



## L'été a été particulièrement riche en nouvelles pour le marché de la SCPI et Iroko Zen.

Le troisième trimestre a confirmé la tendance de fond que nous vous décrivons depuis plusieurs mois : le marché de la SCPI est définitivement à deux vitesses.

Alors que les grands acteurs historiques, qui ont monopolisé la collecte entre 2012 et 2022, souffrent encore aujourd'hui encore du retour de bâton de la remontée des taux et annoncent régulièrement des baisses du prix de leurs parts, les SCPI - sous réserve de collecter - récentes tirent clairement leur épingle du jeu en offrant des rendements inédits tout en bénéficiant d'une période extrêmement propice à l'investissement.

Ainsi sur les 5 SCPI qui ont le plus collecté sur le T2, une seule a été lancée depuis plus de 5 ans. Ces cinq-là représentent à elles-seules 43,77 % du marché !

Evidemment Iroko Zen n'est pas en reste et consolide une belle deuxième place, loin derrière ses poursuivantes. Grâce à ces capitaux, votre SCPI compte 118 actifs à fin septembre pour un montant hors droit de 745 M€ et nous anticipons un montant total d'investissement pour 2024 autour des 390/400 M€.

⚠ 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.

Si depuis le début d'Iroko Zen nous avons toujours porté beaucoup d'attention à conserver une part majoritaire de notre portefeuille en dehors de la France (objectif 35 % France, 65 % Europe de l'ouest), les opportunités d'investissement reçues en France sur les 18 derniers mois étaient trop intéressantes selon notre analyse pour ne pas être saisies, relevant ainsi temporairement l'exposition de la SCPI au marché français.

Nos acquisitions ayant été faites dans un moment de marché caractérisé par moins de concurrence avec peu d'acheteurs capables de se positionner sans financement, nous avons globalement pu nous positionner à des prix en deça des valeurs d'expertise. A titre d'illustration, pour les acquisitions réalisées depuis le début de l'année 2024, les valeurs d'expertise à la date d'acquisition s'élevaient à 207,7 M€ (soit + 10 % par rapport aux prix d'acquisition HD de 187,7 M€).

Et c'est pourtant dans ce marché particulièrement dégradé que nous avons augmenté le prix de part de la SCPI Iroko Zen au 1er août, passant de 200 € à 202 €. Cette première hausse du prix de la part d'Iroko Zen valide notre stratégie d'investissement et récompense ceux qui nous ont fait confiance depuis le début tout en restant à distance très raisonnable de la valeur de reconstitution.

Le rendement n'est pas en reste puisque nous visons un taux de distribution situé entre 6,75 et 7,5 % en 2024, donc au-delà de notre objectif non garanti de 6 %, laissant présager une fin d'année fructueuse pour les investisseurs.

Pour autant nous sentons déjà un frémissement sur les marchés immobiliers dans lesquels nous opérons. Plus de compétition sur les actifs commercialisés et quelques transactions importantes symbolisent ce retour des acheteurs.

La hausse des taux de rendement s'est arrêtée et la plupart des marchés sur lesquels nous sommes actifs se sont stabilisés. Nous considérons chez Iroko que nous avons probablement atteint la fin de la correction sur les prix... Dans certains pays, nous voyons même un début de légère hausse des prix s'expliquant par un retour de la compétition.

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



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



## Iroko Zen en quelques chiffres

### Capitalisation

**713 M€**

**+ 83,5 M€**

Collecte nette au T3 2024

### Nombre total d'associés

**14 941**

**+ 1 673**

Nouveaux associés au T3 2024

### Nombre total de parts net de retrait

**3 591 601**

**415 043**

Parts souscrites  
au T3 2024

**- 5 445**

Parts retirées au T3  
2024 dont 0 en attente  
de retrait

### Valorisation du patrimoine (Hors Droits)

**745 M€**

**+ 40,3 M€**

Volume d'acquisition Hors Droits Hors  
Frais au T3 2024

### Nombre total d'actifs

**118**

**+ 6**

Nombre d'actifs acquis au T3 2024

### Nombre total de locataires

**218**

**+ 42**

Nombre de nouveaux locataires au T3  
2024

Source : Iroko, données au 30 septembre 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

### À 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 (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) 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.
- **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.

