

# Bulletin trimestriel d'information

4<sup>e</sup> trimestre 2024



# “Pour ce qui est de l’avenir, il ne s’agit pas de le prévoir mais de le rendre possible.”

Antoine de Saint-Exupéry, *Le Petit Prince*

Alors que nous entamons l’année 2025, nous sommes fiers de partager avec vous les résultats du dernier trimestre 2024, mais aussi de l’ensemble de l’année écoulée. Iroko Zen a dépassé son objectif non garanti de 6 %, avec un taux de distribution de plus de 7 % pour la quatrième année consécutive. Bien que les performances passées ne présagent pas des performances futures, cette performance reflète la solidité de notre modèle, même dans un environnement économique complexe.

## 7,32 %

Taux de distribution 2024

**7,28 %** Taux de rendement interne depuis le lancement de la SCPI

**6 %** Objectif de taux de distribution non garanti

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

L’année 2024 a également marqué une étape clé avec une première revalorisation du prix de part, passée de 200 € à 202 € en août. Cette évolution, associée à une augmentation de la valeur de reconstitution à 214,37 € au 31 décembre 2024 (vs 209,94 € au 30 juin 2024), illustre la valeur créée pour nos épargnants. Elle valide également la pertinence de nos choix d’investissement, réalisés dans un esprit d’opportunisme et de granularité.

**202 €** + 1 %

Prix de souscription  
Au 31/12/2024

**214,37 €** + 2,11 %

Valeur de reconstitution par part  
Au 31/12/2024

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

## Une dynamique d’acquisitions soutenue, en ligne avec notre stratégie

En 2024, notre stratégie d’investissement s’est traduite par 37 acquisitions pour un volume total de 435 millions d’euros, renforçant la résilience et la diversification de notre portefeuille.

Ce dernier trimestre a été particulièrement actif avec 12 nouvelles acquisitions, dont 8 à l’international, illustrant notre capacité à saisir des opportunités sur des marchés porteurs, même dans un contexte exigeant.

Avec des actifs diversifiés tant sur le plan typologique que géographique, et l’arrivée de 100 nouveaux locataires en 2024, nous consolidons notre position de SCPI de référence pour les épargnants en quête de performance et de diversification.

## Cap sur 2025 avec sérénité

Comme l’a si bien dit Antoine de Saint-Exupéry : “Pour ce qui est de l’avenir, il ne s’agit pas de le prévoir mais de le rendre possible.” Inspirés par cette philosophie, nous abordons 2025 avec confiance et ambition. Nos équipes travaillent déjà sur des projets structurants pour enrichir notre offre et continuer à répondre aux attentes des épargnants et des professionnels de l’épargne. Ensemble, nous continuons à bâtir un patrimoine immobilier solide, performant et durable, avec pour ambition de rendre possible vos projets d’avenir.

En 2025, notre priorité reste inchangée : maintenir un rendement attractif tout en renforçant notre présence à l’international, un levier stratégique pour diversifier et sécuriser vos investissements.



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

## Le 4<sup>e</sup> trimestre d'Iroko Zen en quelques chiffres

Performance annuelle 2024  
**7,32 %**

**7,62 %**  
Performance\*

Capitalisation  
**826 M€**

**+ 112,7 M €**  
Collecte nette\*

Nombre total de parts net de retrait  
**4 120 154**

**+ 574 031**      **- 15 929**  
Parts souscrites\*      Parts retirées\*  
dont 0 en attente de retrait

Nombre total d'associés  
**18 588**

**+ 1 974**  
Nouveaux associés\*

Nombre total d'actifs  
**132**

**+ 12**  
Nombre d'actifs acquis\*

Valorisation du patrimoine (Hors Droits)  
**961 M€**

**+ 236 M€**  
Volume d'acquisition Hors Droits Hors Frais\*

Source : Iroko, données au 31 décembre 2024.

\*au T4 2024

**⚠ 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 capitale

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.

