

# IROKOzen

## Bulletin trimestriel d'information

2e trimestre 2024 Valide du 1er juillet 2024 au 30 septembre 2024

### La SCPI Iroko Zen reste en marge des incertitudes économiques et politiques

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

Alors que la fin du premier semestre 2024 laissait entrevoir une accalmie des tensions sur le marché immobilier notamment du fait de la récente baisse des taux de la BCE et de la maîtrise de l'inflation, les événements politiques récents ont rebattu les cartes. Un nouvel épisode d'incertitude, notamment fiscale, est à envisager sur les marchés de l'épargne.

Pourtant, nous gardons confiance et réaffirmons la capacité d'Iroko à maintenir l'objectif de performance d'Iroko Zen.

#### Iroko Zen traverse avec succès cette période agitée

Malgré cet environnement chahuté, la SCPI Iroko Zen réalise son meilleur semestre avec une collecte nette proche des 160 M€. En 2023, Iroko Zen avait déjà attiré plus de 6 000 nouveaux associés pour une collecte nette de 255 M€. En 2024, cette dynamique se confirme et se renforce avec plus de 3 500 nouveaux associés pour une collecte nette de 74 M€ sur le premier trimestre et de 85 M€ nets sur le deuxième.

Grâce à cette dynamique de collecte et d'investissement, la SCPI a réussi à distribuer en 2023 un rendement supérieur à 7 % pour la troisième année consécutive, dépassant ainsi son objectif de rendement non garanti de 5,50 %. Elle envisage un rendement similaire pour l'année 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.

Grâce à cette résilience, elle s'impose comme un choix pertinent pour diversifier un portefeuille d'épargnants sur toutes les thématiques d'investissement, en comparaison des 3 % en moyenne actuellement proposés sur les fonds en euros sécurisés des assureurs, ainsi que des fonds actions ou obligataires.

#### Un record de collecte dans un marché immobilier riche en opportunités

Cette croissance permet à Iroko Zen de tirer parti du contexte actuel pour acquérir de l'immobilier à des prix avantageux auprès d'acteurs en difficulté et ayant l'obligation de vendre.

Elle enrichit son portefeuille de nouveaux bâtiments logistiques, de bureaux stratégiquement situés au cœur des grandes métropoles et adaptés aux besoins actuels, ainsi que d'hôtels et de commerces. Cette stratégie permet à la SCPI de renforcer sa diversification, portant son nombre d'actifs à ce jour à 108, contribuant ainsi à l'atteinte de son objectif de réduction du risque.

La période favorable pour les acheteurs depuis la remontée des taux en juillet 2022 a été profitable car les équipes d'Iroko ont su être opportunistes et augmenter la rentabilité du parc immobilier de la SCPI, malgré une concurrence accrue, illustrant le retour des institutionnels vers l'immobilier professionnel.

#### Premier investissement au Royaume-Uni pour Iroko Zen

Iroko Zen a pris la décision d'investir pour la première fois en dehors de la zone euro, au Royaume-Uni. Cela porte désormais à 6 le nombre de pays dans lesquels elle est investie. Dans notre stratégie visant à tirer parti des cycles économiques et à éviter de concentrer nos risques sur un pays, le Royaume Uni s'est imposé comme une destination pertinente en 2024 pour nos équipes d'investissement. Il s'agit d'un marché liquide, présentant des opportunités de couple risque/rendement compétitives.

En poursuivant ses investissements contracycliques et sa stratégie de diversification opportuniste, Iroko Zen est confiante pour l'année à venir et confirme sa légitimité dans un portefeuille investisseur diversifié. Cette stratégie se traduit notamment par des expertises internes de mi-année positive. **La valeur de reconstitution d'une part d'Iroko Zen est de 209,94 €.**

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



**Gautier Delabrousse-Mayoux**

Président d'Iroko



## Iroko Zen en quelques chiffres

### Capitalisation

**629,4 M€**

**+ 87,7 M€**

Collecte nette au T2 2024

### Nombre total d'associés

**14 941**

**+ 2 029**

Nouveaux associés au T2 2024

### Nombre total de parts net de retrait

**3 147 009**

**455 462**

Parts souscrites  
au T2 2024

**-16 910**

Parts retirées au T2  
2024 dont 0 en attente  
de retrait

### Valorisation du patrimoine (Hors Droits)

**703,5 M€**

**+ 87,2 M€**

Volume d'acquisition Hors Droits Hors  
Frais au T2 2024

### Nombre total d'actifs

**108**

**+ 7**

Nombre d'actifs acquis au T2 2024

### Nombre total de locataires

**176**

**+ 22**

Nombre de nouveaux locataires au T2  
2024

Source : Iroko, données au 30 juin 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 présentent pas des performances futures.

