

IROKO • zen

#24

Bulletin trimestriel d'information

Valide du 1er octobre au 31 décembre 2026

Investir, gérer, arbitrer : *un trimestre actif pour Iroko Zen*

Au troisième trimestre 2026, votre SCPI Iroko Zen a poursuivi sa route avec constance. Grâce à une collecte nette de 84,92 M€ sur le trimestre, elle a continué à saisir les opportunités d'un marché européen marqué par une pression contenue sur les taux, où les prix d'acquisition demeurent attractifs. Votre confiance nous porte : la capitalisation atteint 1,70 Md€ et Iroko Zen réunit désormais 32 426 associés. Le prix de part a par ailleurs été revalorisé pour la troisième année consécutive, passant de 204 € à 205 € au 01/08/2026.

Ces capitaux, nous les avons investis avec méthode. Huit acquisitions ont été réalisées pour 133,08 M€ hors droits, à un taux de rendement acte en main moyen de 7,64 %[1]. Elles se répartissent entre cinq pays (France, Allemagne, Irlande, Pays-Bas et Royaume-Uni) et couvrent commerces, bureaux, hôtels, logistique et locaux d'activité. Avec 191 biens immobiliers, le patrimoine illustre ainsi la stratégie d'Iroko Zen : chercher la valeur là où elle se trouve, partout en Europe de l'Ouest.

Arbitrages : concrétiser la valeur créée

Une SCPI crée aussi de la valeur lorsqu'elle cède un bien au bon moment. Début juillet, Iroko Zen a réalisé sa deuxième cession : un entrepôt logistique à Hoogezand, aux Pays-Bas. Iroko Zen avait acquis cet entrepôt en 2024 dans le cadre d'une opération de *sale & leaseback*[2] : son ancien propriétaire en est alors devenu le locataire. Deux ans plus tard, suite à une évolution de sa situation, ce locataire a souhaité redevenir propriétaire du site. Nos équipes ont saisi cette opportunité : le bien a été vendu 15,66 M€, soit une plus-value de 1,41 M€ avant commission de cession (+9,9 %). Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

D'autres arbitrages sont à l'étude. Et cette valeur vous revient : les plus-values distribuables au titre de 2026 s'élèvent à 2,80 M€ et seront versées mi-décembre, en complément de vos dividendes.

Au quotidien, notre équipe d'Asset Management reste aux côtés des locataires : plus de 10 000 m² ont été recommercialisés ou renouvelés ce trimestre, au service de la qualité de vos revenus locatifs.

Pour les mois à venir, notre cap ne change pas : investir avec discipline, consolider la qualité locative du portefeuille et faire vivre une gestion active. Merci pour votre confiance renouvelée.



Gautier Delabrousse-Mayoux

Président d'Iroko

[1] Le taux de rendement initial AEM (Acte en Main) correspond au rapport entre la valeur locative nette annuelle (actif supposé entièrement loué) et le coût d'acquisition, droits et frais inclus. Il n'est pas garanti et dépend du bon paiement des loyers par les locataires.

[2] Opération financière dans laquelle une entreprise vend un actif à un investisseur puis le loue immédiatement en retour dans le cadre d'un bail de longue durée.

⚠ Données du portefeuille Iroko Zen au 30/09/2026, susceptibles d'évoluer selon la stratégie d'investissement décrite dans la documentation réglementaire. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La valeur des actifs peut évoluer à la hausse comme à la baisse, notamment selon le marché immobilier et les taux de change pour les actifs situés à l'étranger, ce qui peut aussi affecter les revenus distribués. Investir en SCPI est un placement immobilier long terme (10 ans recommandés) présentant des risques, notamment de perte en capital et de liquidité.