### 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.



## Vos dividendes sur le trimestre

⚠ Les performances passées ne présentent pas des performances futures.

Vos dividendes sur le 3<sup>e</sup> trimestre 2024 par part en pleine jouissance

**3,65 €**



**0,47 €**

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

**3,18 €**

Dividende net de fiscalité étrangère

Valeurs de la part  
au 30 juin 2024.

Prix de souscription **202 €**

Valeur de retrait **202 €**

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

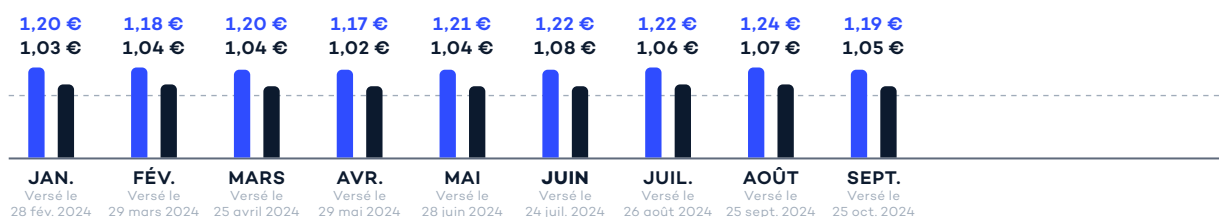
Valeur de reconstitution<sup>1</sup> **209,94 €**

<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 1<sup>er</sup> jour du 1<sup>er</sup> trimestre.



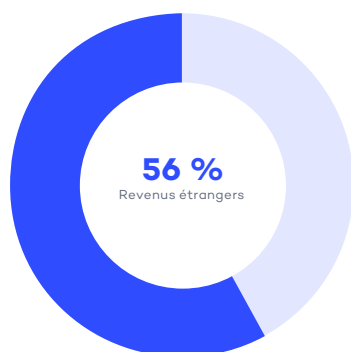
● Dividende brut de fiscalité étrangère par part

● 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 3<sup>e</sup> trimestre 2024

