/2025	Variation de l'exercice	Dotation CAR l'exercice	Montant au 31/12/2025
Charges à répartir	4 783 257 €	4 641 352 €	1 822 977 €	7 601 632 €
TOTAL	**4 783 257 €**	**4 641 352 €**	**1 822 977 €**	**7 601 632 €**

Elles concernent les frais d'hypothèque et de notaires relatifs aux emprunts étalés sur la durée de ces emprunts.

Produits constatés d'avance

Eléments	2024	2025
Produits afférents aux loyers	5 751 552 €	18 876 891 €
Produits afférents aux charges immobilières	257 205 €	1 955 820 €
Produits afférents aux opérations annexes	1 294 923 €	0 €
TOTAL	**7 303 680 €**	**20 832 711 €**

Dettes

Dettes financières

	2024	2025
Emprunts bancaires et intérêts courus	262 178 424 €	413 170 162 €
Dépôts de garantie reçues des locataires	12 536 286 €	19 904 632 €
TOTAL	**274 714 709 €**	**433 074 794 €**

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe	0 €	0 €	0 €	0 €
Emprunts « in fine »	18 280 000 €	133 576 948 €	0 €	151 856 948 €
Emprunts à taux variable	12 553 640 €	224 260 989 €	22 549 406 €	259 364 035 €
Total	**30 833 640 €**	**357 837 937 €**	**22 549 406 €**	**411 220 983 €**

Les montants du tableau 2 ci-dessus n'incluent pas les dépôts de garantie ni les intérêts courus, pris en compte dans le tableau 1.

IROKO • zen

Détail des emprunts

Date	Organisme prêteur	Emprunteur	Immeubles financés	Montant tiré à date	CRD	Taux fixe ou variable	% couvert si variable	Durée
9/11/2020	Caisse d'Epargne Grand Est Europe	SCPI Iroko Zen	Reims	990 000 €	0 €	Fixe	N.A	5 ans
23/12/2020	Caisse d'Epargne Grand Est Europe	SCPI Iroko Zen	Pantin	220 000 €	220 000 €	Fixe	N.A	5 ans
26/2/2021	Caisse d'Epargne Grand Est Europe	SCPI Iroko Zen	Tigery	1 160 000 €	1 160 000 €	Fixe	N.A	5 ans
25/6/2021	Caisse d'Epargne Grand Est Europe	SCPI Iroko Zen	Château Thierry	1 000 000 €	1 000 000 €	Fixe	N.A	5 ans
31/7/2021	Banque Palatine	SCPI Iroko Zen	Portefeuille MAAF	1 500 000 €	1 500 000 €	Fixe	N.A	5 ans
21/9/2021	Banque Palatine	SCPI Iroko Zen	Saint-Maur	800 000 €	800 000 €	Fixe	N.A	5 ans
30/9/2021	Banque Palatine	SCPI Iroko Zen	Mont de Marsan	2 000 000 €	2 000 000 €	Fixe	N.A	5 ans
30/9/2021	Banque Palatine	SCPI Iroko Zen	Bourges	600 000 €	600 000 €	Fixe	N.A	5 ans
28/4/2022	Banque Palatine	SCPI Iroko Zen	Montmarault	700 000 €	700 000 €	Fixe	N.A	5 ans
28/4/2022	Banque Palatine	SCPI Iroko Zen	Varennes Vauzelles	500 000 €	500 000 €	Fixe	N.A	5 ans
30/4/2022	Arkea	SCPI Iroko Zen	Aubervilliers	9 500 000 €	9 500 000 €	Fixe	N.A	7 ans
14/6/2022	Bankinter	SCPI Iroko Zen	Madrid *2 et Bilbao	7 863 000 €	6 163 708 €	Eur. 3M	100 %	10 ans
16/6/2022	Banque Palatine	SCPI Iroko Zen	Yvetot	1 000 000 €	1 000 000 €	Fixe	N.A	5 ans
19/7/2022	Caisse d'Epargne Grand Est Europe	SCPI Iroko Zen	Grand Couronnes Loxam, Grand Couronnes Volvo, Solaize, Woippy, Peugeot Chambly, Peugeot Saint-Brice-Sous-Foret, Dunkerque, Limoges, Illkirch	16 530 000 €	14 168 539 €	Eur. 3M	75 %	5 ans
20/12/2022	Caisse d'Epargne Grand Est Europe	SCPI Iroko Zen	Osny, Pau, Valence, Arras	9 444 360 €	9 444 360 €	Eur. 3M	75 %	5 ans
30/8/2022	Bank Of Ireland	SCPI Iroko Zen	Actif White Pines	5 050 000 €	5 050 000 €	Fixe	N.A	5 ans
28/10/2022	Banque Palatine	SCPI Iroko Zen	Reims Bolia	1 025 000 €	1 025 000 €	Fixe	N.A	5 ans
2/11/2022	Banque Palatine	SCPI Iroko Zen	Ramonville	2 125 000 €	2 125 000 €	Fixe	N.A	5 ans
20/2/2023	Banque Palatine	SCPI Iroko Zen	Valbonne	3 175 000 €	3 175 000 €	Fixe	N.A	5 ans
10/3/2023	Banque Palatine	SCPI Iroko Zen	Pantin2	8 024 000 €	7 632 695 €	Fixe	N.A	5 ans
27/4/2023	Bankinter	SCPI Iroko Zen	Decathlon - Leon	7 000 000 €	6 475 000 €	Eur. 3M	100 %	12 ans
22/6/2023	HSBC	SCPI Iroko Zen	WATERFORD (Woodies), Aigrefeuille-sur-Maine - Shaper's, Seguinière - Shaper's, BARCELONE, HUELVA (CORREOS), GUARROMAN 1 (CORREOS), LEGANES, LORIGUILLA / VALENCIA ESP., GUARROMAN 2, Irlande Eastpoint Business Park, ENNISCORTHY, WEXFORD (BOI), MALLOW, CORK (BOI), LONGFORD, LONGFORD (BOI), LOUGHREA, GALWAY (BOI), ROSCREA, TIPPARY (BOI), SWORDS, Galway, GRAUHLET, LE BOURGET, EL OSITO (VALENCIA), Westland Park, La Courneuve	50 000 000 €	48 696 140 €	Eur. 3M	100 %	5 ans
18/12/2023	HSBC	SCPI Iroko Zen	Maximus, Vianen, Emmen, Neunen, Almelo, Heerlen, Arnhem, Noisy, Olivet, Chatte, Bruges	21 000 000 €	24 582 500 €	Eur. 3M	100 %	5 ans
21/12/2023	Banque Palatine	SCPI Iroko Zen	Lyon Le Karré	10 000 000 €	10 000 000 €	Fixe	N.A	5 ans
22/5/2024	SOCFIM	SCPI Iroko Zen	Lille Eurocentre	8 238 600 €	8 149 590 €	Fixe	N.A	5 ans
14/6/2024	SOCFIM	SCPI Iroko Zen	Issy les moulineaux	10 456 880 €	10 320 120 €	Fixe	N.A	5 ans
27/9/2024	Crédit Agricole Brie Picardie	SCPI Iroko Zen	Brie Comte Robert	1 751 200 €	1 716 000 €	Eur. 3M	100 %	7 ans
6/12/2024	Bank Of Ireland	SCPI Iroko Zen	Tesco Inchicore, Alucraft/cloverhill, Bray, Kilkenny, HSE/ J5, Suffolk Street, Spar Dolphin	24 072 000 €	23 712 000 €	Fixe	N.A	5 ans
6/12/2024	Bank Of Ireland	SCPI Iroko Zen	Trowbridge, Union Street	10 488 497 €	9 746 734 €	Fixe	N.A	4 ans
18/12/2024	Deutsche Hypo	SCPI Iroko Zen	Glasgow- Waterloo	30 380 650 €	28 774 926 €	Fixe	N.A	4 ans
5/5/2025	CEPAC	SCPI Iroko Zen	Louvroil	6 550 000 €	6 484 500 €	Fixe	N.A	5 ans