## Vos dividendes sur le trimestre

### Vos dividendes sur le 4<sup>e</sup> trimestre 2024 par part en pleine jouissance

**3,81 €**

● **0,70 €**

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

● **3,11 €**

Dividende net de fiscalité étrangère



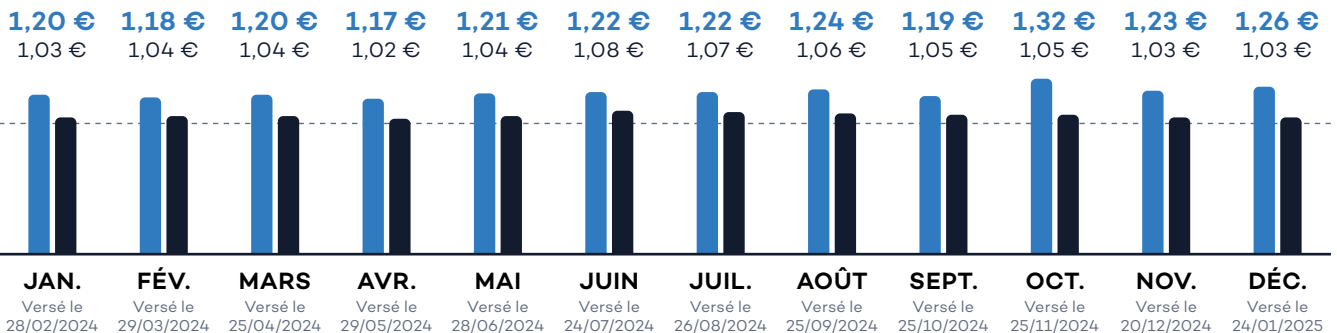
### Valeurs de la part au 31 décembre 2024

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.

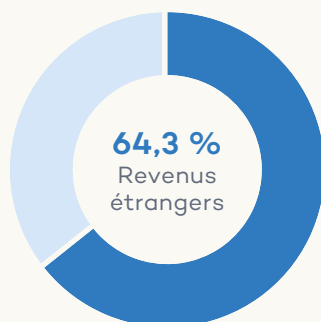
### Détail des dividendes versés par mois

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 3e 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 4<sup>e</sup> trimestre 2024

En réel sur la période

● Revenus (loyers) étrangers - 64,3 %

● Revenus (loyers) français - 35,7 %

⚠ 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 (14,4 % TTC) 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 (3,6 % TTC) du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers à l'acquisition et 5 % HT (6 % TTC) maximum du prix de vente net vendeur si la transaction est réalisée sans intermédiaire (hors marché, côté acheteur ou vendeur) avec l'intervention de 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 (5 % TTC) 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 (6 % TTC) 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 (240 € TTC) seront facturés. Ces frais sont à la charge de l'acquéreur, du donataire ou de l'ayant-droit.

#### Taux de Rendement Interne (TRI)

Le TRI correspond à la performance annuelle globale (revenu + évolution du prix de part) issue des flux d'investissement et d'encaissement de l'épargnant actualisés. En somme, l'ensemble des investissements, des dividendes et des éventuels rachats, le tout net de frais mais pas d'impôt.

#### Taux de Distribution

C'est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris tous les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribués) par :

- Le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable
- Le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1 pour les SCPI à capital fixe

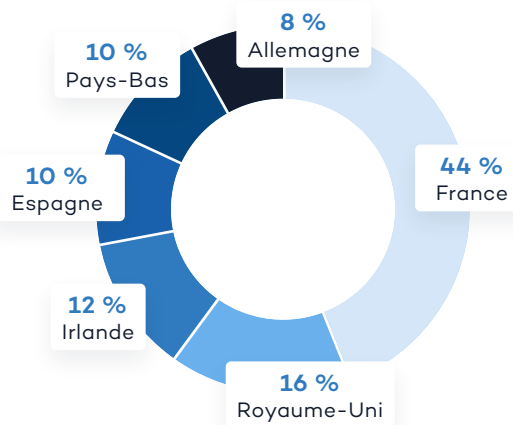
$$\text{Taux de Distribution} = \frac{\text{Dividende brut versé au titre de l'année n}}{\text{Prix de référence au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n}}$$

# Coup d'œil sur le patrimoine

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

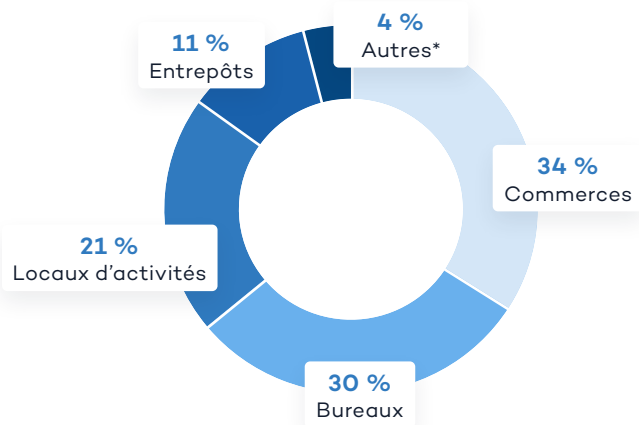
## Répartition géographique

En pourcentage de valeur hors droits



## Répartition géographique

En pourcentage de valeur hors droits



Nombre d'actifs

**132**

Surface du patrimoine

**627 188 m<sup>2</sup>**

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

**8,7 ans**

Loyers encaissés sur le trimestre (€ HT HC)

**14 614 492 €**

Taux d'Occupation Financier (TOF)

**98,8 %**

Locaux vacants

1,2 %

Taux d'Occupation Physique (TOP)

**98,8 %**

Durée d'engagement ferme de nos locataires jusqu'à la prochaine possibilité de dénonciation (WALB)

**7 ans**

Ratio d'endettement (LTV)

**25,96 %**

Source : Iroko, données au 31 décembre 2024.