CHIFFRES CLÉS

IROKO • zen

Le 3e trimestre d'Iroko Zen en *quelques chiffres*

Capitalisation

1,70 Md€

+ 84,92 M€
collecte nette du trimestre*

+ 315,63 M€
collecte nette en 2026*

Valorisation du patrimoine (Hors Droits)

2,03 Md€

Hors prise de participation dans Iroko Impact (14,90 M€)

133,08 M€ acquis ce trimestre (Hors Droits Hors Frais)*

Prix de part

205,00 €

depuis le 01/08/2026

Associés

32 426

+ 1 700 nouveaux*

Parts net de retrait

8 283 424

+ 443 304 souscrites*

28 015 retirées, 0 en attente*

Actifs

191

+ 8 acquis*

- 1 cédé*

Locataires

537

+ 66 nouveaux*

⚠ *Données du portefeuille Iroko Zen au 30/09/2026. Investir en SCPI est un placement long terme (10 ans recommandés) qui comporte des risques de perte en capital et de liquidité. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Les principaux *risques*

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

Risque de liquidité

Les SCPI sont des placements long terme (supérieurs à 10 ans), étant investis en actifs immobiliers, ils sont considérés comme peu liquides. Les SCPI ne garantissent pas la revente des parts.

Risque de perte en capital

La Société n'offre aucune garantie de protection en capital. La valeur liquidative peut être inférieure au prix de souscription. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué.

Risques liés au marché immobilier

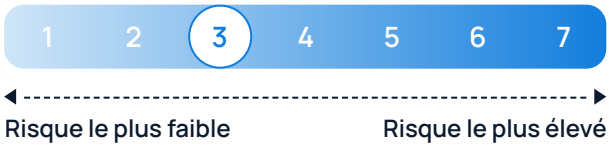
Les revenus d'une SCPI ne sont pas garantis et dépendent du bon paiement des loyers. Ils peuvent varier à la hausse comme à la baisse, voire être nuls en cas de vacance d'un immeuble ou de défaut de paiement d'un locataire. La diversification du parc vise à limiter ce risque, sans le supprimer.

Risque de change

Investir à l'international expose votre capital aux fluctuations des devises. La valeur des actifs peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction des taux de change, des revenus locatifs perçus et de la valeur liquidative des actifs.

⚠ 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.

Échelle de risque (SRI)



Vos dividendes sur *le trimestre*

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

Vos dividendes sur le 3e trimestre 2026 par part en pleine jouissance

3,39 €



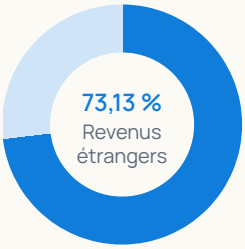
0,65 €
Impôt étranger prélevé à la source, payé par Iroko Zen

2,74 €
Dividende net de fiscalité étrangère

Valeurs de la part

Prix de souscription[1] au 30/09/2026	205,00 €
Valeur de retrait[1, 2] au 30/09/2026	205,00 €
Valeur de réalisation[3] au 30/06/2026	187,80 €
Valeur de reconstitution[3] au 30/06/2026	214,24 €

[1]En vigueur depuis le 01/08/2026 (prix de souscription auparavant : 204,00 €).
[2]Pour tout retrait des parts avant 6 ans de détention, une commission de 6 % TTC s'applique.
[3]Valeurs au 30 juin 2026 validées par l'expert AIFM de la SCPI et sur la base d'une campagne d'expertise externe indépendante et interne sur 100 % du patrimoine.