Vos dividendes sur le 2e trimestre 2024 par part en pleine jouissance

**3,60 €**



● **0,46 €**

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

● **3,14 €**

Dividende net de fiscalité étrangère

Valeurs de la part au 30 juin 2024.

Prix de souscription **200 €**

Valeur de retrait **200 €**

Valeur de réalisation<sup>1</sup> **184,08 €**

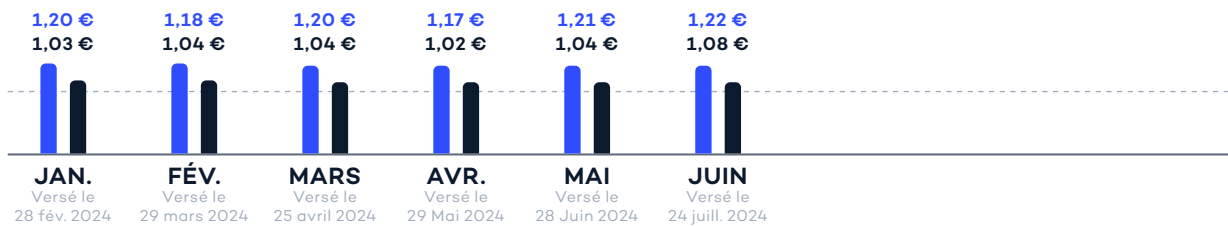
Valeur de reconstitution<sup>1</sup> **209,94 €**

<sup>1</sup>Valeurs au 30 juin 2024 validées par l'expert AIFM indépendant de la SCPI et sur la base d'expertises externes indépendantes et internes.

⚠ 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 1er jour du 1er trimestre.



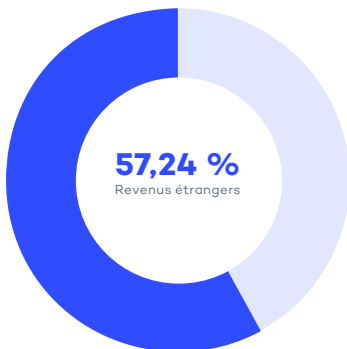
● Dividende brut de fiscalité étrangère par part

● 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 2<sup>e</sup> trimestre 2024

