

# Bulletin trimestriel d'information

1<sup>er</sup> trimestre 2025

**IROKO**•zen



## Un début d'année prometteur

### L'immobilier en cours de relance malgré les incertitudes du contexte

Le premier trimestre 2025 s'est déroulé dans un environnement économique et politique toujours complexe, marqué par les annonces du nouvel exécutif américain et une forte volatilité des marchés financiers.

Dans ce contexte fragile, l'immobilier semble retrouver sa place de valeur refuge et gagne en attractivité. Comme en témoigne la levée record de plus de 11 milliards d'euros de Blackstone\* dédiée à l'investissement immobilier en Europe, qu'ils considèrent comme riche en opportunités.

### Iroko Zen continue de saisir des opportunités grâce à sa forte collecte

Si les prix semblent désormais se stabiliser amenant davantage d'acheteurs et de concurrence, les différents marchés européens continuent de présenter des opportunités que notre équipe de gestion s'empresse de saisir.

Au premier trimestre 2025, les équipes d'investissement d'Iroko ont réalisé plus de 142 millions d'euros d'acquisitions affichant un taux d'acquisition moyen acte en main de 7,50 %. Avec en parallèle 244 millions d'euros d'acquisitions potentielles (offres validées ou sous promesse), le taux moyen acte en main<sup>1</sup> pourrait progresser et atteindre 7,80 % pour l'ensemble des acquisitions réalisées et projetées en 2025. Cette dynamique permettrait de renforcer le profil risque/rendement d'Iroko Zen pour l'année 2025.

### Une collecte soutenue, reflet de la confiance installée

La SCPI Iroko Zen a enregistré plus de 150 millions d'euros de collecte nette sur le trimestre. Cette dynamique confirme la pertinence du modèle, portée par une clientèle fidèle, des versements programmés en croissance et un positionnement différenciant sur le marché.

Ce rythme de collecte, maîtrisé mais soutenu, permet de continuer à investir de façon sélective, sans pression sur le déploiement.

### Renforcement de l'exposition européenne d'Iroko Zen

Le trimestre a été marqué par une activité soutenue au Royaume-Uni et nos équipes continuent de travailler à l'augmentation de la part des loyers étrangers : comme en témoignent les acquisitions du trimestre qui sont 100 % hors de France. Nous avons aussi profité de ce trimestre pour renforcer notre exposition à l'Hôtellerie avec des acquisitions majeures en Espagne, en Angleterre et en Italie avec des opérateurs de premier plan (B&B, Premier Inn, etc).

Sur le portefeuille en gestion, les équipes d'Asset Management ont maintenu une présence active auprès des locataires et des actifs. Le taux d'occupation financier s'est maintenu au-dessus de 98 %, confirmant la bonne santé locative et la pertinence de la stratégie de sélection d'actifs mise en œuvre.

### Une feuille de route claire pour les mois à venir

Nous abordons le second trimestre avec confiance et vigilance. Dans un marché qui impose plus que jamais de la sélectivité et de la discipline, notre priorité reste inchangée : sécuriser les revenus locatifs, investir avec exigence, et poursuivre le développement d'une performance stable et durable. C'est dans cette constance de pilotage que s'inscrit notre mission d'épargne accessible et responsable.

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



**Gautier Delabrousse-Mayoux**  
Président d'Iroko

<sup>1</sup> Le rendement Acte en Main (AEM) est non garanti. Le rendement Acte en main correspond au rendement au moment de l'acquisition. Il n'est pas garanti. Il est égal à : Loyer net / (Valeur d'acquisition hors droits + droits de mutation + frais de notaire + honoraire du broker).