% de revenus à l'étranger sur l'année 2026

En réel sur la période

- Revenus (loyers) étrangers - 73,13 %
- Revenus (loyers) français - 26,87 %

Décote à la souscription

4,31 %

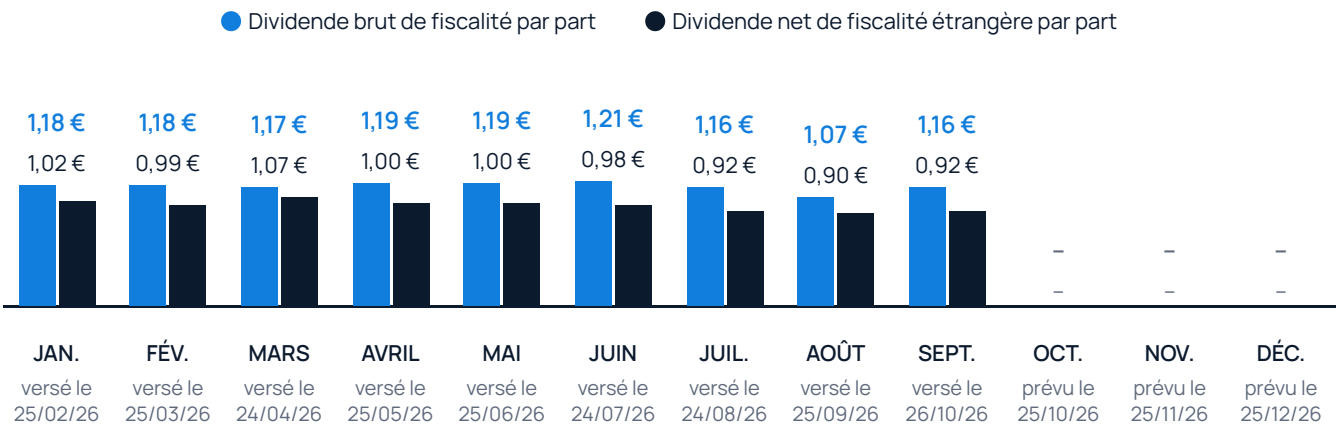
3e revalorisation consécutive

Le prix de part est passé de 204,00 € à 205,00 € au 01/08/2026, soit une décote de **4,31 %** par rapport à la valeur de reconstitution (214,24 € au 30/06/2026).

⚠ Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les revenus ne sont pas garantis. Ils peuvent évoluer à la hausse comme à la baisse, dépendent du bon paiement des loyers par les locataires et sont soumis à l'approbation de l'assemblée générale des associés.

Détail des dividendes versés et prévisionnels par mois

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



⚠ Pour rappel, les performances passées ne présagent pas des performances futures. Les revenus ne sont pas garantis. Ils dépendent du bon paiement des loyers par les locataires.

Les frais de la *SCPI Iroko Zen*

Évolution des frais au 1er septembre 2026

Afin de renforcer la stabilité des SCPI Iroko et dans l'intérêt de l'ensemble des associés, une commission de sortie de 6 % TTC s'applique désormais en cas de retrait de parts détenues depuis moins de 6 ans (contre 3 ans auparavant). Cette évolution a été votée en assemblée générale le 16 avril 2026 et s'applique depuis le 1er septembre 2026. Elle concerne uniquement les parts émises à compter de cette date (nouvelle souscription, versement programmé, réinvestissement des dividendes) et n'a pas d'effet rétroactif sur les parts émises avant. L'horizon de placement recommandé en SCPI est de 10 ans. La revente des parts n'est pas garantie par Iroko.

1. À l'entrée

Commission de souscription : 0 %

2. Pendant la vie de l'investissement

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

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

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

3. À la sortie

- **En cas de sortie avant 6 ans de détention :** 6 % TTC de commission de sortie anticipée avant 6 ans pour les parts émises après le 1er septembre 2026, et avant 3 ans pour les parts émises avant cette date.
- **Pour une détention supérieure à 6 ans :** aucune commission.

Coup d'œil sur *le patrimoine*

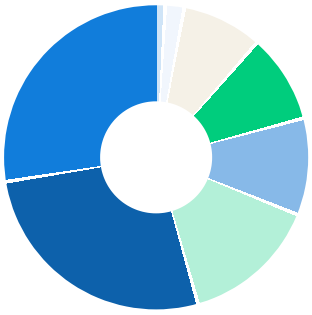
Chiffres clés, répartition par typologie, vue sur l'ensemble du parc immobilier

Répartition géographique

(valeur d'expertise hors droits)

En pourcentage de valeur hors droits

France	27,7 %	Pays-Bas	9,4 %
Royaume-Uni	26,9 %	Allemagne	8,5 %
Espagne	14,5 %	Belgique	2,0 %
Irlande	10,3 %	Italie	0,7 %

