



Une période d'opportunités dans la lignée de 2023

Votre SCPI continue à construire sa performance pour les années futures.

Toujours à contre-courant du désamour actuel des épargnants pour le marché de la SCPI, Iroko Zen profite d'une collecte soutenue sur ce premier trimestre 2024 avec plus de 74 M€ confiés et près de 2 000 nouveaux associés.

Les capitaux ainsi confiés permettent à Iroko Zen de profiter des opportunités du marché offertes par la remontée des taux, et d'être en position de force dans un marché aujourd'hui favorable aux acheteurs.

La hausse brutale des taux directeurs entre juillet 2022 et septembre 2023 a balayé d'un revers cette dynamique et entraîné une baisse brutale des prix de l'immobilier tertiaire.

Sur ce 1^{er} trimestre, les équipes d'investissement d'Iroko ont pu acquérir des actifs présentant des rapports rendements-risques inédits depuis ces 15 dernières années sur tous les secteurs d'activité.

Dans la lignée de sa stratégie initiale, Iroko Zen poursuit sa diversification en ajoutant 6 nouveaux actifs à son portefeuille en bureaux, commerces et logistique pour un total de plus de 66 M€ hors droits. Elle dépasse aujourd'hui le cap symbolique des 100 actifs.

Avec des rendements acte en main¹ allant de **7,83 % à 8,28 %** et des durées résiduelles d'engagement des locataires de 8 ans en moyenne, votre SCPI continue à construire sa performance pour les années futures.

La SCPI est bien engagée dans la poursuite de sa dynamique d'acquisitions avec un portefeuille d'actifs sous exclusivité de plus de 140 M€. Ce portefeuille présente un taux acte en main¹ moyen supérieur à 8 %. Ces taux permettent ainsi d'augmenter la rentabilité moyenne de la SCPI et donc sa performance sur le long terme.

À ce stade, l'objectif annuel de taux de distribution cible non garanti de 6,75 % à 7,50 % reste plus que jamais d'actualité, le dividende distribué brut de fiscalité étrangère d'Iroko Zen au T1 2024 ayant été de 3,58 €/part.

6,75 % - 7,50 %

Objectif annuel de taux de distribution cible non garanti

3,58 €/part

Versement brut de fiscalité étrangère effectué au premier trimestre 2024

⚠ L'objectif présenté est une estimation des performances futures à partir des données de l'année 2024, des hypothèses de marchés arrêtées par Iroko. Il ne constitue pas une promesse de rendement

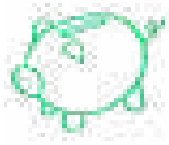
Nous sommes convaincus que les prochains mois vont continuer à être favorables aux investisseurs en immobilier et restons particulièrement attentifs aux évolutions potentielles des taux de la Banque centrale européenne.



Gautier Delabrousse-Mayoux
Président d'Iroko

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

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



Iroko Zen en quelques chiffres

Capitalisation
541,7 M€

+ 74,5 M€

Collecte nette au T1 2024

Nombre total d'associés
12 825

+ 1 961

Nouveaux associés au T1 2024

Nombre total de parts net de retrait
2 708 406

373 740

Parts souscrites
au T1 2024

-1 372

Parts retirées au T1 2024
dont 0 en attente de retrait

Valorisation du patrimoine (Hors Droits)
610,3 M€

+ 66,2 M€

Volume d'acquisition Hors Droits Hors Frais
au T1 2024

Nombre total d'actifs
101

+ 6

Nombre d'actifs acquis au T1 2024

Nombre total de locataires
154

+ 17

Nombre de nouveaux locataires au T1 2024

Source : Iroko, données au 31/03/2024.

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

Les principaux risques de la SCPI Iroko Zen

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.

Les frais de la SCPI Iroko Zen

A l'entrée

Commission de souscription : 0 %

Pendant la vie de l'investissement

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

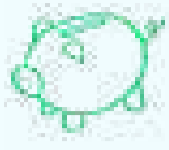
- **Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux** : un montant maximum de 5 % HT, calculé sur le montant des travaux réalisés.
- **Commission de gestion** : 12 % HT des produits locatifs hors taxes encaissés directement ou indirectement et des autres produits encaissés par la SCPI.
- **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 a bien été réalisé par la société de gestion.
- **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.

A 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.



