



SCPI : Iroko confirme encore la solidité de son modèle avec ses résultats 2025

Paris, 28 janvier 2026

Iroko continue de s'imposer comme un gérant solide dans le paysage de l'épargne immobilière, avec 1,5 milliard d'euros d'actifs sous gestion et près de 28 000 associés. En 2025, ses SCPI Iroko Zen et Iroko Atlas ont collecté plus de 600 millions d'euros, et ainsi capté plus de 10 % de part de marché selon l'ASPIM.

Pour la 5e année consécutive, la SCPI Iroko Zen affiche une performance globale annuelle supérieure à 7 %¹. Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

Iroko Zen :

- Performance Globale Annuelle(1) de **8,13 %** pour 2025, comprenant :
 - Un taux de distribution(2) de **7,14 %**, supérieur à son objectif de rendement non garanti de 5,50 %.
 - Une augmentation du prix de la part de **0,99 %** en août 2025 (202 € à 204 €), pour la 2e année consécutive.
 - Le TRI(3) à 5 ans est de 7,49 %. Pour rappel, le TRI3 cible non garanti est de 7 % à 8 ans.
- Valeur de reconstitution stable (**213,90 €**), conservant une décote de **4,63 %** par rapport au prix de part (204 €).

Iroko Atlas :

- Performance globale annuelle(1) de **9,41 %** pour 2025, dont un taux de distribution(2) de 9,41 %, supérieur à son objectif de rendement non garanti de 6,50 %.
- Pour rappel, le TRI(3) cible non garanti est de 7 % à 10 ans.
- Valeur de reconstitution de **204,87 €** pour un prix de part de **200 €**, et ce malgré une forte collecte réalisée avec une décote sur les premiers mois de sa commercialisation.

Données Iroko au 31/12/2025. **Les performances passées ne présagent pas des performances futures. La performance globale annuelle peut ne pas être représentative de la performance future, notamment en raison de l'impact du délai de jouissance. Les objectifs de performance présentés ne constituent pas une promesse de rendement ou de performance. Pour rappel, le prix de la part peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction de l'évolution du marché immobilier et de la valeur du patrimoine. En 2025, 0 % des revenus versés par Iroko Zen et Iroko Atlas sont non récurrents. Les impôts acquittés à l'étranger par les SCPI Iroko Zen et Iroko Atlas représentent respectivement 15,41 % et 17,64 % des revenus bruts versés en 2025.**

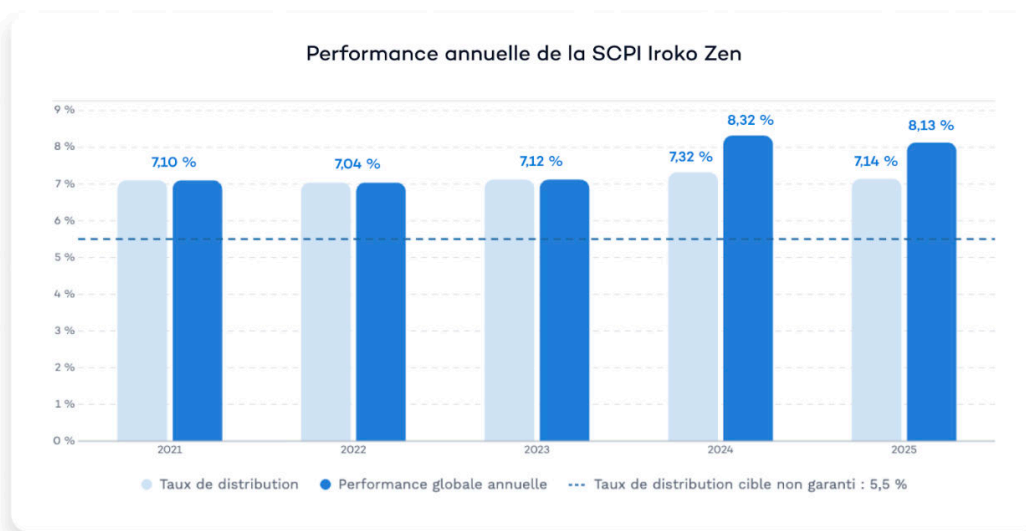
1- La Performance Globale Annuelle (PGA) correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation du prix de souscription entre le 1er janvier de l'année N et le 1er janvier de l'année N+1.

2- 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.

3- 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.

Une performance et une collecte soutenues pour la SCPI Iroko Zen

En 2025, la SCPI Iroko Zen a collecté plus de 540 millions d'euros. Elle a su déployer cette collecte rapidement, tout en conservant un haut niveau d'exigence et de sélectivité. Elle affiche, une fois encore, une performance globale annuelle et un taux de distribution supérieurs à 7 % : des résultats stables au fil des années, qui confirment la solidité de son positionnement patrimonial et diversifié.



Son bilan immobilier n'est pas en reste : Iroko Zen réalise une année exceptionnelle avec près de 630 M€ d'investissements dans 41 actifs, pour un rendement Acte En Main (AEM)⁴ moyen de 7,79 %. Ce volume illustre la capacité des équipes à déployer la collecte de manière maîtrisée, sans rupture dans sa stratégie ni concentration excessive des risques.