24/4/2025	Banco Pichincha	SCPI Iroko Zen	Caceres, Huesca	5 280 000 €	5 227 200 €	Fixe	N.A	7 ans
23/5/2025	Banque Palatine	SCPI Iroko Zen	Ptf Deroche, Thourotte, La Roche sur Yon	15 000 000 €	15 000 000 €	Fixe	N.A	5 ans
6/7/2025	Bank of Ireland	SCPI Iroko Zen	Glasgow, Bishopsgate, Taunton, Gillingham, Portsmouth, Brighton, Sunderland, Newcastle	59 523 810 €	56 727 023 €	Fixe	N.A	4 ans
24/6/2025	Banco Pichincha	SCPI Iroko Zen	Calella	11 000 000 €	10 890 000 €	Fixe	N.A	15 ans
30/7/2025	HSBC	SCPI Iroko Zen	Leverkusen, Bhischstein, Dresden, Wiesbaden, Hoogezand, Hengelo, Venlo, Zoetermeer, Hellovoetsluis, Apeldoorn, Emmen, Almere, Vaassen, Echirolles, Morez, Les Clayes Sous Bois, Chaintre, Aubenas, Salaise, La chapelle Saint Luc, Villeneuve sur lot, Saint Martin Lacaussade, Ennetières, Puilbreau, Sens, Evreux, Evreux Colbert, Colbert, Serres Castet	66 120 000 €	65 954 700 €	Fixe	N.A	5 ans
Prêt souscrits indirectement - montant au prorata								
20/7/2023	CAIXA	SCI Iroko Impact	N/A	503 456 €	503 456 €			
20/2/2025	Société Générale	SCI Iroko Zen Stains	SCI Stains	22 840 000 €	22 840 000 €	Eur. 3M	100 %	5 ans
TOTAL				**433 411 453 €**	**423 564 190 €**		**98 %**	**5 ans**
Emprunts corporate								
Date	**Organisme prêteur**	**Emprunteur**	**Immeubles financés**	**Montant de l'emprunt**	**Montant tiré à date**	**Taux fixe ou variable**	**% couvert si variable**	**Durée**
10/12/2024	CAIDF	SCPI Iroko Zen		15 000 000 €	11 000 000 €	Eur. 3M	N.A	3 ans
23/5/2025	Banque Palatine	SCPI Iroko Zen		15 000 000 €	0 €	Eur. 3M	N.A	3 ans
30/7/2025	Bank of Ireland	SCPI Iroko Zen		20 000 000 €	0 €	Eur. 3M	N.A	5 ans
24/7/2025	CAIDF	SCPI Iroko Zen		15 000 000 €	0 €	Eur. 3M	N.A	3 ans
TOTAL				**65 000 000 €**	**11 000 000 €**		**0 %**	**3 ans**
TOTAL EMPRUNT (hors ICNE, dont Stains)				**498 411 453 €**	**434 564 190 €**			

Dettes d'exploitation

	2024	2025
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	22 095 352 €	15 658 036 €
TOTAL	**22 095 352 €**	**15 658 036 €**

Dettes diverses

	2024	2025
Dettes fiscales et sociales	10 043 021 €	12 462 707 €
Associés - acomptes sur distribution	16 922 €	6 440 380 €
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0 €	0 €
Débiteurs divers	10 110 483 €	20 830 393 €
TOTAL	**20 170 426 €**	**39 733 479 €**

Capitaux propres

Capital souscrit

Le capital s'élève à 1 179 011 976 € dont 2 617 057 parts souscrites sur l'exercice (net des retraits) pour un montant de 457 984 993 €.
Le prix de la part a été 202 € du 1er janvier au 31 juillet 2025, puis de 204 € du 1er août au 31 décembre 2025.

Capital, retraits des parts

Le montant des retraits s'élève à 13 158 260 € sur l'année 2025. Aucun fonds de remboursement n'est comptabilisé.

Prime d'émission /prélèvements sur prime d'émission

	Montant au 31/12/2024	Variation de l'exercice	Montant au 31/12/2025
Prime d'émission brute	106 601 500 €	74 324 080 €	180 925 580 €
Prime d'émission retrait des parts	-2 026 197 €	-1 827 595 €	-3 853 792 €
Prime de fusion / TUP	0 €	-917 210 €	-917 210 €
Prélèvements sur P.E. :	0 €	0 €	0 €
- frais de constitution, d'augmentation de capital	-9 839 €	0 €	-9 839 €
- frais d'acquisition des immeubles	-88 406 731 €	-55 945 719 €	-144 352 451 €
- commissions de souscription	0 €	0 €	0 €
Total des prélèvements	-88 416 571 €	0 €	-144 362 290 €
Prime d'émission nette	**16 158 732 €**	**71 579 275 €**	**31 792 288 €**

Affectation du résultat de l'exercice précédent

A l'occasion de l'assemblée générale annuelle du 29 avril 2025, le résultat de 34 766 K€ de l'exercice précédent, soit l'exercice clos le 31/12/2024, a été affecté comme suit :
• Pour 33 526 K€ en tant qu' acompte sur dividendes ;
• Le solde de 1 240 K€ au report à nouveau de la société.