Vos dividendes sur le trimestre

⚠ Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

Vos dividendes sur le 1^{er} trimestre 2024 par part en pleine jouissance

3,58 €



● **0,47 €**

Impôt étranger prélevé à la source, supporté par Iroko Zen et déductible en France

● **3,11 €**

Dividende net de fiscalité étrangère

Valeurs de la part

au 31/03/2024

Prix de souscription	200 €
Valeur de retrait	200 €
Valeur de réalisation ¹	182,59 €
Valeur de reconstitution ¹	209,43 €

¹Valeurs au 31 décembre 2023 validées par le commissaire aux comptes et l'expert AIFM de la SCPI et sur la base de rapports d'expertises réalisés par des experts externes indépendants sur 100 % du patrimoine.

⚠ Aucune modification de prix de la part n'a été réalisée au cours du trimestre.

Détail des dividendes versés par mois

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



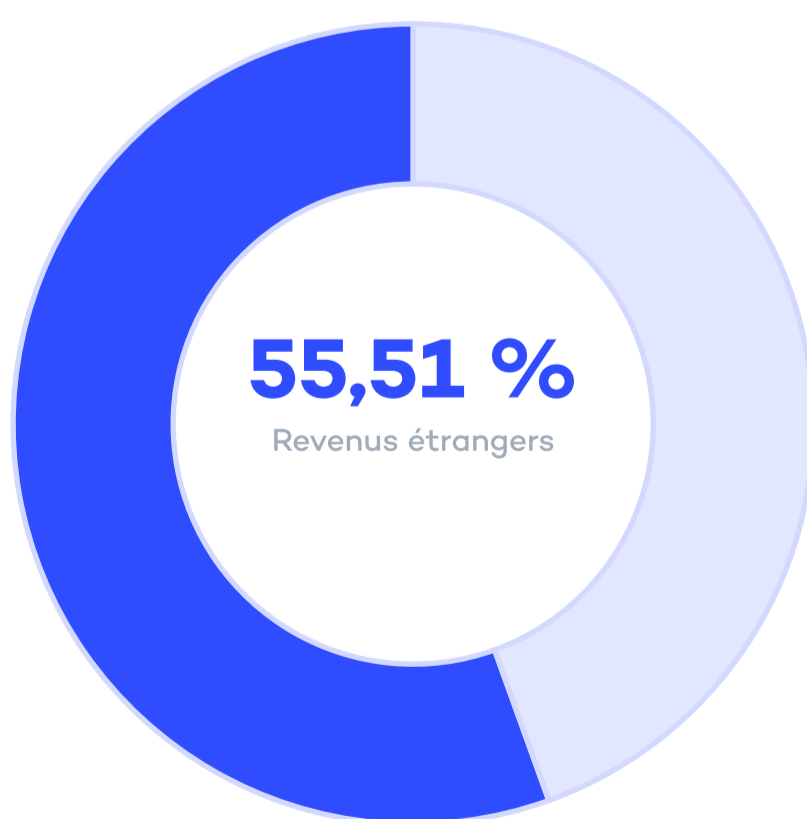
● Dividende brut de fiscalité étrangère par part