Quelques chiffres clés :

- La SCPI franchit le cap symbolique des 70 % des revenus perçus à l'étranger
- Iroko Zen maintient une valeur de reconstitution stable. Le prix de part est toujours décoté de plus de 4 %.
- Le défi de la granularité continue d'être relevé : la taille moyenne d'un actif reste inférieure à 10 M€.



« Avec 27 000 épargnants et un patrimoine supérieur à 1,3 milliard d'euros, Iroko Zen a construit un couple rendement/risque parmi les plus compétitifs du marché. Nous restons concentrés pour structurer la gestion du patrimoine et continuer de saisir des opportunités dans un marché toujours favorable aux acheteurs. »

Gautier Delabrousse-Mayoux, Président d'Iroko

Un lancement réussi pour la SCPI Iroko Atlas

Iroko Atlas, deuxième SCPI d'Iroko a, quant à elle, réussi son lancement avec plus de 76 millions d'euros collectés et un bilan qui dépasse les objectifs annoncés par la société de gestion :

- Une performance globale annuelle et un taux de distribution de 9,41 %. La performance globale annuelle n'est pas représentative de la performance future, notamment en raison de l'impact du délai de jouissance.
- Une forte appréciation du parc immobilier en 2025, à +11 % par rapport à la valeur d'acquisition, selon la campagne d'expertise réalisée au 31/12/2025.
- Ce qui se traduit par une valeur de reconstitution de 204,87 €, supérieure au prix de part de 200 €.
- 12 acquisitions dans 6 pays (Irlande, Royaume-Uni, Pays-Bas, République Tchèque, Allemagne, Espagne), remplissant ainsi sa promesse de granularité et de diversification.
- Un rendement Acte En Main (AEM)⁴ moyen de 8,51 %



« Le lancement commercial d'Iroko Atlas était l'un de nos enjeux majeurs en 2025. L'objectif que nous nous étions fixé a largement été atteint avec une collecte dynamique dès l'ouverture à la souscription en septembre. Cet accueil nous a permis de soutenir nos convictions et de pouvoir afficher dès sa première année des résultats solides, dans la lignée de ce que propose Iroko depuis maintenant 5 ans. »

Pierre-Antoine Burgala-Dupont, Directeur Général d'Iroko

Données Iroko au 31/12/2025. **Les performances passées ne présagent pas des performances futures. Les objectifs de performance présentés ne constituent pas une promesse de rendement ou de performance. Pour rappel, le prix de la part peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction de l'évolution du marché immobilier et de la valeur du patrimoine. En 2025, 0 % des revenus versés par Iroko Zen et Iroko Atlas sont non récurrents. Les impôts acquittés à l'étranger par les SCPI Iroko Zen et Iroko Atlas représentent respectivement 15,41 % et 17,64 % des revenus bruts versés en 2025.**

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

Rappel des principaux risques de l'investissement en SCPI

Risque de perte en capital

Le marché immobilier peut varier à la hausse comme à la baisse. En cas de baisse, l'investisseur ne pourra pas récupérer la totalité du capital investi.

Risque de liquidité

Les SCPI sont des placements long terme (supérieurs à 8 ans). Étant investis en actifs immobiliers, ils sont considérés comme peu liquides. Les SCPI ne garantissent pas la revente des parts.

Revenus non garantis

Les revenus versés peuvent varier à la hausse comme à la baisse et dépendent du montant et du paiement des loyers. Les revenus d'une SCPI ne sont pas garantis.

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. Ces évolutions, à la hausse comme à la baisse, doivent être prises en compte dans votre stratégie d'investissement.

Traitement fiscal

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 de parts investissant via des unités de compte ne bénéficient pas directement des crédits d'impôt éventuels, ceux-ci revenant à l'assureur.

Pour connaître l'ensemble des risques de la SCPI, rendez-vous sur iroko.eu.

À propos d'Iroko

Iroko est une société de gestion qui offre des solutions d'épargne immobilières modernes et performantes, en apportant de la transparence et de la pédagogie.

Après le succès de sa SCPI Iroko Zen, qui dépasse ses objectifs de rendement depuis sa création en 2020, Iroko a franchi une nouvelle étape en septembre 2025 avec le lancement d'Iroko Atlas, une SCPI 100 % internationale.

Elles adoptent toutes deux une approche diversifiée et sans dogme, investissant dans tous les secteurs de l'immobilier professionnel (bureaux, commerces, santé, logistique, éducation) sur des biens de taille modeste. Là où Iroko Zen se concentre sur l'Europe de l'Ouest, Iroko Atlas est pensée pour aller chercher de la performance au-delà des frontières françaises et des marchés traditionnels.

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 Atlas est une SCPI à capital variable faisant appel au public, dont le numéro de Visa AMF est le n°25-10 en date du 24/06/2025.

Iroko Zen est une SCPI à capital variable faisant appel au public, dont le numéro de Visa AMF est le n°20-17 en date du 09/10/2020.

Contacts

Roxane Tranchard - iroko@ilsedit.fr

Romain Spinazzé - 06 89 98 01 91 - romain@ilsedit.fr

[cliquez ici](#) si vous ne souhaitez plus recevoir des actualités d'Iroko.