Compte de résultat

Autres charges immobilières et dotations aux provisions pour gros entretiens

	2024	2025
Assurances	334 436 €	336 094 €
Charges Locatives	608 440 €	1 184 807 €
Impots et Taxes	348 600 €	935 333 €
Commissions et honoraires	900 643 €	1 551 028 €
Travaux d'entretien	-844 €	356 392 €
Intérêts d'emprunts	7 498 030 €	14 673 581 €
Dotations aux provisions	154 410 €	765 827 €
TOTAL	**9 843 714 €**	**19 803 063 €**

Charges d'exploitation

Charges prélevées sur la prime d'emission	**2024**	**2025**
Rémunération de la commission loyers	7 173 635 €	11 931 329 €
Rémunération de la commission produits financiers	221 113 €	145 636 €
Rémunération de la commission de pilotage	0 €	178 900 €
Rémunération des frais de transferts	11 600 €	13 320 €
Sous total Commissions de la société de gestion	7 406 348 €	12 269 185 €
Frais de fonctionnement	698 425 €	1 279 258 €
Honoraires d'expertise des immeubles	473 995 €	757 201 €
Redevance Bails emphytéotiques et loyers	53 342 €	554 163 €
Frais services bancaires	85 886 €	252 224 €
Impots locaux	208 885 €	414 434 €
Dotations écart de change	625 022 €	4 340 556 €
IS à l'étranger	6 196 357 €	10 232 396 €
Etalement des frais de mise en place des emprunts	1 027 181 €	1 822 977 €
Autres	54 374 €	266 224 €
Charges d'exploitation de la société	9 423 467 €	19 919 432 €
Transferts de charge (*)	39 968 407 €	0 €
Total charges de la SCPI non prélevées sur la prime d'émission	**56 798 222 €**	**32 188 618 €**

(*) cf. modification du PCG décrite en paragraphe «information sur les TUP réalisés»

Transfert de charges d'exploitation
Les transferts de charges ne sont plus comptabilisés au compte de résultat afin de respecter le changement de méthode comptable (cf page 65)

	2024	2025
Frais constitution SCPI	0 €	0 €
Frais acquisition immeubles	37 651 756 €	0 €
Frais relatifs aux emprunts	2 226 060 €	0 €
Charges d'exploitation	0 €	0 €
TOTAL	**39 877 816 €**	**0 €**

Charges et produits financiers

Eléments	Charges	Produits
Intérêts sur emprunt corporate	954 544 €	0 €
Intérêts placements financiers	0 €	1 409 957 €
Différences de change	1 455 070 €	803 400 €
TOTAL	**2 409 614 €**	**2 213 357 €**

Informations diverses

Charges à payer

	2024	2025
Intérêts courus sur emprunts	721 577 €	1 944 740 €
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	15 383 316 €	12 099 909 €
Dettes fiscales et sociales	7 011 817 €	8 444 343 €
Dettes fournisseurs d'immobilisation	0 €	0 €
Autres dettes	6 359 787 €	10 135 647 €
TOTAL	**29 476 497 €**	**32 624 639 €**

Rémunération de la société de gestion

Conformément à la note d'information, la société de gestion est autorisée à percevoir une rémunération sous forme de commissions statutaires.

Au titre de l'exercice 2025, la société de gestion aura facturé 3 % HT des montants des acquisitions soit un montant de 18 948 K€ HT au titre des acquisitions 2025 (contre 14 355 K€ HT au titre de l'exercice 2024) respectant ainsi le ratio de 3 % HT fixé dans la Note d'Information.

Au titre de l'exercice 2025, la société de gestion aura facturé un montant de 12,0 % HT des produits perçus soit 10 619 K€ HT au titre de l'exercice 2025 (contre 6 288 k€ au titre de l'exercice 2024), respectant ainsi le ratio de 12 % HT fixé dans la Note d'Information.

La société de gestion a facturé 1 690 k€ HT de commission de brokerage au titre de l'exercice 2025. Les 6 485 K€ facturés par les autres brokers étant intervenus sur les acquisitions de l'année 2025, le total de commission de brokerage de l'année atteint 1,28 % HT du montant des investissements de l'exercice, respectant ainsi le ratio de 5 % HT fixé dans la Note d'Information.

Enfin, au titre de l'exercice 2025, la société de gestion a facturé 137 k€ de commissions de travaux, soit 5 % HT des travaux réalisés sur les actifs de la SCPI et pris en charge par ses équipes. Les travaux suivis et exécutés directement par les locataires n'ont pas généré de commission. Ainsi, 2,7 M€ sur les 3,7 M€ de travaux réalisés sur le patrimoine de la SCPI ont été soumis à commission.

Engagements hors bilan

Dettes garanties

Dans le cadre des prêts bancaires conclus pour le financement partiel de certaines acquisitions de l'exercice comptable, il a été consenti aux prêteurs des sûretés réelles (privilège de prêteur de deniers ou hypothèques) sur les actifs financés :