\*Source : Reuters - 9 avril 2025 - Blackstone gears up for \$11 billion European property buying spree

## Le 1<sup>er</sup> trimestre d'Iroko Zen en quelques chiffres

**Capitalisation**  
**974 M€**

**+ 149 M€**  
Collecte nette au T1 2025

**Nombre total d'associés**  
**20 954**

**+ 2 185**  
Nouveaux associés au T1 2025

**Nombre total de parts net de retrait**  
**4 855 957**

**746 754**      **- 10 951**  
Parts souscrites\*      Parts retirées\* dont 0 en attente de retrait

**Nombre total d'actifs**  
**142**

**+ 8**  
Nouveaux d'actifs acquis\*

**Nombre total de locataires**  
**265**

**+ 16**  
Nouveaux locataires

**Valorisation du patrimoine (Hors Droits)**  
**1 119 M€**

Dont 8,6 M€ dans Iroko Impact, fonds maison géré par Iroko

**+ 109 M€**  
Volume d'acquisition Hors Droits Hors Frais\*

Source : Iroko, données au 31 mars 2025.

\*au T1 2025

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

### Les principaux risques

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 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 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.

#### 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. 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. Par ailleurs, Iroko ne fait pas de conseil en investissement. L'ensemble des risques de la SCPI sont décrits dans la documentation réglementaire du fonds (note d'information, statut, DIC).

## Vos dividendes sur le trimestre

### Vos dividendes sur le 1<sup>er</sup> trimestre 2025 par part en pleine jouissance



### Valeurs de la part

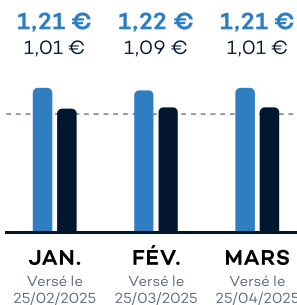
au 31/03/2025

Prix de souscription	<b>202 €</b>
Valeur de retrait	<b>202 €</b>
Valeur de réalisation <sup>1</sup>	<b>185,67€</b>
Valeur de reconstitution <sup>1</sup>	<b>214,37 €</b>

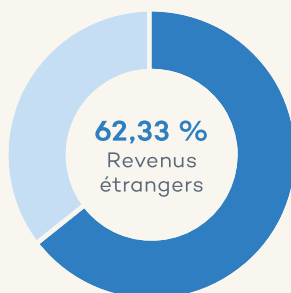
<sup>1</sup>Valeurs au 31 décembre 2024 validées par l'expert AIFM indépendant de la SCPI et sur la base d'expertises externes indépendantes et internes sur 100 % du patrimoine.

### Détail des dividendes versés par mois

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



- Dividende brut de fiscalité étrangère par part
- Dividende net de fiscalité étrangère par part
- Objectif non garanti de dividende brut de fiscalité étrangère par part



### % de revenus à l'étranger sur le 1<sup>er</sup> trimestre 2025

En réel sur la période

- Revenus (loyers) étrangers - 62,33 %
- Revenus (loyers) français - 37,67 %

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

## Les frais de la SCPI Iroko Zen

### 1. À l'entrée

**Commission de souscription : 0 %**

### 2. Pendant la vie de l'investissement

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

- **Commission de gestion** : 12 % HT des produits locatifs hors taxes encaissés directement ou indirectement, et des autres produits encaissés par la SCPI.
- **Commissions à l'acquisition et d'intermédiation** : 3 % HT du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers à l'acquisition et 5 % HT (soit 6 %) du montant hors droits de la transaction réalisée dans le cas où il n'y aurait pas d'intermédiaire à la vente ou à l'achat d'un bien immobilier (off market, côté acquéreur ou côté vendeur), et que ce travail ait bien été réalisé par la société de gestion.
- **Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux** : un montant maximum de 5 % HT, calculé sur le montant des travaux réalisés.
- **Alignement d'intérêt à la vente** : 4,16 % HT du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers uniquement si la plus-value est supérieure à 5 %.