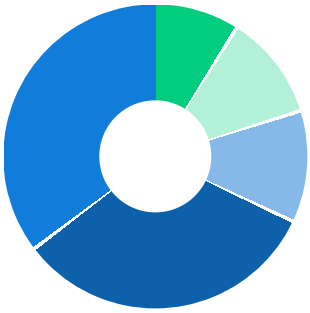


Répartition typologique

(valeur d'expertise hors droits)

En pourcentage de valeur hors droits

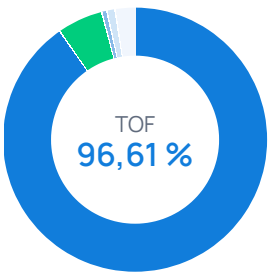
Commerces	35,5 %	Locaux d'activité	11,2 %
Bureaux	32,7 %	Entrepôts et Logistique	8,7 %
Santé, hôtellerie, autre	11,9 %		



Nombre d'actifs	191	Taux d'Occupation Financier (TOF)	96,61 %
Surface du patrimoine	1 231 832 m²	Taux d'Occupation Physique (TOP)	97,14 %
Durée moyenne des baux jusqu'à leur terme (WALT)	8,08 ans	Durée d'engagement ferme de nos locataires jusqu'à la prochaine possibilité de dénonciation (WALB)	6,60 ans
Loyers encaissés sur le trimestre (HT HC)	35,23 M€	Ratio d'endettement (LTV) au 30/09/2026	26,67 %

Taux d'Occupation Financier (TOF)

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



Locaux occupés hors franchise	90,42 %
Locaux occupés sous franchise[1]	5,56 %
Locaux vacants (revenus récurrents)[2]	0,63 %
Franchise et paliers de locaux occupés[3]	0,99 %
Locaux vacants en recherche de locataire[4]	2,40 %

Taux d'Occupation Financier (TOF)

[1] Revenus sur les locaux occupés sous franchise (franchise de loyer partielle, palier de loyer, ou indemnités compensatoires versées par le vendeur à l'acquisition)
[2] Revenus sur les locaux vacants (locaux non vacants sur la totalité du trimestre ou garanties locatives versées par le vendeur à l'acquisition)
[3] Revenus non présents dans le taux d'occupation financier correspondant aux franchises et paliers accordés aux locataires, notamment en début de bail
[4] Revenus non présents dans le taux d'occupation financier du fait de la vacance complète de ces locaux pendant le trimestre

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

Pour vous aider à *mieux 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).

Modalités de *souscription et de retrait*

Minimum de souscription	Le montant minimum pour une première souscription est de 5 000,00 €. Pour les re-souscriptions, un minimum de 1 000,00 € est requis, et 50,00 € pour la mise en place d'un versement programmé.
Délai de jouissance des parts souscrites	Les parts souscrites entrent en jouissance le premier jour du quatrième mois suivant la validation de la souscription.
Distribution des dividendes	La distribution des dividendes est mensuelle mais elle n'est pas garantie et dépend du bon paiement des loyers par les locataires de la SCPI.
Conditions de retrait	Actuellement, le délai de retrait est inférieur à un mois, à condition qu'il y ait des souscriptions compensatrices. À ce jour, aucune part n'est en attente de retrait. Le prix de retrait correspond à la valeur des parts diminuée des éventuelles commissions de sortie.

Nouvelles clés de démembrement au 1er septembre 2026

Depuis le 1er septembre 2026, les parts souscrites en nue-propriété bénéficient de nouvelles clés de démembrement, plus favorables aux nus-propriétaires. Pour un démembrement de 10 ans, la nue-propriété représente désormais 64 % de la valeur de la part. Retrouvez l'ensemble des clés.

Exemple : pour 50 000 € investis en nue-propriété sur 10 ans, au prix de 205 € la part, vous détenez au terme du démembrement environ 381,10 parts en pleine propriété, soit 78 125 € à prix de part constant. Le gain potentiel atteint 28 125 €, soit 1 786,29 € de plus qu'avec les anciennes clés.

⚠ Les hypothèses et données chiffrées ci-dessus sont posées à titre d'exemple et ne constituent en aucun cas une promesse de rendement ou un conseil en investissement. Lors d'un investissement en nue-propriété, l'épargne est bloquée pendant toute la durée du démembrement, même si la durée de démembrement sélectionnée est supérieure à la durée de placement recommandée (10 ans).