Emprunt	Prêteur	Actif	Type de garantie	Montant initial
SCPI Iroko Zen	Caisse d'Epargne Grand Est Europe	Reims	IPPD 1er rang	990 000 €
SCPI Iroko Zen	Caisse d'Epargne Grand Est Europe	Pantin	IPPD 1er rang	220 000 €
SCPI Iroko Zen	Caisse d'Epargne Grand Est Europe	Tigery	IPPD 1er rang	1 160 000 €
SCPI Iroko Zen	Caisse d'Epargne Grand Est Europe	Château Thierry	IPPD 1er rang	1 000 000 €
SCPI Iroko Zen	Banque Palatine	Portefeuille MAAF	IPPD 1er rang	1 500 000 €
SCPI Iroko Zen	Banque Palatine	Saint-Maur	IPPD 1er rang	800 000 €
SCPI Iroko Zen	Banque Palatine	Mont de Marsan	IPPD 1er rang	2 000 000 €
SCPI Iroko Zen	Banque Palatine	Bourges	IPPD 1er rang	600 000 €
SCPI Iroko Zen	Banque Palatine	Montmarault	IPPD 1er rang	700 000 €
SCPI Iroko Zen	Banque Palatine	Varennes Vauzelles	IPPD 1er rang	500 000 €
SCPI Iroko Zen	Arkea	Aubervilliers	Hypthèse conventionnelle	9 500 000 €
SCPI Iroko Zen	Bankinter	Madrid *2 et Bilbao	Hypthèse conventionnelle	7 863 000 €
SCPI Iroko Zen	Banque Palatine	Yvetot	IPPD 1er rang	1 000 000 €
SCPI Iroko Zen	Caisse d'Epargne Grand Est Europe	Grand Couronnes Loxam, Grand Couronnes Volvo, Solaize, Woippy, Peugeot Chambly, Peugeot Saint-Brice-Sous-Foret, Dunkerque, Limoges, Illkirch	Hypthèse conventionnelle	16 530 000 €
SCPI Iroko Zen	Caisse d'Epargne Grand Est Europe	Osny, Pau, Valence, Arras	Hypthèse conventionnelle	9 444 360 €
SCPI Iroko Zen	Bank Of Ireland	Actif White Pines	Hypthèse conventionnelle	5 050 000 €
SCPI Iroko Zen	Banque Palatine	Reims Bolia	IPPD 1er rang	1 025 000 €
SCPI Iroko Zen	Banque Palatine	Ramonville	IPPD 1er rang	2 125 000 €
SCPI Iroko Zen	Banque Palatine	Valbonne	IPPD 1er rang	3 175 000 €
SCPI Iroko Zen	Banque Palatine	Pantin2	IPPD 1er rang	8 024 000 €
SCPI Iroko Zen	Bankinter	Decathlon - Leon	Hypthèse conventionnelle	7 000 000 €
SCPI Iroko Zen	HSBC	WATERFORD (Woodies), Aigrefeuille-sur-Maine - Shaper's, Seguinière - Shaper's, BARCELONE, HUELVA (CORREOS), GUARROMAN 1 (CORREOS), LEGANES, LORIGUILLA / VALENCIA ESP., GUARROMAN 2, Irlande Eastpoint Business Park, ENNISCORTHY, WEXFORD (BOI), MALLOW, CORK (BOI), LONGFORD, LONGFORD (BOI), LOUGHREA, GALWAY (BOI), ROSCREA, TIPPARY (BOI), SWORDS, Galway, GRAUHLET, LE BOURGET, EL OSITO (VALENCIA), Westland Park, La Courneuve	Hypthèse conventionnelle	50 000 000 €
SCPI Iroko Zen	HSBC	Maximus, Vianen, Emmen, Neunen, Almelo, Heerlen, Arnhem, Noisy, Olivet, Chatte, Bruges	Hypthèse conventionnelle	21 000 000 €
SCPI Iroko Zen	Banque Palatine	Lyon Le Karré	IPPD 1er rang	10 000 000 €
SCPI Iroko Zen	SOCFIM	Lille Eurocentre	Hypothèse 1er rang	8 238 600 €
SCPI Iroko Zen	SOCFIM	Issy les moulineaux	Hypothèse Légale Spéciale	10 456 880 €
SCPI Iroko Zen	Crédit Agricole Brie Picardie	Brie Comte Robert	Hypothèse 1er rang	1 751 200 €
SCPI Iroko Zen	Bank Of Ireland	Tesco Inchicore, Alucraft/cloverhill, Bray, Kilkenny, HSE/ J5, Suffolk Street, Spar Dolphin	N/A sauf covenants financiers	24 072 000 €
SCPI Iroko Zen	Bank Of Ireland	Trowbridge, Union Street	Hypothèse 1er rang	10 488 497 €
SCPI Iroko Zen	Deutsche Hypo	Glasgow- Waterloo	Hypothèse 1er rang	30 380 650 €
SCPI Iroko Zen	CEPAC	Louvroil	Hypothèse 1er rang	6 550 000 €
SCPI Iroko Zen	Banco Pichincha	Caceres, Huesca	Hypothèse 1er rang	5 280 000 €
SCPI Iroko Zen	Banque Palatine	Ptf Deroche, Thourotte, La Roche sur Yon	Hypothèse 1er rang	15 000 000 €
SCPI Iroko Zen	Bank of Ireland	Glasgow, Bishopsgate, Taunton, Gillingham, Portsmouth, Brighton, Sunderland, Newcastle	Hypothèse 1er rang	59 523 810 €
SCPI Iroko Zen	Banco Pichincha	Calella	Hypothèse 1er rang	11 000 000 €
SCPI Iroko Zen	HSBC	Leverkusen, Bhischstein, Dresden, Wiesbaden, Hoogezand, Hengelo, Venlo, Zoetermeer, Hellovoetsluis, Apeldoorn, Emmen, Almere, Vaassen, Echirolles, Morez, Les Clayes Sous Bois, Chaintre, Aubenas, Salaise, La chapelle Saint Luc, Villeneuve sur lot, Saint Martin Lacaussade, Ennetières, Puilbreau, Sens, Evreux, Evreux Colbert, Colbert, Serres Castet	Hypothèse 1er rang	66 120 000 €
TOTAL				**410 067 998 €**

L'ensemble de nos emprunts est assorti de covenants financiers. Au 31 décembre 2025, ces covenants sont respectés pour tous les financements, à l'exception de l'emprunt corporate contracté auprès de CADIF (emprunt SLL). Pour ce dernier, le ratio d'endettement de la SCPI s'établit à 25,59 %, contre un maximum autorisé de 25 %. La banque en a été informée et ne requiert aucune mesure particulière au sujet de ce léger dépassement

Engagements donnés / reçus sur les instruments financiers

La SCPI Iroko Zen a souscrit à deux nouvelles couvertures.