En réel sur la période



● Revenus (loyers) étrangers - 57,24 %

● Revenus (loyers) français - 42,76 %



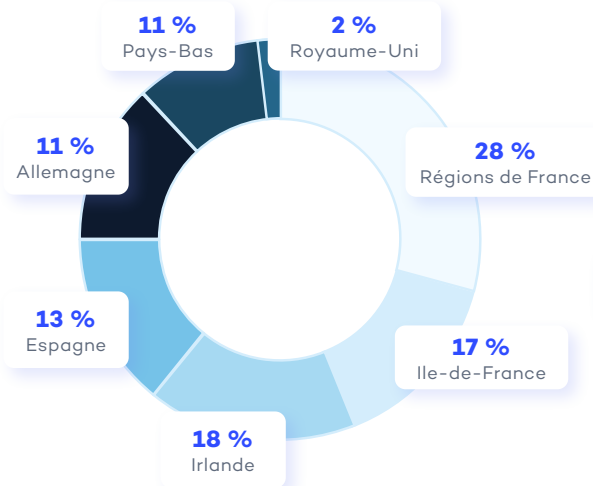


## Coup d'œil sur le patrimoine

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

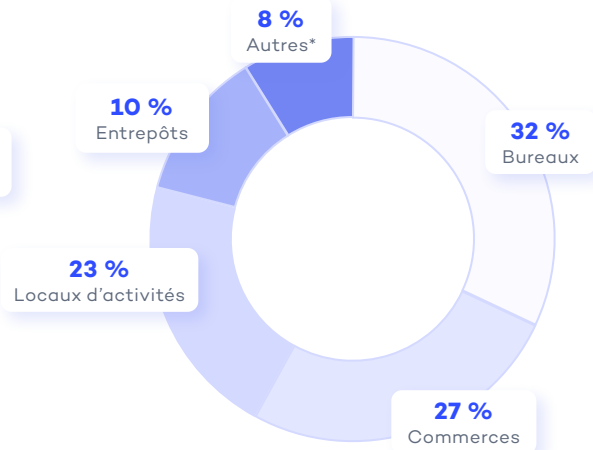
### Répartition géographique

En pourcentage de valeur hors droits



### Répartition par typologie

En pourcentage de valeur hors droits



(\* Santé / Crèches / Education / Hôtellerie)

Nombre d'actifs	108
Surface du patrimoine	493 949 m <sup>2</sup>
Durée moyenne des baux jusqu'à leurs terme (WALT)	9,2 ans
Loyers encaissés sur le trimestre (€ HT HC)	12 482 187 €
Taux d'Occupation Financier (TOF)	99,7 %
Taux d'Occupation Physique (TOP)	99,4 %
Durée d'engagement ferme de nos locataires jusqu'à la prochaine possibilité de dénonciation (WALB)	7,2 ans
Ratio d'endettement (LTV)	25,4 %



### 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

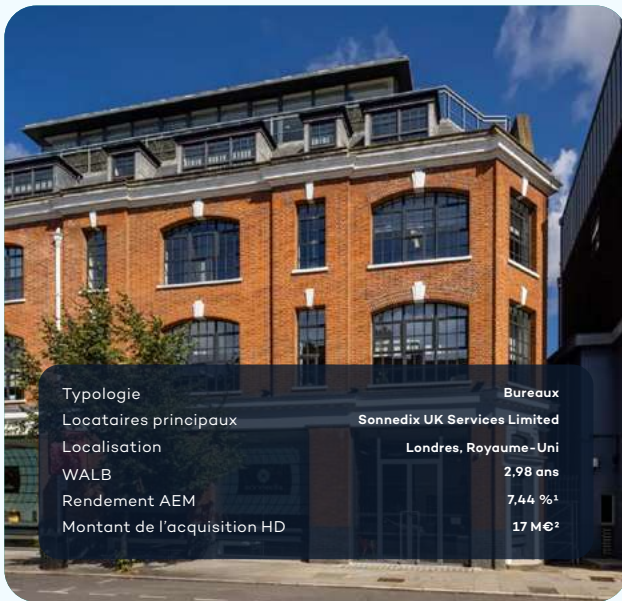
7 nouvelles acquisitions ont été réalisées au 2e trimestre 2024 par l'équipe Investissement d'Iroko pour un montant total de 83,4 M€ HD.

Ce trimestre marque une étape importante dans le développement européen d'Iroko Zen avec la première acquisition au Royaume-Uni, plus spécifiquement à Londres. En effet, Iroko Zen est désormais propriétaire d'un immeuble de bureaux situé 90 Union Street, dans le quartier vivant et prisé de Southbank au Sud de La City à Londres.

Cet immeuble de 1 700 m<sup>2</sup> entièrement loué a fait l'objet d'une restructuration en 2017. L'immeuble offre des équipements modernes qualitatifs et dispose d'une classification EPC «B» (Energy Performance Certificate) qui respecte les standards de la loi MEES (Minimum Energy Efficiency Standards).

L'immeuble est majoritairement loué à Sonnedix UK Services Limited, leader mondial dans le domaine des énergies renouvelables.

Dans les autres acquisitions, notons également notre première acquisition en commerce aux Pays-Bas, avec l'acquisition d'un magasin Primark dans une localisation prime en plein cœur de Venlo, une ville de 100 000 habitants.