Zoom sur les acquisitions *du trimestre*

Au troisième trimestre 2026, Iroko Zen a réalisé 8 acquisitions pour un montant global de 133,08 M€ hors droits, soit 16,64 M€ en moyenne par acquisition, avec un taux de rendement acte en main moyen de 7,64 %[1]. Ces actifs sont situés en France[(4)], en Allemagne, en Irlande, aux Pays-Bas et au Royaume-Uni. Ils se répartissent entre commerces[(2)], bureaux[(2)], hôtellerie[(2)], entrepôts[(1)] et locaux d'activité[(1)], et renforcent la diversification géographique et sectorielle du portefeuille.



Villeneuve-d'Ascq, France

Principaux locataires	DECATHLON
Typologie	Bureaux
WALB	4,5 ans
Rendement AEM[1]	7,15 %
Montant de l'acquisition HD[2]	26,58 M€
Note ESG[3]	64/100


Pays-Bas (3 sites)

Principaux locataires	Zeppelin Construction, Equipment Netherlands, Fleqs et MT Unirepair
Typologie	Locaux d'activité
WALB	3,1 ans
Rendement AEM[1]	7,46 %
Montant de l'acquisition HD[2]	6,13 M€
Note ESG[3]	48 / 48,5 / 36,5 /100


Bruges, France

Principaux locataires	JDC, OUI DROP
Typologie	Entrepôts
WALB	2,6 ans
Rendement AEM[1]	8,20 %
Montant de l'acquisition HD[2]	4,32 M€
Note ESG[3]	57,5/100

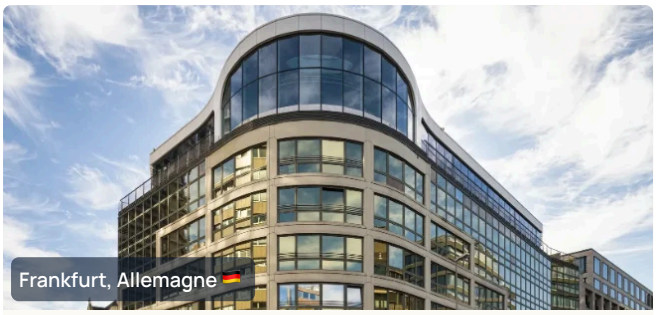


Dublin 24, Irlande

Principaux locataires	McCabes Pharmacy, BoyleSports…
Typologie	Commerces
WALB	5,6 ans
Rendement AEM[1]	8,17 %
Montant de l'acquisition HD[2]	24,11 M€
Note ESG[3]	59,5 / 48 / 62 /100

[1] Le rendement Acte en Main (AEM) est non garanti. Il correspond au rendement au moment de l'acquisition. Il est égal à : loyer net / (Valeur d'acquisition hors droits + droits de mutation + frais de notaire + honoraire du broker).
[2] Montants hors droits. Le montant de l'actif de Londres est converti en euros au taux de change de la Banque de France du jour de la transaction.
[3] Pour qu'un fonds respecte les critères d'éligibilité du label ISR, au moins 90 % de ses actifs en valeur doivent faire l'objet d'une évaluation ESG. Pour les actifs multi-sites ou mixtes, une note par site ou par usage.

⚠ Les actifs présentés sont ceux acquis au 3e trimestre 2026. Ils ne sont pas représentatifs de l'ensemble du parc immobilier de la SCPI. Dans le cadre d'investissements réalisés à l'étranger, la valeur des actifs et les revenus distribués peuvent être impactés par les fluctuations des taux de change.