● Dividende net de fiscalité étrangère par part

..... Objectif non garanti de dividende brut de fiscalité étrangère par part

% de revenus à l'étranger sur le 1^{er} trimestre 2024

En réel sur la période



● Revenus (loyers) étrangers - 55,51 %

● Revenus (loyers) français - 44,49 %



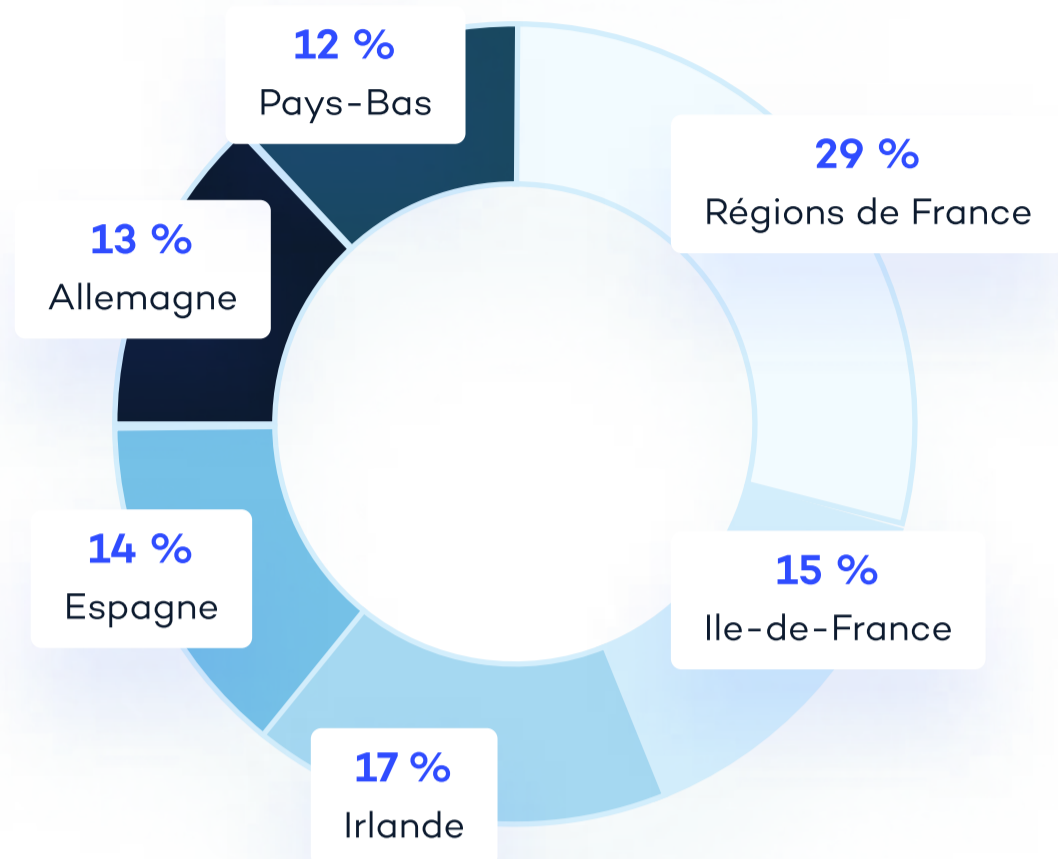


Coup d'œil sur le patrimoine

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

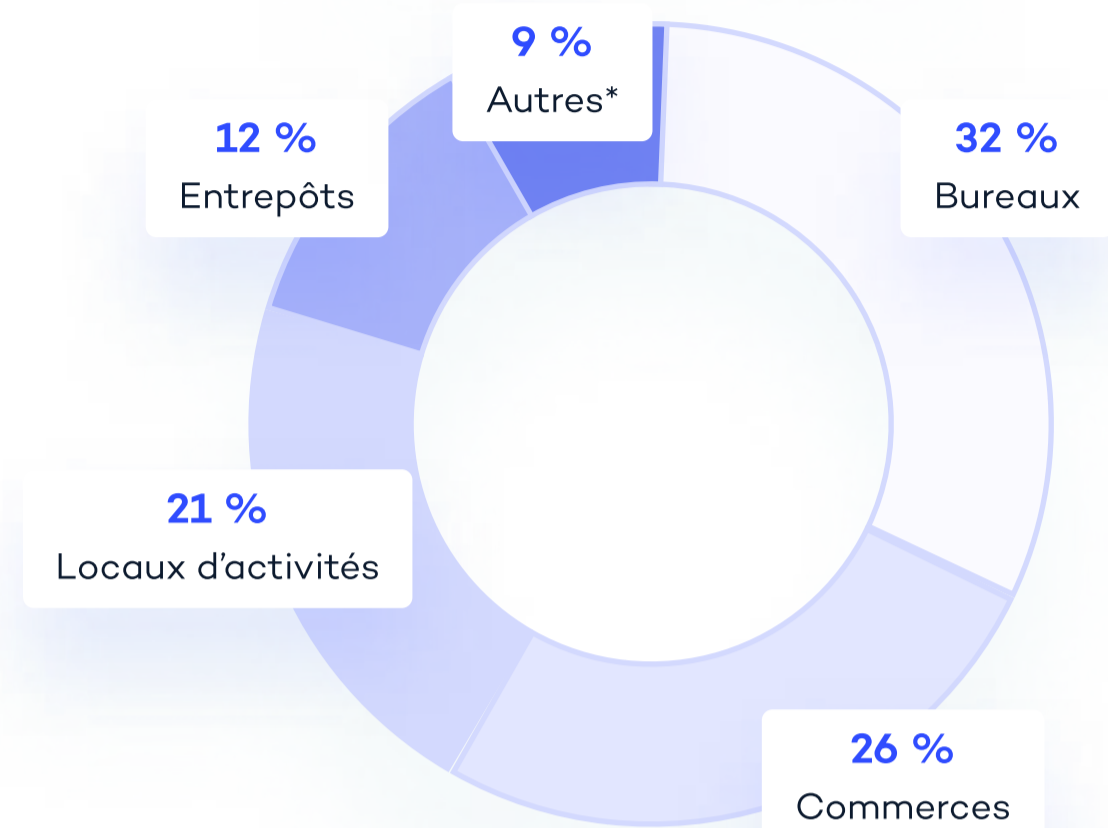
Répartition géographique

En pourcentage de valeur hors droits



Répartition par typologie

En pourcentage de valeur hors droits



(*) Santé / Crèches / Education / Hôtellerie

Nombre d'actifs	101
Surface du patrimoine	450 481 m ²
Durée moyenne des baux jusqu'à leurs terme (WALT)	8,9 ans
Loyers encaissés sur le trimestre (€ HT HC)	9 912 252 €
Taux d'Occupation Financier (TOF)	99,7 %
Taux d'Occupation Physique (TOP)	99 %
Durée d'engagement ferme de nos locataires jusqu'à la prochaine possibilité de dénonciation (WALB)	8 ans
Ratio d'endettement (LTV)	26,02 %



Pour vous aider à comprendre

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

Moyenne pondérée de la durée résiduelle des baux jusqu'à leurs termes contractuels.

Ratio d'endettement (LTV : Loan To Value)

C'est le taux d'endettement d'Iroko Zen. Cette notion est utilisée dans le cadre de l'octroi d'un crédit immobilier. Le principe du Loan To Value consiste à rapporter le montant total des financements bancaires de la SCPI à la valeur totale du patrimoine.

Taux d'Occupation Financier (TOF)

Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine serait louée (définition ASPIM).

Taux d'Occupation Physique (TOP)