Type	Date départ	Emprunt lié	Nominal	Taux variable	Type Instrument	Maturité
Couverture	14/9/2023	Bankinter- Madrid et Bilbao	6 163 708 €	Euribor 3M	SWAP	14/06/2032
Couverture	19/7/2022	CEGEE - Financement Portefeuille 2022 tranche 1	15 159 266 €	Euribor 3M	SWAP	19/07/2027
Couverture	20/12/2023	CEGEE - Financement Portefeuille 2022 tranche 2	9 444 360 €	Euribor 3M	SPREAD	20/12/2027
Couverture	22/6/2023	Bankinter - Financement Decathlon - Leon	6 475 000 €	Euribor 3M	SPREAD	27/04/2035
Couverture	18/12/2023	HSBC - Financement Portefeuile pan-européen tranche 1	48 778 640 €	Euribor 3M	SWAP	22/06/2028
Couverture	27/9/2024	HSBC - Financement Portefeuile pan-européen tranche 2	24 582 500 €	Euribor 3M	SWAP	22/06/2028
Couverture	18/12/2024	Deutsche Hypo - Glasgow	30 380 650 €	GBP SONIA	SWAP	18/12/2028
Couverture	24/6/2025	Banco Pichincha - HTOP	5 280 000 €	Euribor 6M	SWAP	24/06/2040
Couverture	30/7/2025	HSBC - Financement pan-européen 2	65 954 700 €	Euribor 3M	SWAP	30/07/2030
TOTAL			**212 218 824 €**			

Cautions/Garanties reçues de la part des locataires

Les garanties reçues correspondent aux engagements pris par nos locataires en cas d'impayé.

Ces engagements sont de différents types, à savoir :
• caution de la maison mère
• garantie bancaires relatives à des loyers

Texte des résolutions assemblée générale mixte du 16 avril 2026

A titre ordinaire

PREMIERE RESOLUTION

Rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du commissaire aux comptes – Constatation du capital effectif au 31 décembre 2025 – Approbation des comptes sociaux – Quitus à la société de gestion

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires,

Après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du commissaire aux comptes,

Approuve le rapport de la Société de Gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes annuels de l'exercice social clos le 31 décembre 2025 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital social effectif de 1.179.011.580 euros et un bénéfice de 61 771 098 €,

Donne quitus à la Société de Gestion pour sa gestion et lui renouvelle en tant que de besoin sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

DEUXIEME RESOLUTION: Affectation du résultat de l'exercice social clos au 31 décembre 2025

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires,

Après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du commissaire aux comptes,

Décide d'affecter le résultat de l'exercice social clos le 31 décembre 2025 comme suit :

Bénéfice de l'exercice 2025 :	61 771 098 €
Majoré du report à nouveau :	2 069 592 €
Résultat distribuable :	**63 840 690 €**
Affecté comme suit :	
Dividende total au titre de l'exercice 2025 :	**57 623 419 €**
Nouveau report à nouveau :	6 217 271 €

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice social clos le 31 décembre 2025 s'élève à 12,20 euros.

Il est rappelé ci-après les acomptes sur dividendes distribués selon les dates de jouissance des parts et avant tous prélèvements.

Par ailleurs, le taux de la distribution qui correspond à la division du dividende brut avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par la Société pour le compte des associés en France et à l'étranger, versé au titre de l'exercice social clos le 31 décembre 2025 (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier de l'exercice 2025, est de 7,14%.

Jouissance	1er trimestre 2025	2ème trimestre 2025	3ème trimestre 2025	4ème trimestre 2025
Pour un trimestre entier	3,11 €	2,99 €	3,00 €	3,10 €

TROISIEME RESOLUTION : Approbation des valeurs de la Société arrêté au 31 décembre 2025

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires,

Après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

Approuve le rapport de la Société de Gestion dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la Société arrêtés au 31 décembre 2025, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- Valeur comptable : 1.217.021.514 euros, soit 180,64 euros par part ;
- Valeur de réalisation : 1.252.460.423 euros, soit 185,90 euros par part ;
- Valeur de reconstitution : 1.441.361.977 euros, soit 213,94 euros par part.

QUATRIEME RESOLUTION : Approbation des conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires,

Après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier,

Prend acte du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article

CINQUIEME RESOLUTION : Indemnisation du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires,

Après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

Constate qu'aucune rémunération n'a été allouée aux membres du Conseil de Surveillance au titre de l'exercice social clos le 31 décembre 2025.

SIXIEME RESOLUTION : Mandat du commissaire aux comptes titulaire

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires,

Après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion,

Prend acte que le mandat de la société BM&A, commissaire aux comptes titulaire de la Société, arrive à échéance à l'issue de la présente Assemblée Générale et décide ne pas renouveler son mandat,

Nomme en remplacement, la société FORVIS MAZARS SA, société anonyme à directoire et conseil de surveillance, dont le siège social se situe au 45, rue Kleber, 92300 Levallois-Perret et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 784 824 153 RCS Nanterre, et ce pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire annuelle de la Société appelé à statuer sur les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2031.

SEPTIEME RESOLUTION : Autorisation d'imputer sur le compte « prime d'émission » le solde débiteur du compte des plus ou moins-values sur cession d'immeuble

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires,

Après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance,

Autorise la Société de Gestion à procéder à l'affectation du solde débiteur du compte des « plus ou moins-values sur les cessions d'immeubles » sur le compte « prime d'émission », afin d'apurer les pertes nettes constatées,

Décide que cette autorisation est donnée jusqu'à l'assemblée générale statuant sur l'exercice social en cours et les exercices sociaux suivants.

A TITRE EXTRATORDINAIRE

HUITIEME RESOLUTION : Modification des modalités d'adoption des valeurs comptables de réalisation et de reconstitution et modification des articles 16 et 22.4 des statuts de la Société

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires,

Après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, de l'avis favorable du Conseil de Surveillance et du projet modifié des statuts,

Décide, conformément à la modification de l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier par l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 portant modernisation du régime des fonds d'investissements alternatifs, que la Société de Gestion est désormais compétente pour arrêter les valeurs comptables de réalisation et de reconstitution, à la clôture de chaque exercice social,

Décide, en conséquence de ce qui précède, de modifier les articles 16, 22.4 et 24 des statuts de la Société de la manière suivante :

Ancienne rédaction	**Nouvelle rédaction**
Article 16 - Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion La société de Gestion est investie, sous les réserves ci-après formulées, des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire toutes opérations nécessaires à la réalisation de l'objet social. La société de Gestion a notamment à ces mêmes fins les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs : (...) - Elle arrête chaque année la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société et les fait approuver par l'Assemblée Générale ordinaire sur la base des évaluations réalisées par l'expert externe en évaluation indépendant ; (...)	Article 16 - Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion La société de Gestion est investie, sous les réserves ci-après formulées, des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire toutes opérations nécessaires à la réalisation de l'objet social. La société de Gestion a notamment à ces mêmes fins les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs : (...) - Elle arrête chaque année la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société ;
Ancienne rédaction	**Nouvelle rédaction**
Article 22.4 – Assemblée générale ordinaire (...) - pourvoit au remplacement de la société de gestion en cas de vacance, - approuve chaque année la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société arrêtées par la société de gestion, - décide la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial des Commissaires aux Comptes. (...)	Article 22.4 – Assemblée générale ordinaire (...) - pourvoit au remplacement de la société de gestion en cas de vacance, - décide la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial des Commissaires aux Comptes. (...)