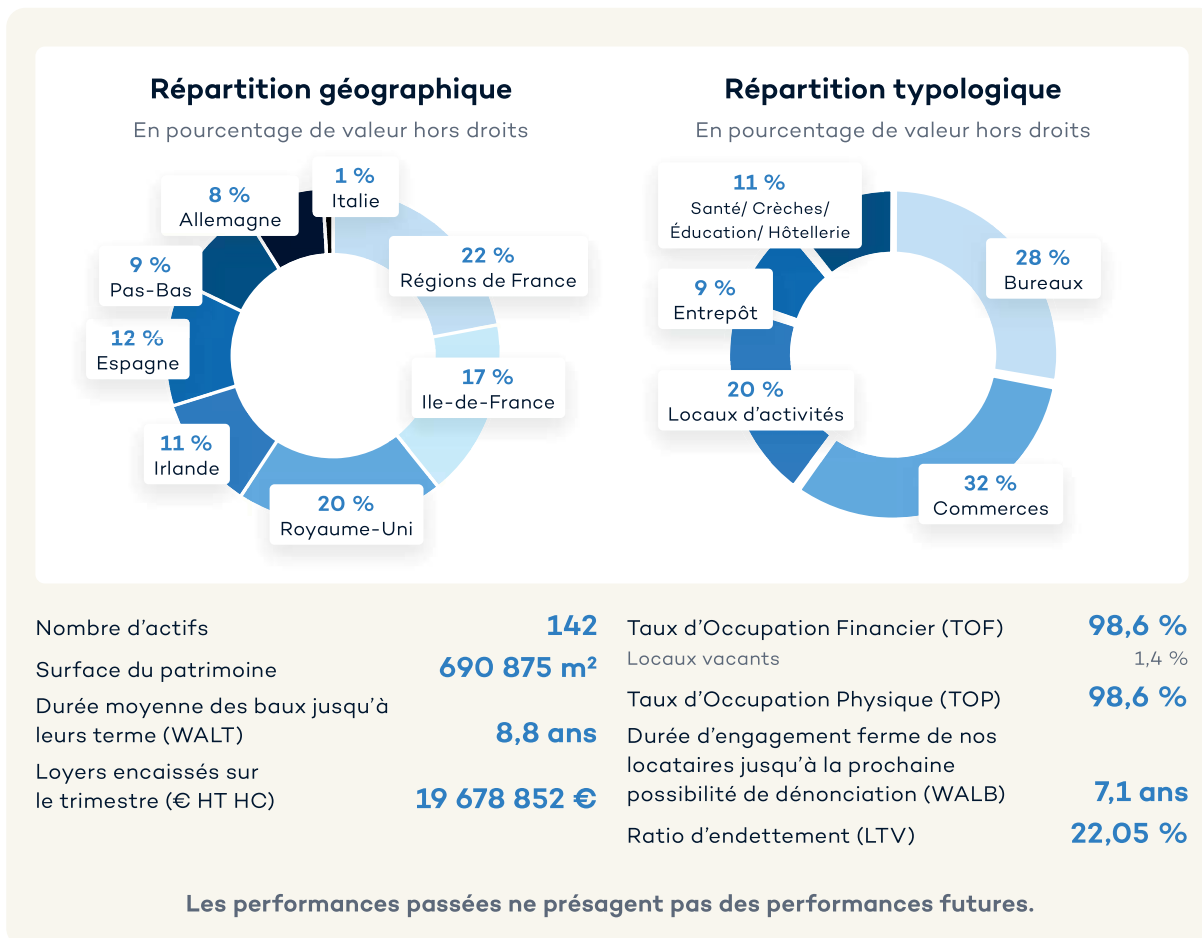
Iroko Zen a choisi d'externaliser la gestion locative de ses biens à des spécialistes dans chacun des pays où elle possède des actifs. Ce montant est couvert par les frais de gestion.

### 3. À la sortie

- **En cas de sortie avant 3 ans de détention** : 5 % HT de commission de sortie anticipée i.e. avant 3 ans.
- **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) des frais de dossier de 200 € HT seront facturés. Ces frais sont à la charge de l'acquéreur, du donataire ou de l'ayant-droit.