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




Zoom sur les nouvelles acquisitions du trimestre


6 nouvelles acquisitions ont été réalisées au 1^{er} trimestre 2024 par l'équipe Investissement d'Iroko pour un montant total de 66,5 M€ HD, en France, aux Pays-Bas et en Irlande.

Nous continuons à profiter du contexte de marché actuel qui, grâce à un nombre d'acquéreurs potentiels plus restreint, nous permet de nous positionner sur des immeubles à des prix en deçà de leur valeur long terme : sur nos acquisitions du 1^{er} trimestre, les prix d'acquisition sont en moyenne inférieurs de 10 % par rapport aux valeurs d'expertise.

À titre d'exemple, Iroko Zen a eu l'opportunité de se porter acquéreur de l'immeuble de bureaux Eurocentre, situé en face de la gare SNCF de Lille Europe, au cœur du secteur d'Euralille. Euralille est le 2^e quartier d'affaires en région et 1^{er} quartier d'affaires lillois.




Typologie	Bureaux
Locataires principaux	BNP Paribas, Caisses des Dépôts, Eurostar
Localisation	Lille, France 🇫🇷
WALB	2,35 ans
Rendement AEM	8,05 %¹
Montant de l'acquisition HD	21,129 M€²



Typologie	Commerce
Locataire principal	Buffalo Grill
Localisation	Vileneuve sur Lot, France 🇫🇷
WALB	12 ans
Rendement AEM	8 %¹
Montant de l'acquisition HD	6,67 M€²



Typologie	Commerce
Locataire principal	Dealz
Localisation	Bray, Irlande 🇮🇪
WALB	5,7 ans
Rendement AEM	7,94 %¹
Montant de l'acquisition HD	1,560 M€²



Typologie	Commerces
Locataires principaux	Woodies, Jysk, EZ Living, Costa Coffee
Localisation	Kilkenny, Irlande 🇮🇪
WALB	5,2 ans
Rendement AEM	8,28 %¹
Montant de l'acquisition HD	24,970 M€²

¹ 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).