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
Article 24 – Inventaire et comptes sociaux A la clôture de chaque exercice, la société de gestion arrête l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date. Sont également établis les comptes annuels et établissent un rapport de gestion qui mentionne dans un état annexe, la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société. Ces valeurs doivent être approuvées lors de l'Assemblée Générale. En cours d'exercice et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs, sur rapport motivé de la société de gestion. (...)	Article 24 – Inventaire et comptes sociaux A la clôture de chaque exercice, la société de gestion arrête l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date. Sont également établis les comptes annuels et établissent un rapport de gestion qui mentionne dans un état annexe, la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société. (...)

NEUVIEME RESOLUTION : Modification de l'article 18 des statuts de la Société relatif à la rémunération de la Société de Gestion

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires,

Après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, de l'avis favorable du Conseil de Surveillance et du projet modifié des statuts,

Décide de modifier l'article 18 des statuts de la Société relatif à la rémunération de la Société de Gestion de la manière suivante :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
Article 18.2 – Rémunération de la Société de Gestion (...) Commission de retrait et de mutation de parts En cas de retrait de parts détenues depuis moins de trois (3) ans, la société de gestion prélèvera une commission de 5% HT (soit 6% TTC) du montant remboursé. Cette commission sera prélevée directement sur le prix de retrait versé à l'associé retrayant. Ces frais sont applicables même en cas de retrait partiel. (...) Afin de couvrir les frais de constitution de dossier lors d'une transmission de parts, par voie de cession de gré à gré, et par voie de succession, divorce ou donation, la société de gestion percevra une commission forfaitaire maximum de 200 euros HT (deux-cents euros hors taxes), soit 240 euros TTC au taux de TVA en vigueur, par type d'opération. Les frais de constitution de dossier visés ci-dessus et relatifs aux cessions de parts sont à la charge des cessionnaires, des donataires ou des ayant droits bénéficiaires. (...) Commission sur loyers Au titre de la gestion de ses actifs, la société de gestion percevra une commission de gestion de 12% HT du montant (soit 14,4% TTC au taux de TVA en vigueur) :	Article 18.2 – Rémunération de la Société de Gestion (...) Commission de retrait et de mutation de parts En cas de retrait de parts détenues depuis moins de six (6) ans, la société de gestion prélèvera une commission de 5% HT (soit 6% TTC) du montant remboursé. Cette commission sera prélevée directement sur le prix de retrait versé à l'associé retrayant. Ces frais sont applicables même en cas de retrait partiel. (...) La société de gestion ne percevra pas de frais de constitution de dossier. Les frais relatifs aux cessions de parts sont à la charge des cessionnaires, des donataires ou des ayant droits bénéficiaires. (...) Commission sur loyers Au titre de la gestion de ses actifs, la société de gestion percevra une commission de gestion d'un montant maximum de 12% HT (soit 14,4% TTC au taux de TVA en vigueur) du montant : (...)

Précise que la modification de la commission de retrait prévue à l'article 18.2 des statuts ne sera supportée que par les nouveaux associés et sera mise en œuvre par la Société de Gestion avant la fin de l'exercice social clos le 31 décembre 2026.

DIXIEME RESOLUTION : Modifications de la Note d'Information concernant les frais supportés par la Société

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires,

Après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, de l'avis favorable du Conseil de Surveillance et du projet modifié des statuts,