Principaux locataires	RUR HOTELBETRIEBS GMBH (Gekko Group)
Typologie	Hôtellerie
WALB	13,3 ans
Rendement AEM[1]	6,86 %
Montant de l'acquisition HD[2]	28,88 M€
Note ESG[3]	44,5/100



Principaux locataires	KAPLAN
Typologie	Ecoles / Bureaux
WALB	6,2 ans
Rendement AEM[1]	8,55 %
Montant de l'acquisition HD[2]	32,01 M€
Note ESG[3]	55,5/100



Principaux locataires	HOMAIR
Typologie	Hôtellerie de plein air
WALB	12 ans
Rendement AEM[1]	6,60 %
Montant de l'acquisition HD[2]	5,30 M€
Note ESG[3]	31,5/100



Principaux locataires	BRICO DEPÔT, BURGER KING...
Typologie	Commerces
WALB	6 ans
Rendement AEM[1]	7,21 %
Montant de l'acquisition HD[2]	5,75 M€
Note ESG[3]	45/100

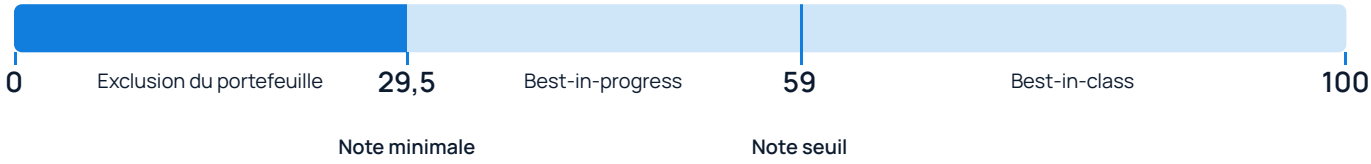
[1] Le rendement Acte en Main (AEM) est non garanti. Il correspond au rendement au moment de l'acquisition. Il est égal à : loyer net / (Valeur d'acquisition hors droits + droits de mutation + frais de notaire + honoraire du broker).
[2] Montants hors droits. Le montant de l'actif de Londres est converti en euros au taux de change de la Banque de France du jour de la transaction.
[3] Pour qu'un fonds respecte les critères d'éligibilité du label ISR, au moins 90 % de ses actifs en valeur doivent faire l'objet d'une évaluation ESG. Pour les actifs multi-sites ou mixtes, une note par site ou par usage.

⚠ Les actifs présentés sont ceux acquis au 3e trimestre 2026. Ils ne sont pas représentatifs de l'ensemble du parc immobilier de la SCPI. Dans le cadre d'investissements réalisés à l'étranger, la valeur des actifs et les revenus distribués peuvent être impactés par les fluctuations des taux de change.

Note ESG : comment *l'interpréter ?*

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

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



Et à l'échelle *du portefeuille ?*

59,5 /100

Note ESG moyenne au 30/09/2026

60,1/100 au 31/12/2025

122 actifs

Best-in-class

sur 189 actifs évalués

67 actifs

Best-in-progress

sur 189 actifs évalués

Moyenne pondérée par la valeur d'expertise hors droits au 30/06/2026, ou par le prix d'achat hors droits pour les actifs achetés depuis. Actifs détenus fin 2025 : note mise à jour fin 2025. Actifs achetés en 2026 : note d'acquisition. 2 actifs hors périmètre.

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

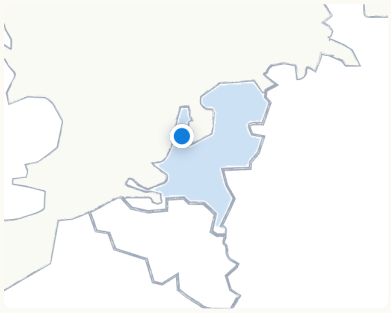
Zoom sur *la cession du trimestre*

L'histoire de la gestion

Cet actif a été acquis en 2024 dans le cadre d'une opération de *sale & leaseback*.

Pourquoi vendre maintenant ?

Deux ans plus tard, suite à une évolution de sa situation, le locataire a exprimé le souhait de redevenir propriétaire du site. Nos équipes ont saisi cette opportunité de revendre avec une plus-value.





Hoogezand, Pays-Bas 🇳🇱

Acheté en 2024	14,252 M€
Vendu en 2026	15,66 M€
Plus-value	9,9 % soit 1,41 M€ avant commission de cession

Localisation : Hoogezand, Pays-Bas
Typologie : Entrepôt logistique · surface 25 972 m²

⚠ Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. L'actif présenté n'est pas représentatif de l'ensemble du patrimoine. Le patrimoine est susceptible d'évoluer selon la stratégie d'investissement décrite dans la documentation réglementaire.