## Coup d'œil sur le patrimoine

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



## Pour vous aider à comprendre

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

Moyenne pond r e 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 utilis e 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 lou e (définition ASPIM).

**Taux d'Occupation Physique (TOP)**

Il se détermine par la division de la surface cumul e des locaux occupés par la surface cumul e des locaux détenus (définition ASPIM).

## Zoom sur les nouvelles acquisitions du trimestre

Le 1<sup>er</sup> trimestre a été très actif pour Iroko Zen avec 8 acquisitions au UK, en Espagne, en Allemagne, en Irlande et une première en Italie pour un total de 109 M€ HD.



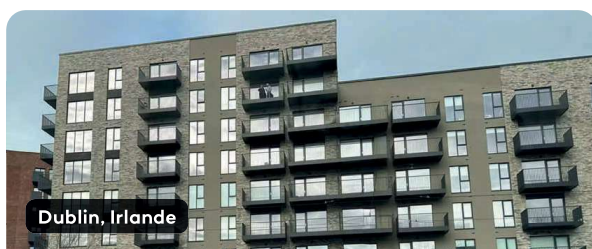
**Gillingham, Royaume-Uni**

Locataire	<b>Furniture Village</b>
Typologie	<b>Commerces</b>
WALB	<b>8,93 ans</b>
Rendement AEM	<b>7,49 %<sup>1</sup></b>
Montant de l'acquisition HD	<b>6,94 M€<sup>2</sup></b>



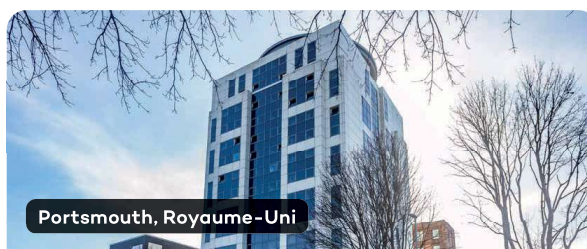
**Huesca, Espagne**

Locataires principaux	<b>Décathlon, Rollercoaster, Radeberger</b>
Typologie	<b>Commerces</b>
WALB	<b>4,77 ans</b>
Rendement AEM	<b>6,60 %<sup>1</sup></b>
Montant de l'acquisition HD	<b>10,64 M€<sup>2</sup></b>



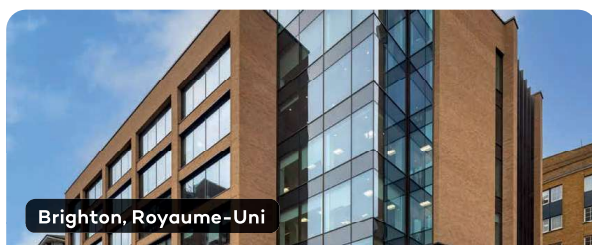
**Dublin, Irlande**

Locataire	<b>Truly Dental</b>
Typologie	<b>Santé/ Éducation</b>
WALB	<b>10 ans</b>
Rendement AEM	<b>7,30 %<sup>1</sup></b>
Montant de l'acquisition HD	<b>0,67 M€<sup>2</sup></b>



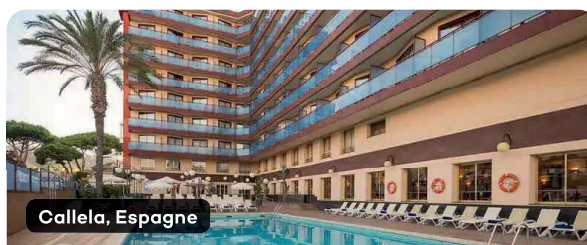
**Portsmouth, Royaume-Uni**

Locataire	<b>Unite Group Plc</b>
Typologie	<b>Commerces</b>
WALB	<b>8,30 ans</b>
Rendement AEM	<b>7,18 %<sup>1</sup></b>
Montant de l'acquisition HD	<b>13,28 M€<sup>2</sup></b>