² HD = Hors droits



Zoom sur les nouvelles acquisitions du trimestre



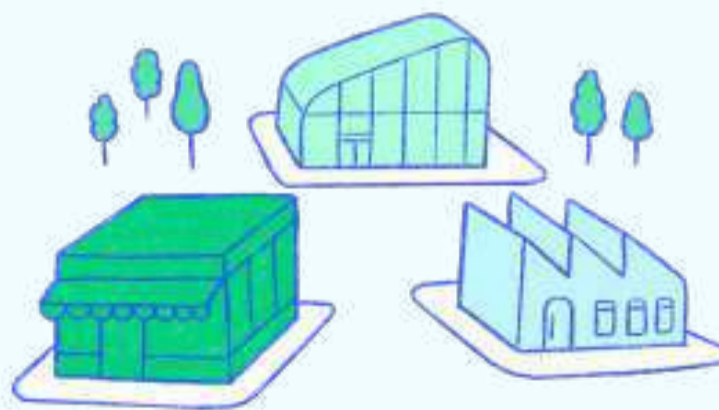
Typologie	Logistique
Locataire principal	J. Wildeman Storage & Logistics
Localisation	Hoogezand Pays, Bas
WALB	10 ans
Rendement AEM	7,83 %¹
Montant de l'acquisition HD	14 M€²



Typologie	Commerce, Bureaux
Locataires principaux	Zizzi Restaurant, Cunnane Stratton Reynolds
Localisation	Dublin, Irlande
WALB	7,1 ans
Rendement AEM	8,15 %¹
Montant de l'acquisition HD	3,635 M€²

Retrouver l'intégralité de notre patrimoine sur

Iroko.eu →



¹ 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).

² HD = Hors droits



L'actualité du portefeuille

Installation de bornes électriques à Bilbao et Azuqueca

En accord avec son locataire, Iroko Zen a financé l'installation de bornes électriques au sein des deux actifs du portefeuille Teknia en Espagne. Grâce à ces bornes, les employés de Teknia pourront désormais recharger leurs véhicules électriques et diminuer leur impact carbone.



Avancement des travaux à la Polyclinique d'Aubervilliers

Les travaux de la polyclinique avancent suivant le calendrier établi. Ces travaux permettront de moderniser le site, d'améliorer son agencement et de diminuer sa consommation énergétique. Le sixième et le septième étage ont été livrés : il s'agit de deux nouveaux services de consultation dentaire et administrative.

La zone de la polyclinique est en pleine transformation avec la construction d'un nouvel hôpital qui permet de renforcer le pôle santé d'Aubervilliers. Nous sommes convaincus que cette transformation aura un impact positif sur la valorisation de notre actif et de sa zone.



Iroko Zen, nos locataires continuent d'être engagés

Notre locataire Glaskoch à Bad Driburg a obtenu le renouvellement de sa certification Ökoprofit* le 28 février 2024.

*Ökoprofit est un programme de conseil et de formation qui soutient les entreprises dans l'implémentation et l'amélioration de leurs pratiques environnementales. Il se concentre sur la diminution de la consommation d'eau et d'énergie, la réduction des déchets, et l'optimisation de l'efficacité des matériaux.

Iroko Zen est fier d'accompagner Glaskoch dans ses projets ESG, en discutant notamment de l'installation potentielle de panneaux solaires sur le site.





Nos actions ESG



Bilan de nos 3 ans d'actions ESG (Environnement Social et Gouvernance)

Consommation énergétique

✓ 100 % des actifs achetés depuis plus de 3 ans* ont une consommation** inférieure aux valeurs de référence de l'Observatoire de l'immobilier durable et sont identifiés comme "Best-in-class".

Mobilité durable

✓ 58 % de nos sites intègrent des dispositifs de mobilité durable (parking à vélos et bornes électriques).
vs. un objectif initial de 20 %.

Usage des sites

✓ 20 % de nos locataires contribuent au développement durable au travers de leur usage du site : les actifs de santé, d'éducation et de services à la personne participent au bon développement de notre société.

* Les actifs acquis en 2020 sont Pantin Chouette Crèche (66 sur 100 contre 61 à l'acquisition) et Reims Pôle Emploi (74 sur 100 contre 56 à l'acquisition).
** Énergie finale et primaire

Clauses contractuelles

✓ L'intégration de clauses ESG dans les contrats prestataires et les nouveaux baux.

Gestion et travaux

✓ Environ **1M € de travaux ESG** a été engagé par Iroko Zen depuis 3 ans.

> La bonne tenue de cette politique d'investissement extra-financière et de ces engagements a finalement été récompensée le 20 mars 2024 par le renouvellement de notre label ISR pour 3 ans.