Typologie	Bureaux
Locataires principaux	Sonnedix UK Services Limited
Localisation	Londres, Royaume-Uni
WALB	2,98 ans
Rendement AEM	7,44 % <sup>1</sup>
Montant de l'acquisition HD	17 M€ <sup>2</sup>



Typologie	Locaux d'activités
Locataires principaux	Selo
Localisation	Hengelo, Pays-Bas
WALB	10 ans
Rendement AEM	8,17 % <sup>1</sup>
Montant de l'acquisition HD	3,5 M€ <sup>2</sup>



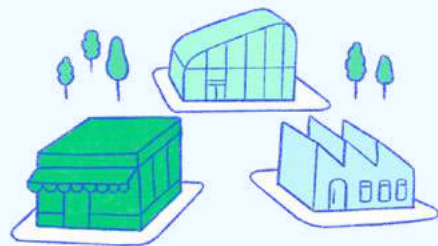
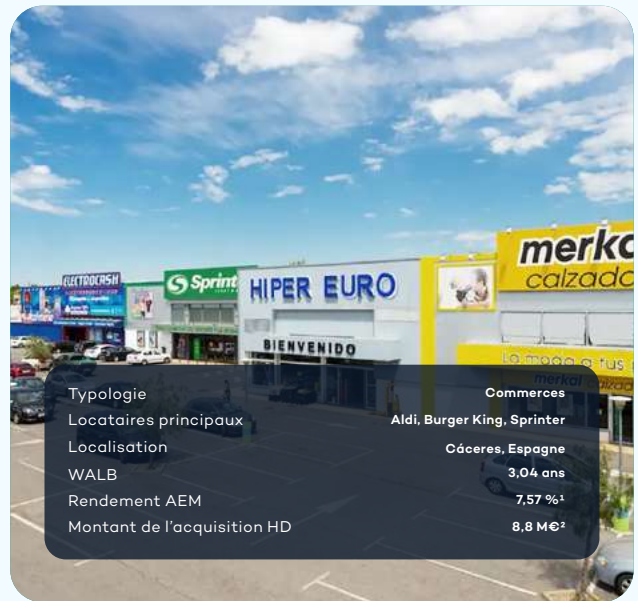
Typologie	Commerce
Locataires principaux	Primark
Localisation	Venlo, Pays-Bas
WALB	5,15 ans
Rendement AEM	7,21 % <sup>1</sup>
Montant de l'acquisition HD	10,9 M€ <sup>2</sup>



Typologie	Entrepôt
Locataires principaux	Locaposte
Localisation	Saint-Martin-Lacaussard, France
WALB	1,63 ans
Rendement AEM	8,98 % <sup>1</sup>
Montant de l'acquisition HD	0,95 M€ <sup>2</sup>

<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



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

<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

### Départ de Dentego et arrivée de l'école IEC à Pau

Notre locataire de Dentego à Pau a mis fin à son bail et nous avons accueilli un nouveau locataire IEC (Institut d'études supérieures) le même jour pour une durée de 6 ans fermes.

IEC est une école qui enseigne le Management, la Gestion, la Finance, le Marketing, la Communication, les Ressources humaines, l'Interculturel, le Numérique, et l'Europe et délivre des diplômes type BTS (Brevet de Technicien Supérieur) et DCG (Diplôme de Comptabilité et de Gestion).



### Kilkenny - durée ferme allongée avec Sherwoods !

Au sein de notre retail park de Kilkenny, dans le patrimoine d'Iroko Zen depuis mars 2024, le locataire Sherwoods a accepté de signer un avenant avec Iroko pour renoncer à sa prochaine option de sortie de bail initialement prévue en mai 2025.

Ce locataire - ayant pour activité majoritaire la vente d'électroménager et d'équipements électroniques - a donc désormais une durée ferme portée à 6 ans.

### Nouveau partenariat Iroko x Points Hauts de France

Iroko a signé un mandat avec la société Point Hauts de France. Cette société a créé une plateforme mettant en relation les opérateurs téléphoniques et les bailleurs qui souhaitent proposer une partie de leur terrain ou de leur toiture pour installer une antenne relais en France.

Ce procédé permettrait, en cas d'accord entre les parties, de collecter du flux potentiel supplémentaire sur l'ensemble des 44 sites concernés.





## Nos actions ESG



Engagée dans l'amélioration extra-financière de ses biens en portefeuille, Iroko Zen poursuit sa conduite de travaux ESG au deuxième trimestre de 2024. Iroko a signé un devis de 161 000 € pour améliorer les critères environnementaux de ses sites en France et en Espagne. L'ensemble des travaux cités ci-dessous seront déployés avec la société Enerlis pour septembre 2024.

### Gestion de l'eau

Après s'être concentrée sur les performances énergétiques de ses immeubles, la SCPI s'attèle pour les mois à venir à la gestion de l'eau pour 26 de ses actifs.