Donne tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet de modifier le chapitre 5 (Politique de Frais) de la Note d'Information, en modifiant l'article 5.3 (Commission de gestion) comme suit et en ajoutant un nouvel article 5.7 (Autres Frais supportés par la SCPI), lesquels sont rédigés de la manière suivante :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
Article 5.3 – Commission de gestion (...) Pour information, les property managers, en charge de la gestion locative, technique, administrative des actifs de la SCPI, sont généralement rémunérés sur la base d'un pourcentage des loyers encaissés, avec des taux qui varient selon le pays concerné, la typologie d'actif, la nombre de locataires et la configuration juridique de l'actif. Cette rémunération peut également se présenter sous la forme d'un forfait, ou faire l'objet de montants minimums garantis afin d'assurer au gestionnaire une rémunération plancher. Pour certains actifs dont la gestion quotidienne est plus complexe et nécessite des déplacements réguliers, une rémunération spécifique peut s'appliquer (gestion de parcs commerciaux). Les contrats de property management peuvent également prévoir des honoraires additionnels pour le suivi opérationnel des travaux sur le parc immobilier (appel d'offres de prestataires locaux en Europe, élaboration et suivi des budgets, suivi des travaux) et de prestations ponctuelles comme le renouvellement ou la relocation de baux, la gestion de contentieux, les inspections techniques, ou encore l'accompagnement lors de cessions et acquisitions d'actifs. La sélection des property managers fait l'objet d'un appel d'offres afin de s'assurer du meilleur service et du niveau approprié d'honoraires pour la SCPI. De plus, les contrats prévoient une série de reportings permettant de s'assurer de la bonne exécution par les property managers de leurs missions. Afin de garantir une qualité de service optimale, Iroko conduit une évaluation annuelle de ses prestataires. Tout dysfonctionnement constaté peut déclencher un nouvel appel d'offres visant à sélectionner un gestionnaire plus adéquat. Dans le cadre de la gestion des conflits d'intérêts, et notamment lorsqu'Iroko est amenée à sélectionner des prestataires appartenant au même groupe ou ayant un lien capitalistique avec l'un de ses actionnaires, la société s'assure par des contrôles réguliers que les conditions tarifaires et le niveau des prestations sont en adéquation avec les pratiques du marché. Il est à noter que les informations présentées peuvent être amenées à évoluer pour répondre aux besoins ponctuels d'un actif. La rémunération de la Société de Gestion sera due par la SCPI par mois. Le paiement s'effectue par mois échu.	Article 5.3 – Commission de gestion La rémunération de la Société de Gestion sera due par la SCPI par trimestre. Le paiement s'effectue par trimestre échu. 5.7 Autres Frais supportés par la SCPI Outre les commissions visées aux articles 5.1 à 5.6, la SCPI supporte directement tous les autres frais, sans exception, notamment : - Les frais afférents à la garantie en cas de souscription inférieure à 15% du capital statutaire au cours de la première année suivant l'ouverture des souscriptions au public, - Le prix d'acquisition des biens, les frais et études y compris en cas de non-aboutissement de l'acquisition, - Les frais d'enregistrement et actes notariés s'y rapportant, - Les frais nécessaires à l'aménagement, y compris les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études, l'entretien, et la gestion des immeubles, y compris les honoraires de gestionnaires non refacturés aux locataires et d'intervenants techniques, - La rémunération des membres du Conseil de Surveillance et le remboursement des frais exposés par eux dans l'exercice de leurs mandats, le cas échéant, - Les honoraires de la Société de Gestion, - Les honoraires des Commissaires aux Comptes, -Les honoraires et frais de l'expert externe en évaluation du patrimoine immobilier, - Les honoraires des experts comptables, - La rémunération et frais du Dépositaire, - Les frais entraînés par la tenue des Conseils de Surveillance et Assemblées Générales, ainsi que les éventuels frais d'expédition des documents destinés aux associés, - Les dépenses afférentes aux documents nécessaires à l'information des associés : bulletins d'information et rapports annuels, - Les frais de contentieux et de procédure et honoraires d'avocats et conseils liés à l'activité de la SCPI, - Les cotisations professionnelles notamment due à une association de défense des intérêts de la SCPI et due à l'AMF, - Les assurances et, en particulier, celles des immeubles constituant le patrimoine, - Les frais d'entretien des immeubles, - Les impôts, droits et taxes diverses liés à l'activité de la SCPI, - Les honoraires de location et de relocation des immeubles vacants, - Le montant des consommations des fluides (eau, électricité et combustibles) et, en général, toutes les charges d'immeubles, honoraires des syndics et gérants d'immeubles et en général toutes les charges non refacturables aux locataires, - Les frais bancaires, honoraires de courtage et financiers liés à la mise en place et au remboursement de la dette, - Les honoraires d'accompagnement : à l'acquisition, à la cession d'actifs, à la recherche de locataires, au renouvellement des baux existants, à l'accompagnement travaux, à la recherche de financement, à la négociation des revues locatives, - Les prestations de recherche d'opportunités d'investissement, - Toutes les autres dépenses qui n'entrent pas dans le cadre de l'administration directe de la SCPI. Précisions sur le rôle et la rémunération des property managers : Les property managers, en charge de la gestion locative, technique et administrative des actifs de la SCPI, sont généralement rémunérés sur la base d'un pourcentage des loyers encaissés. Les taux appliqués varient selon le pays concerné, la typologie d'actif, le nombre de locataires et la configuration juridique de l'actif. Cette rémunération peut également se présenter sous la forme d'un forfait, ou faire l'objet de montants minimums garantis afin d'assurer au gestionnaire une rémunération plancher. Pour certains actifs dont la gestion quotidienne est plus complexe et nécessite des déplacements réguliers, une rémunération spécifique peut s'appliquer (gestion de parcs commerciaux, centres logistiques multi-locataires, etc.). Les contrats de property management ou de nos partenaires locaux peuvent également prévoir des honoraires additionnels pour : - Le suivi opérationnel des travaux sur le parc immobilier (appel d'offres de prestataires locaux en Europe, élaboration et suivi des budgets, suivi des travaux) ; - Des prestations ponctuelles telles que le renouvellement ou la relocation de baux, la gestion de contentieux, les inspections techniques, ou encore l'accompagnement lors de cessions et acquisitions d'actifs. Il est à noter que les informations présentées peuvent être amenées à évoluer pour répondre aux besoins ponctuels d'un actif. Sélection et contrôle des prestataires : La sélection des property managers et des investments managers locaux fait l'objet d'appels d'offres afin de s'assurer du meilleur service et du niveau approprié d'honoraires pour la SCPI. Les contrats prévoient une série de reportings permettant de s'assurer de la bonne exécution par les prestataires de leurs missions. Afin de garantir une bonne qualité de service, la Société de gestion conduit une évaluation annuelle de ses prestataires. Tout dysfonctionnement constaté peut déclencher un nouvel appel d'offres visant à sélectionner un prestataire plus adéquat. Gestion des conflits d'intérêts : Dans le cadre de la gestion des conflits d'intérêts, et notamment lorsque la Société de Gestion est amenée à sélectionner des prestataires appartenant au même groupe ou ayant un lien capitalistique avec l'un de ses actionnaires, elle s'assure par des contrôles réguliers que les conditions tarifaires et le niveau des prestations sont en adéquation avec les pratiques du marché, conformément à sa politique de gestion des conflits d'intérêts. Les entreprises liées seront indiquées dans le rapport annuel de la SCPI.

ONZIEME RESOLUTION : Modification des conditions de quorum spécifiques aux assemblées générales ordinaires et extraordinaires et modifications de l'article 22.4 et 22.5 des statuts de la Société

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires,

Après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, de l'avis favorable du Conseil de Surveillance et du projet modifié des statuts,

Décide de mettre en conformité les statuts de la Société avec les nouvelles règles de quorum aux assemblées générales ordinaires et extraordinaires prévues aux articles L. 214-103 et suivants du Code monétaire et financier tels que modifiés par l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif ayant supprimé toute référence à un quorum requis pour lesdites assemblées générales,

Décide, en conséquence de ce qui précède, de modifier les articles 22.4 et 22.5 des statuts de la Société de la manière suivante :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
22.4 Assemblées générales ordinaires L'Assemblée Générale Ordinaire : (...) L'assemblée générale ordinaire ne délibère valablement sur première convocation que si les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance détiennent au moins un quart du capital social. Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée pour laquelle aucun quorum n'est requis et qui arrête ses décisions à la même majorité. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion. (...)	22.4 Assemblées générales ordinaires L'Assemblée Générale Ordinaire : (...) Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'Associés représentant au moins un dixième du capital social (10%) du capital social. Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée pour laquelle aucun quorum n'est requis et qui arrête ses décisions à la même majorité. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion (...)
22.5 Assemblées générales extraordinaires (...) L'Assemblée Générale Extraordinaire ne délibère valablement sur première convocation que si les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance détiennent au moins la moitié du capital social s'il s'agit de modifier les statuts. Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée pour laquelle aucun quorum n'est requis et qui arrête ses décisions à la même majorité. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion. (...)	22.5 Assemblées générales extraordinaires (...) Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire doit se composer d'un nombre d'Associés représentant au moins trois vingtièmes du capital social (15%) du capital social. Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué, à six (6) jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée Générale Extraordinaire pour laquelle aucun quorum n'est requis, et qui arrête ses décisions à la même majorité. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion. (...)