Un nouveau cycle ESG 2024-2026 pour Iroko Zen

Une nouvelle Méthodologie ESG

Forte de son expérience, la SCPI Iroko Zen actualise 3 ans après sa constitution ses processus d'analyse extra-financière. Combiner les compétences des équipes autour d'une méthode pertinente pour l'acquisition, la gestion et finalement la mesure de notre impact est l'objectif de cette nouvelle version.

Un engagement social

Iroko Zen investira chaque année **1 % de sa capitalisation dans un fonds à impact social** : Iroko Impact.

IROKOimpact

Iroko Impact a pour objectif d'aider des associations ou des entreprises de l'économie solidaire en leur louant des actifs immobiliers.

La SCI les aide en appliquant (pour a minima 80 % du fonds - en unité) une décote de 20 % du loyer en comparaison à la valeur locative de marché.

Cette stratégie de gestion a pour objectif d'alléger leur budget immobilier pour renforcer l'impact de leur action.

Aujourd'hui avec deux associations en portefeuille, Iroko Impact ambitionne d'étendre son engagement en 2024. En favorisant le déploiement d'un immobilier à vocation sociale et solidaire, la SCI profitera de l'investissement d'Iroko Zen pour atteindre ses objectifs.



Le Silence Des Justes
Un avenir pour l'autisme

L'association Le Silence de justes que vous avez appris à connaître grâce au film "Hors Norme" d'Eric Toledano & Olivier Nakache, ouvre ses portes aux enfants, étudiants et jeunes adultes souffrant de TSA (Trouble du spectre autistique). Les maisons de l'association offrent un accueil de jour ou de nuit ouvert sur le monde.



MISERICORDIA
France

Misericordia est une association fondée en 2013 au Chili. Elle a pour vocation de combattre la pauvreté par l'accès aux soins et à l'éducation. Les maisons louées par Iroko Impact servent à héberger 16 bénévoles aidant le quartier où ils sont implantés à Aubervilliers.



Grâce à l'action d'Iroko Impact, nous louons une maison pour le prix d'un T4 sur la commune de St Denis.

Stéphane Perez,
Directeur Général adjoint Le Silence des Justes

L'équipe Iroko s'agrandit !



Afin de soutenir la croissance de la collecte de la SCPI et donc le rythme important d'acquisitions, l'équipe de gestion a accueilli un nouvel Asset Manager au premier trimestre 2024.

Nicolas Gougeon

ASSET MANAGER

Nicolas Gougeon est titulaire d'un diplôme d'ingénieur en Génie Civil à l'INSA Rennes et du Master 246 en Management de l'Immobilier à l'Université Paris-Dauphine PSL.

Son parcours professionnel l'a amené à débiter sa carrière en tant qu'ingénieur Études de Prix au sein de Vinci Construction France. Il a ensuite rejoint AXA Investment Managers au sein de l'équipe d'Asset Management Bureau/Logistique en tant qu'analyste.



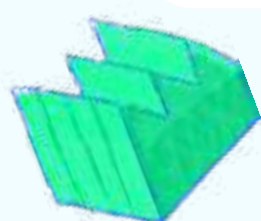
L'ESG chez Iroko Zen continue de s'articuler comme une interdépendance permanente entre performance financière et extra-financière.

Pour piloter ces activités, le Directeur conformité et ESG, Raphaël Bouhnik a été rejoint par :

Louise Le Guen

ANALYSTE ESG

L'équipe ESG d'Iroko veille à la bonne tenue des engagements de la SCPI, depuis l'appréciation de la stratégie extra-financière d'Iroko Zen jusqu'à l'analyse de sa pertinence dans le temps.



IROKO.

Excellent  ★ Trustpilot

4,7/5 sur 596 avis

Source avis clients : Trustpilot de nov. 2021 à Avril 2024



☎ 01 76 44 17 49

iroko.eu

Iroko Zen : SCPI à capital Variable 889 600 698 R.C.S. Paris - Visa AMF SCPI N°20-17 en date du 09 octobre 2020.
La note d'information et le DIC PRIIPS sont disponibles gratuitement sur iroko.eu

Iroko : Société par Actions Simplifiée au capital social de 500 000 € 883 362 113 R.C.S. Bobigny - Société de gestion de portefeuille,
agrée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n°GP-20000014 en date du 08 juin 2020.