**Brighton, Royaume-Uni**

Locataires principaux	<b>Unity, Dehns, Diversified</b>
Typologie	<b>Bureaux</b>
WALB	<b>4,32 ans</b>
Rendement AEM	<b>7,56 %<sup>1</sup></b>
Montant de l'acquisition HD	<b>32,10 M€<sup>2</sup></b>



**Callela, Espagne**

Locataire	<b>HTop</b>
Typologie	<b>Hôtel</b>
WALB	<b>20 ans</b>
Rendement AEM	<b>7,00 %<sup>1</sup></b>
Montant de l'acquisition HD	<b>22 M€<sup>2</sup></b>

Les actifs présentés sont ceux acquis au T1 2025. Ils ne sont pas représentatifs de l'ensemble du patrimoine de la SCPI Iroko Zen.

<sup>1</sup> Le rendement Acte en Main (AEM) est non garanti. Le rendement Acte en main correspond au rendement au moment de l'acquisition. Il n'est pas garanti. Il est égal à : Loyer net / (Valeur d'acquisition hors droits + droits de mutation + frais de notaire + honoraire du broker).

<sup>2</sup> HD = Hors droits



Castel Maggiore, Ferrara, Sassuolo, Italie

Locataires principaux	<b>B&amp;B Hotels, Atlante Ristorazione</b>
Typologie	<b>Hôtel</b>
WALB	<b>18,46 ans</b>
Rendement AEM	<b>7,58 %<sup>1</sup></b>
Montant de l'acquisition HD	<b>13,83 M€<sup>2</sup></b>



Sunderland, Royaume-Uni

Locataire	<b>Premier Inn</b>
Typologie	<b>Hôtel</b>
WALB	<b>10,50 ans</b>
Rendement AEM	<b>7,56 %<sup>1</sup></b>
Montant de l'acquisition HD	<b>9,41 M€<sup>2</sup></b>

Retrouver l'intégralité de notre patrimoine sur  
[iroko.eu](https://iroko.eu) →

**Les actifs présentés sont ceux acquis au T1 2025. Ils ne sont pas représentatifs de l'ensemble du patrimoine de la SCPI Iroko Zen.**

<sup>1</sup> Le rendement Acte en Main (AEM) est non garanti. Le rendement Acte en main correspond au rendement au moment de l'acquisition. Il n'est pas garanti. Il est égal à : Loyer net / (Valeur d'acquisition hors droits + droits de mutation + frais de notaire + honoraire du broker).

<sup>2</sup> HD = Hors droits

## L'actualité du portefeuille

### Asset Management

**Olivet - Arrivée de Groupama :** Nous sommes heureux d'annoncer l'arrivée de la Caisse Régionale d'Assurances Mutuelles Agricoles Paris Val de Loire (Groupama) dans notre immeuble de bureaux situé à Olivet, dans le cadre d'un bail dérogatoire de 2 ans.

Le groupe, qui réalise actuellement des travaux dans son siège régional, a pris à bail une surface de 511 m<sup>2</sup> afin d'y relocaliser temporairement une partie de ses équipes. Cette signature marque une dynamique positive pour le site, désormais intégralement occupé.

**Londres - Reconversion en cours :** Un de nos locataires de l'immeuble de bureau situé au 90 Union Street à Londres (1685 m<sup>2</sup>) a donné congé. Il s'agit du locataire Lindus Health qui occupe une surface d'environ 400 m<sup>2</sup> au deuxième étage du bâtiment, il quittera les lieux en août 2025. Ce locataire bénéficiait d'un contrat de location de courte durée, ce risque de départ avait donc été identifié dès l'acquisition.

Nos équipes sont confiantes sur leur capacité à reconstruire ce plateau de bureaux, en commençant par le locataire actuel qui a déjà étendu sa surface de bureaux.