DOUZIEME RESOLUTION : Adoption des statuts modifiés de la Société

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires,

Après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, de l'avis favorable du Conseil de Surveillance et du projet modifié des statuts,

Adopte, en conséquence de l'adoption des résolutions qui précèdent, article par article, puis dans leur ensemble, les statuts modifiés de la Société, dont le texte conforme figure en Annexe 1 des présentes.

TREIZIEME RESOLUTION : Modifications de la Note d'Information suite aux modifications statutaires

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires,

Après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, de l'avis favorable du Conseil de Surveillance et du projet modifié de la Note d'Information,

Décide de donner tous pouvoirs à la Société de Gestion afin d'apporter à la Note d'Information les modifications nécessaires pour tenir

QUATORZIEME RESOLUTION : Modification du paragraphe « Poche à Impact Social » de l'article 2.4 de la Note d'Information

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires,

Après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, de l'avis favorable du Conseil de Surveillance et du projet modifié de la Note d'Information,

Décide de donner tous pouvoirs à la Société de Gestion en vue d'apporter les modifications suivantes à la Note d'Information :

Donne tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet de modifier le paragraphe « Poche à Impact Social » de l'article 2.4 de la Note d'Information, lequel est désormais rédigé de la manière suivante :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
-Article 2.4 Stratégie liée à l'amélioration de la performance environnementale et sociétale des actifs immobiliers (...) Poche à Impact Social Au-delà de cette politique d'investissement, la SCPI Iroko Zen investit au minimum 1% de sa capitalisation (constaté au 31/12 de chaque année) dans des fonds durables à impact social. Ce ou ces fonds visent à soutenir le développement de projets immobiliers à vocation sociale et à répondre aux besoins des acteurs du secteur associatif. (...)	Article 2.4 Stratégie liée à l'amélioration de la performance environnementale et sociétale des actifs immobiliers (...) Poche à Impact Social Au-delà de cette politique d'investissement, la SCPI Iroko Zen investit au minimum 1% de sa capitalisation (constaté au 31/12 de chaque année) dans un ou des fonds durables à impact social, dont le fonds Iroko Impact. Ce ou ces fonds visent à soutenir le développement de projets immobiliers à vocation sociale et à répondre aux besoins des acteurs du secteur associatif. (...)

QUINZIEME RESOLUTION : Autres modifications de la Note d'Information

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires,

Après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, de l'avis favorable du Conseil de Surveillance et du projet modifié de la Note d'Information,

Décide d'apporter des modifications à la Note d'Information s'agissant des éléments suivants :

- la prorogation de la durée de détention recommandée à au moins 10 ans,
- la modification de l'objectif de Taux de Rendement Interne (TRI) à 6% sur 10 ans,
- l'ajout d'un objectif de Performance Globale Annuelle (PGA) à 6% sur 10 ans,

Donne en conséquence tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet de modifier les paragraphes suivants de la Note d'Information, lesquels sont désormais rédigés de la manière suivante :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
1. Avertissement (...) L'investissement dans une SCPI est un investissement immobilier et un placement de long terme. La Société de gestion recommande une durée de détention minimale d'au moins huit (8) ans. L'objectif de Taux de Rendement Interne (TRI) est de 7% sur 8 ans, incluant un objectif de taux de distribution (TD) de la SCPI de 6%. Cet objectif n'est pas garanti et ne préjuge pas des performances futures de la SCPI. (...) 2.2. Politique d'investissement de la SCPI (...) L'objectif de Taux de Rendement Interne (TRI) est de 7% sur 8 ans, incluant un objectif de taux de distribution (TD) de la SCPI de 6%. Cet objectif n'est pas garanti et ne préjuge pas des performances futures de la SCPI. (...)	1. Avertissement (...) L'investissement dans une SCPI est un investissement immobilier et un placement de long terme. La Société de gestion recommande une durée de détention minimale d'au moins dix (10) ans. Les objectifs de Taux de Rendement Interne (TRI) et de Performance Globale Annuelle (PGA) sont de 6% sur 10 ans, incluant un objectif de taux de distribution (TD) de la SCPI de 5,5%. Ces objectifs ne sont pas garantis et ne préjugent pas des performances futures de la SCPI. (...) 2.2. Politique d'investissement de la SCPI (...) L'objectif de Taux de Rendement Interne (TRI) et de Performance Globale Annuelle (PGA) sont de 6% sur 10 ans, incluant un objectif de taux de distribution (TD) de la SCPI de 5,5%. Ces objectifs ne sont pas garantis et ne préjugent pas des performances futures de la SCPI. (...)

SEIZIEME RESOLUTION : Adoption de la Note d'Information modifiée

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires,

Après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, de l'avis favorable du Conseil de Surveillance et du projet modifié de la Note d'Information,

Adopte, en conséquence de l'adoption des résolutions qui précèdent, article par article, puis dans leur ensemble, la Note d'Information modifiée de la Société, dont le texte conforme figure en Annexe 2 des présentes,

Donne, en conséquence, tous pouvoirs à la Société de Gestion pour procéder aux déclarations requises par la loi et les règlements auprès de toute autorité compétente.

DIX-SEPTZIEME RESOLUTION: Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires,

Confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'un extrait ou d'une copie des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités de publicité qu'il appartiendra.

IROKO

L'épargne immobilière

Excellent Trustpilot

4,7/5 sur 741 avis

Source avis clients :
Trustpilot au 31 décembre 2024

01 76 44 17 49
contact@iroko.eu

iroko.eu

Iroko est une société de gestion, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP-20000014 en date du 08/06/2020 **Iroko Zen** est une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable faisant appel au public, dont le numéro de Visa AMF est le n°20-17 en date du 09/10/2020