L'implémentation de doubles chasses permettra entre autres une allocation optimisée de cette dernière pour les locataires. De plus, des robinets à bouton-poussoir seront également intégrés et viendront limiter la perte d'eau générée par des dispositifs manuels.

Ces modernisations viennent accompagnées d'affiches de sensibilisation, permettant de renforcer les dispositifs d'économie et gestion de l'eau de nos bâtiments.



### Biodiversité



En 2020 la revue Nature a révélé que la diminution des zones d'habitats naturels, y compris les arbres dotés de cavités, est l'une des principales causes du déclin des populations d'oiseaux en Europe. Dans le cadre de ses actions pour la biodiversité, 29 nichoirs vont être déployés sur les biens d'Iroko Zen. Ces derniers viennent pallier le manque d'arbres dotés de cavité aux alentours du bien et permettent aux oiseaux dits "cavernicoles" de nicher à l'abri des prédateurs.

Le déploiement de ces nichoirs vient s'intégrer au plan de lutte contre les externalités négatives promu par Iroko Zen. Conscient de son impact sur la biodiversité notamment au travers du phénomène d'artificialisation des sols, la SCPI ambitionne de déployer des mesures de compensation de ce dernier. L'installation de ces nichoirs s'intègre ainsi à la dynamique promue par Iroko Zen en faveur de la biodiversité.

### Dispositif de tri

Iroko s'engage activement dans la gestion responsable des déchets sur ses sites et souhaite inciter aux comportements vertueux dans ses bâtiments.

Dans cette optique, 22 de ses actifs seront équipés de tri sélectif grâce à l'installation de lots de 3 poubelles dédiées. Cette initiative s'inscrit dans une démarche globale de sensibilisation à la problématique des déchets, menée conjointement avec l'envoi annuel de prospectus de sensibilisation aux locataires.



### Mobilité durable

Dans le cadre de son engagement continu pour la mobilité durable, Iroko annonce le déploiement de 11 parkings à vélo sur ses sites. Cette initiative vise à encourager activement les utilisateurs à adopter des modes de transport écologiques, en leur offrant des solutions pratiques et sécurisées pour stationner leurs vélos.


### Sensibilisation de nos locataires

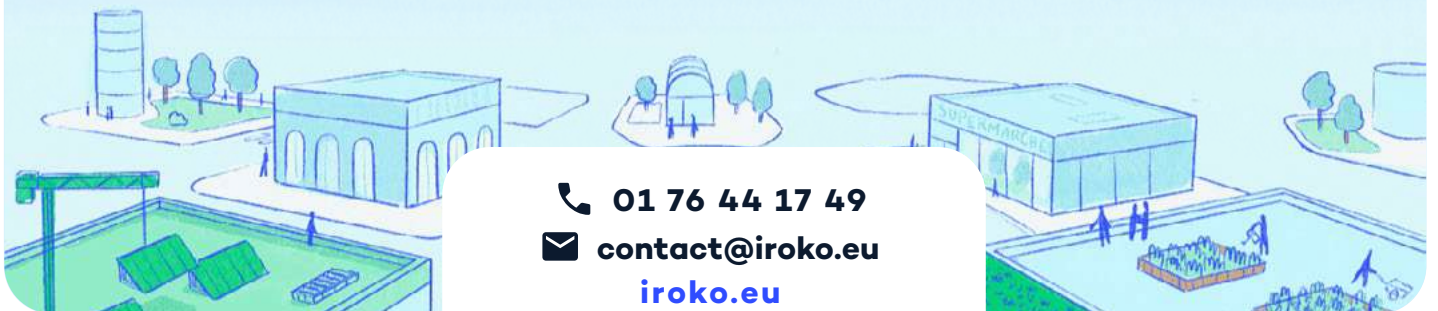
Des prospectus de sensibilisation au tri et aux économies d'énergies ont été préparées par Iroko pour optimiser les usages de ses bâtiments et un mode d'utilisation vertueux. Vous êtes intéressés par l'installation de cette signalétique dans votre entreprise ? Contactez-nous.



Source avis clients : Trustpilot de nov. 2021 au 30 Juin 2024

# IROKO •

Excellent  ★ Trustpilot  
4,7/5 sur 647 avis



 **01 76 44 17 49**  
 **contact@iroko.eu**  
**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](https://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.