(\*) Santé / Crèches / Education / Hôtellerie

**Les performances passées ne présagent pas des performances futures.**

## 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

Le 4<sup>e</sup> trimestre a été très actif pour Iroko Zen avec 12 acquisitions en France, au UK, en Espagne et aux Pays-Bas pour un total de 236 M€ HD.



Glasgow, Royaume-Uni

Locataire	<b>Morgan Stanley</b>
Typologie	<b>Bureaux</b>
WALB	<b>8,8 ans</b>
Rendement AEM	<b>8,10 %<sup>1</sup></b>
Montant de l'acquisition HD	<b>60,67 M€<sup>2</sup></b>



Fraga, Espagne

Locataire	<b>Optral</b>
Typologie	<b>Logistique</b>
WALB	<b>10 ans</b>
Rendement AEM	<b>8,20 %<sup>1</sup></b>
Montant de l'acquisition HD	<b>3,37 M€<sup>2</sup></b>



Hellevoetsluis, Pays-Bas

Locataire	<b>Praxis</b>
Typologie	<b>Commerce</b>
WALB	<b>3,9 ans</b>
Rendement AEM	<b>7,87 %<sup>1</sup></b>
Montant de l'acquisition HD	<b>2,14 M€<sup>2</sup></b>



Barrhead, Royaume-Uni

Locataires principaux	<b>Lidl, B&amp;M, Starbucks, Popeyes...</b>
Typologie	<b>Commerces</b>
WALB	<b>12 ans</b>
Rendement AEM	<b>7 %<sup>1</sup></b>
Montant de l'acquisition HD	<b>17,63 M€<sup>2</sup></b>



Apeldoorn, Pays-Bas

Locataires principaux	<b>The Sting, So Low</b>
Typologie	<b>Commerce</b>
WALB	<b>4,15 ans</b>
Rendement AEM	<b>7,41 %<sup>1</sup></b>
Montant de l'acquisition HD	<b>8,73 M€<sup>2</sup></b>



Azkoitia, Espagne

Locataire	<b>Juaristi</b>
Typologie	<b>Locaux d'activités</b>
WALB	<b>12 ans</b>
Rendement AEM	<b>7,97 %<sup>1</sup></b>
Montant de l'acquisition HD	<b>5,15 M€<sup>2</sup></b>

Les actifs présentés sont donnés à titre d'exemple. 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



Abbeville, Caurel, Honguemare, France

Locataire	<b>Groupe de distribution de produits alimentaires</b>
Typologie	<b>Logistique</b>
WALB	<b>12 ans</b>
Rendement AEM	<b>7,48 %<sup>1</sup></b>
Montant de l'acquisition HD	<b>16,33 M€<sup>2</sup></b>



Londres, Royaume-Uni

Locataires principaux	<b>Tesco, Dirty Martini, Allica Bank...</b>
Typologie	<b>Commerces et Bureaux</b>
WALB	<b>7,1 ans</b>
Rendement AEM	<b>7,30 %<sup>1</sup></b>
Montant de l'acquisition HD	<b>31,26 M€<sup>2</sup></b>



Taunton, Royaume-Uni

Locataire	<b>Sainsbury's</b>
Typologie	<b>Commerce</b>
WALB	<b>8,3 ans</b>
Rendement AEM	<b>7,57 %<sup>1</sup></b>
Montant de l'acquisition HD	<b>19,61 M€<sup>2</sup></b>



Serres-Castet, France

Locataire	<b>Mécanique Aéronautique Pyrénéenne (MAP)</b>
Typologie	<b>Locaux d'activités</b>
WALB	<b>12 ans</b>
Rendement AEM	<b>9,01 %<sup>1</sup></b>
Montant de l'acquisition HD	<b>5,85 M€<sup>2</sup></b>



Thourotte, France

Locataire	<b>Brico Dépôt</b>
Typologie	<b>Commerce</b>
WALB	<b>1,7 ans</b>
Rendement AEM	<b>7,38 %<sup>1</sup></b>
Montant de l'acquisition HD	<b>7,38 M€<sup>2</sup></b>