L'actualité du *portefeuille*

Plus de 10 000 m² ont été recommercialisés ou renouvelés au cours du troisième trimestre 2026.

France

Brie-Comte-Robert : Locaux d'activité

- Le troisième trimestre a permis d'achever la commercialisation de notre actif de Brie-Comte-Robert. Deux baux ont été signés : le renouvellement d'un locataire en place sur 84 m², et la recommercialisation d'une surface de 372 m² auprès d'un nouvel occupant. Le site est désormais entièrement loué.

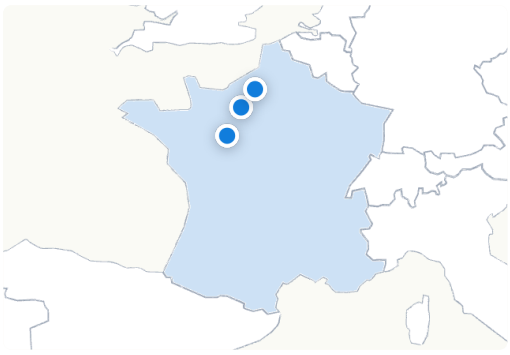
Pantin Manufacture : Bureaux

- À Pantin, deux opérations ont été menées ce trimestre : le renouvellement du bail d'Infraneo sur 1 394 m², et la signature d'un bail sous condition suspensive avec une entité publique pour 784 m².

Blois : Commerces

- Quelques semaines seulement après son acquisition en juin 2026, notre actif de Blois enregistre sa première recommercialisation : l'enseigne de lingerie Undiz a signé un bail commercial portant sur une surface de 195 m².





⚠ Les recommercialisations passées ne préjugent pas des recommercialisations futures.

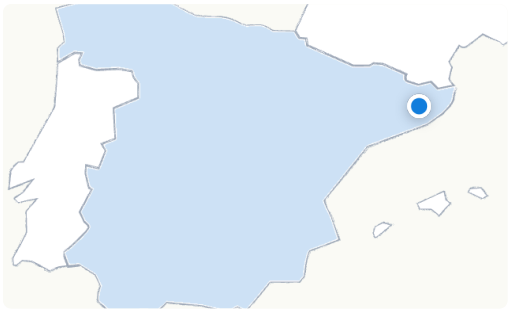
L'actualité du *portefeuille*

Espagne

Parque Guadaira : Commerces

- À Parque Guadaira, suite au congé de C&A, l'équipe a recommercialisé les 1 901 m² libérés auprès d'un restaurant asiatique. Cette arrivée, attendue pour fin 2026, diversifie l'offre du site en y ajoutant une activité de restauration, génératrice de flux pour l'ensemble des commerces.





Royaume-Uni

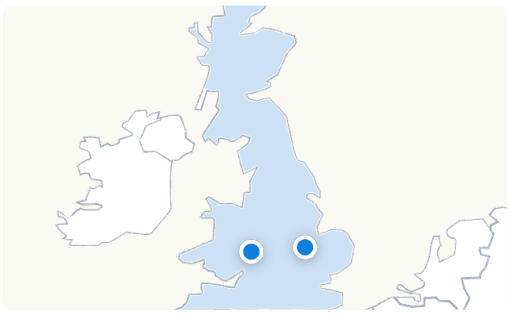
Union Street : Bureaux

- À Londres, la recommercialisation des 368 m² de bureaux libérés par Lindus l'année dernière a été menée à bien avec la signature de 31ten Consulting, cabinet de conseil, confirmant l'attractivité de l'immeuble auprès des entreprises de services.

Trowbridge : Commerces

- Acquis en 2024, l'ensemble de St Stephen's Place à Trowbridge, à une dizaine de kilomètres de Bath, réunit sur près de 8 000 m² un hôtel Premier Inn, un cinéma Odeon et plusieurs enseignes de restauration. Ce trimestre, une cellule vacante de 393 m² y a été recommercialisée auprès d'un nouveau restaurant, renforçant l'offre du site et sa vocation de pôle de loisirs.