### Renforcement des équipes Iroko



**Arrivée d'un nouvel Asset Manager :** Dans un contexte de croissance continue de son activité, Iroko est heureuse de renforcer son équipe d'Asset Management avec l'arrivée d'un nouveau collaborateur ! Au premier trimestre, nous avons accueilli Axel LUCAS en tant qu'Asset Manager. Diplômé de l'école d'ingénieurs INSA Lyon et titulaire d'un master en économie et finance à HEC, il rejoint Iroko après une première expérience chez Crossbay France en tant qu'analyste en Asset Management, puis chez AEW en tant qu'analyste en Investissement.



**Arrivée d'une nouvelle ESG Analyste :** Nous avons aussi accueilli Emma FUSTEC en tant que ESG Analyste. Diplômée de l'EDHEC Business School et titulaire d'un double master en management et en ingénierie financière, elle rejoint Iroko après une première expérience chez Kepler Chevreux en tant qu'equity analyst en Oil & Gas, puis chez ICBC Europe en tant qu'analyste en Sustainable Finance.



## Nos actions ESG

### Une nouvelle année sous le signe de la continuité et de l'action

Les premiers mois de 2025 prolongent le travail engagé fin 2024 sur les sujets ESG.

Des formations dédiées ont réuni l'ensemble des équipes immobilières et commerciales. Elles couvraient les nouvelles obligations européennes en matière de performance énergétique, notre grille d'évaluation ESG et la manière de les appliquer au quotidien. Côté locataires, la dynamique s'intensifie également : depuis 2024, toutes les nouvelles signatures de bail intègrent une annexe environnementale. Plus de 190 occupants ont été sensibilisés – en français et en anglais – aux écogestes liés à la gestion des déchets, à la maîtrise des consommations et au confort thermique, avec des retours de terrain de plus en plus concrets.

Avec notre partenaire CarbOn, nous avons achevé la collecte des factures d'énergie et/ou d'eau de l'année 2024, pour plus de 70 % de nos locataires. Ces données nous permettent de confirmer le respect de nos objectifs 2024 extra-financiers. De plus, l'analyse approfondie de ces données constituera la prochaine étape pour identifier des leviers d'optimisation et formuler des recommandations ciblées. Notre engagement s'étend à l'ensemble de la chaîne de valeur : plus de 90 % de nos prestataires – et 100 % des property managers – ont déjà signé une annexe ESG, garantissant l'alignement de nos exigences extra-financières à chaque maillon du processus de gestion.

Pour renforcer notre empreinte sociale, nous avons investi 1 % de la capitalisation d'Iroko Zen – soit près de 8 M€ – dans la SCI Iroko Impact, destinée à financer des projets à fort impact (logements étudiants, santé, insertion, etc.)

Enfin, 100 % les acquisitions du premier trimestre ont été analysées et notées au regard de notre méthodologie interne..

### Iroko se lance dans les projets solaires

Nos équipes ont lancé des études de faisabilité technique et économique pour la solarisation de 24 actifs en France. L'objectif : identifier les sites à fort potentiel en vue de les équiper en solutions photovoltaïques, idéalement en partenariat avec nos locataires, dans une logique d'autoconsommation au service de l'activité de nos bâtiments lorsque cela sera possible.

Pour mener à bien ce projet, nous avons sélectionné trois prestataires de confiance – Powesco, CarbOn et Enrise – choisis pour leur expertise spécifique et leur capacité à nous accompagner sur chacun des sites..

### Mobilité durable : un contrat cadre pour équiper l'ensemble de notre patrimoine en bornes de recharge

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 signé un contrat cadre avec BUMP, partenaire de confiance spécialisé dans la mobilité électrique. Ce partenariat permettra 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.

Cette démarche s'inscrit pleinement dans notre stratégie de transition énergétique, de valorisation durable de nos actifs et de satisfaction de nos locataires.

# IROKO.

## L'épargne immobilière

Excellent  ★ Trustpilot

4,7/5 sur 800 avis

**Source avis clients :** Trustpilot au 31 mars 2025

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

 01 76 44 17 49

 [contact@iroko.eu](mailto:contact@iroko.eu)

[iroko.eu](https://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