Stains, France

Locataires principaux	<b>Engie, TotalEnergies, Aldi</b>
Typologie	<b>Locaux d'activités</b>
WALB	<b>6 ans</b>
Rendement AEM	<b>8,20 %<sup>1</sup></b>
Montant de l'acquisition HD	<b>57,92 M€<sup>2</sup></b>

Retrouver l'intégralité de notre patrimoine sur

**iroko.eu** →

**Les actifs présentés sont donnés à titre d'exemple. 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

## Recomercialisations au T4 2024

Trois signatures sont intervenues au 4<sup>e</sup> trimestre 2024, permettant de commercialiser à nouveau près de 1 450 m<sup>2</sup> de surfaces inexploitées (ou qui allaient le devenir).

- **Valbonne (France)** : les équipes d'Iroko ont accompagné le locataire YNOV, établissement d'enseignement spécialisé dans le digital, dans sa croissance. Déjà présent sur le site sur plus de 2 000 m<sup>2</sup>, YNOV a signé un avenant d'extension portant sur 175 m<sup>2</sup>, auparavant inexploités, afin de dispenser de nouvelles formations. Cette commercialisation amène le taux d'occupation du site à 100 %.
- **Brie Comte Robert (France)** : le locataire CAP Maintenance, entreprise spécialisée dans la mise en œuvre de solutions de désenfumage pour tout type de bâtiment, déjà présent sur site sur 225 m<sup>2</sup>, a pris à bail un local de 209 m<sup>2</sup>.
- **Illkirch-Graffenstaden (France)** : les équipes d'Iroko ont recommercialisé des locaux à usage de bureaux et de laboratoire de l'actif d'Illkirch. L'ancien locataire ayant déposé congé à horizon octobre 2025, les locaux ont été commercialisés de manière anticipée à Karp-Kneip, entreprise spécialisée dans le génie civil, la construction, le jardin et la forêt.

## Programme de relocation lancé

Les équipes d'Iroko ont mandaté des équipes locales de commercialisation afin d'organiser les visites de prospects sur les actifs ci-dessous. Les équipes sont confiantes sur ces différents marchés et sur leur capacité à commercialiser ces surfaces dans des conditions satisfaisantes.

- **Valence (France)** : congé délivré par le locataire Crouzet sur une surface de bureaux de 1 759 m<sup>2</sup> à effet juin 2025.

- **Brie Comte Robert (France)** : congés délivrés par les locataires Génie Flexion et Alphacontacts sur des surfaces de locaux d'activité de 296 et 357 m<sup>2</sup> à effet mai et juin 2025.
- **Caceres (Espagne)** : congé délivré par le locataire Merkall au sein du retail park de Caceres, sur une surface de 497 m<sup>2</sup>, à effet juin 2025.



## Nos actions ESG

### Partenariat carbOn

Iroko et CarbOn, entreprise spécialisée dans l'accompagnement à la transition énergétique des bâtiments tertiaires en Europe, ont conclu un partenariat commercial. L'objectif est de permettre à Iroko Zen de centraliser et d'analyser les données relatives à la consommation énergétique et hydrique de son patrimoine immobilier, afin de réduire son impact environnemental tout en assurant le suivi et la conformité avec les différentes réglementations environnementales en vigueur en Europe.

### Fresque du climat à Vaulx en Velin

Les équipes d'Iroko et les locataires de l'immeuble «Le Karré» à Vaulx-en-Velin, près de Lyon, ont participé à une Fresque du Climat. Ensemble, ils se sont donc réunis pour échanger de manière collaborative sur les impacts des changements climatiques. Grâce à cet atelier, les locataires ont pris conscience des enjeux environnementaux et ont élaboré un plan d'actions concrètes pour l'immeuble, comme l'organisation d'un dispositif de covoiturage.

### Installation de dispositifs favorisant la biodiversité et la mobilité durable

Nous avons réalisé ces aménagements sur dix de nos actifs, dans le cadre de l'objectif 2024 d'Iroko Zen : faire passer nos biens détenus depuis plus de trois ans de « Best in progress » à « Best in class ». En installant des maisons à insectes et des racks à vélo en France et en Espagne, nous préservons la biodiversité, améliorons la gestion des déchets et encourageons la mobilité douce. Au-delà du simple gain environnemental, ces travaux renforcent l'implication de nos locataires dans une démarche responsable.



# IROKO.

L'épargne immobilière

Excellent  ★ Trustpilot

4,7/5 sur 741 avis

 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

Source avis clients : Trustpilot au 31 décembre 2024