⚠ Les recommercialisations passées ne préjugent pas des recommercialisations futures.

Plan de relocation lancé *au 3e trimestre 2026*

Notre équipe Asset Management est pleinement mobilisée sur la recommercialisation de ces locaux. Renouveler un bail, relouer une surface libérée, faire évoluer l'offre d'un site : c'est le cœur de son métier. C'est par cette gestion active que nous cherchons à soutenir le taux d'occupation, les revenus locatifs et la valeur du patrimoine.

France

Varennes :

- Congé délivré par le locataire FEDEX sur une surface de 828 m² avec effet au 31/12/2027

Chambly :

- Congé délivré par le locataire Vauban Automobile sur une surface de 1 861 m² avec effet au 31/03/2027

Allemagne

Leipzig :

- Congé délivré par le locataire Hellweg sur une surface de 7 684 m² avec effet au 30/11/2026

Güben :

- Congé délivré par le locataire Hellweg sur une surface de 6 352 m² avec effet au 30/11/2026

Pays-Bas

Heerlen :

- Congé délivré par le locataire Vebego sur une surface de 4 727 m² avec effet au 31/08/2027

Bienvenue *dans l'équipe*



Mathilde Mallet

Asset Manager ·

Forte de plus de cinq ans d'expérience en investissement et en conseil, Mathilde a rejoint l'équipe Asset Management d'Iroko au 3e trimestre 2026. Elle a passé quatre ans chez Sienna Investment Managers, après un an et demi chez Deloitte. Elle est diplômée du PGE de Skema Business School, spécialité Finance.

Nos actions *ESG*

Décret tertiaire : Iroko engage des audits approfondis sur 12 actifs français

Le décret tertiaire impose aux bâtiments à usage tertiaire de plus de 1 000 m² une réduction progressive de leur consommation d'énergie finale : -40 % d'ici 2030, -50 % d'ici 2040 et -60 % d'ici 2050, par rapport à une année de référence. Chaque année, les consommations doivent être déclarées sur la plateforme nationale OPERAT.

Pour piloter cette trajectoire de manière précise, Iroko a engagé ce trimestre, avec un bureau d'études spécialisé, une campagne d'audits sur 12 actifs français représentatifs de la diversité du portefeuille : bureaux, commerces, locaux d'activités, logistique et santé. Pour chaque site, la démarche se déroule en deux temps :

- Un contrôle de conformité réglementaire : vérification de l'assujettissement de l'actif, de la complétude des déclarations OPERAT, de la cohérence des surfaces, de l'usage déclaré et de l'année de référence, puis mesure de l'écart avec les objectifs 2030, 2040 et 2050.
- Un audit énergétique sur site : visite de l'immeuble et relevé des installations techniques, afin d'identifier les actions d'amélioration, de les classer selon le gain énergétique attendu et d'en chiffrer le coût.

À l'issue de ces audits, chaque actif disposera d'un positionnement clair sur sa trajectoire, d'un plan d'actions priorisé et d'un budget associé.

Cette démarche permet d'anticiper les investissements nécessaires et de les étaler dans le temps, plutôt que de les subir à l'approche des échéances réglementaires. Elle renforce aussi l'attractivité locative : un bâtiment moins énergivore, ce sont des charges réduites pour les occupants, et donc un argument pour les fidéliser. Enfin, elle s'inscrit dans les engagements pris par Iroko Zen dans le cadre de son label ISR.



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

IROKO

L'épargne immobilière

4,7/5 Trustpilot

4,7/5 sur 955 avis

Source avis clients : Trustpilot au 26 octobre 2026.
La note Trustpilot est basée sur des avis en ligne et ne constitue pas un indicateur de performance financière.

01 76 44 17 49
contact@iroko.eu
iroko.eu

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

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

Ceci est une communication publicitaire. Veuillez vous référer à la note d'information d'Iroko Zen et au document d'informations clés sur iroko.eu avant de prendre toute décision d'investissement.