En réel sur la période



● Revenus (loyers) étrangers - 56 %

● Revenus (loyers) français - 44 %



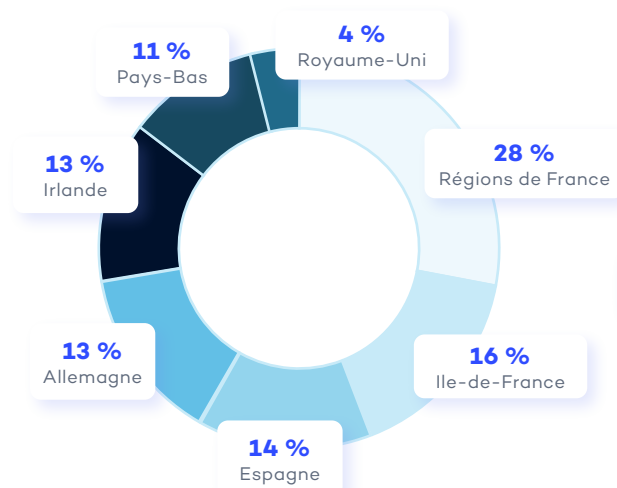


## Coup d'œil sur le patrimoine

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

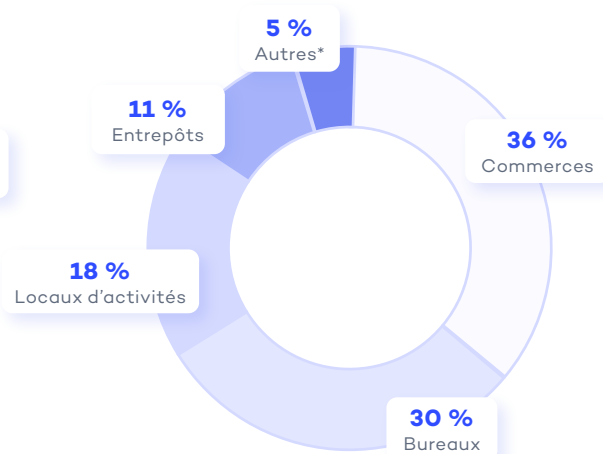
### Répartition géographique

En pourcentage de valeur hors droits



### Répartition par typologie

En pourcentage de valeur hors droits



(\*) Santé / Crèches / Education / Hôtellerie

Nombre d'actifs

118

Surface du patrimoine

510 391 m<sup>2</sup>

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

9,03 ans

Loyers encaissés sur le trimestre (€ HT HC)

13.540.769.51 €

Taux d'Occupation Financier (TOF)

98,64 %

Locaux vacants

1,24 %

Taux d'Occupation Physique (TOP)

98,85 %

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

6,98 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

6 nouvelles acquisitions ont été réalisées au 3ème trimestre 2024 par l'équipe Investissement d'Iroko pour un montant total de 40,3 M€ HD. Ce trimestre illustre à nouveau la volonté de développement européen d'Iroko Zen avec notamment de nouvelles acquisitions aux Pays-Bas, en Espagne et au UK. Parmi les autres acquisitions, notons l'acquisition en off market d'un portefeuille de 5 commerces en France.



Typologie	Commerces
Locataires principaux	Action, Gifi, Kiabi...
Localisation	Avignon, France
WALB	2,3 ans
Rendement AEM	9,60 % <sup>1</sup>
Montant de l'acquisition HD	9,39 M€ <sup>2</sup>



Typologie	Locaux d'activités
Locataires principaux	Precision Manufacturing Aerospace
Localisation	Arganda Del Rey, Espagne
WALB	10 ans
Rendement AEM	8,5 % <sup>1</sup>
Montant de l'acquisition HD	2,18 M€ <sup>2</sup>



Typologie	Hôtel, cinéma, restaurants
Locataires principaux	Premier Inn Hotel, Nando's Chickenland
Localisation	Trowbridge, Royaume-Uni
WALB	10,64 ans
Rendement AEM	11,75 % <sup>1</sup>
Montant de l'acquisition HD	13,3 M€ <sup>2</sup>



Typologie	Locaux d'activités
Locataires principaux	Derichebourg, Ze Watt, Distrimasure
Localisation	Brie Comte Robert, France
WALB	1,23 ans
Rendement AEM	8,26 % <sup>1</sup>
Montant de l'acquisition HD	4,128 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



## Zoom sur les nouvelles acquisitions du trimestre



Typologie	Commerces
Locataires principaux	C&A, Babos Hair Salon, GSM Paradise
Localisation	Zoetermeer, Pays Bas
WALB	7,69 ans
Rendement AEM	7,48 % <sup>1</sup>
Montant de l'acquisition HD	6,94 M€ <sup>2</sup>



Typologie	Portefeuille de commerces
Locataires principaux	Feu Vert, Asia King, Kiloutou
Localisation	Evreux, Ennetières-En-Weppes, Sens, Puilboreau
WALB	1,38 ans
Rendement AEM	7,83 % <sup>1</sup>
Montant de l'acquisition HD	6,31 M€ <sup>2</sup>

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

### Informations utiles

#### Prix de souscription :

Le prix d'une part de la SCPI Iroko Zen est de 202 €.

#### Minimum de souscription :

Le montant minimum pour une première souscription est de 5 000 €. Pour les resouscriptions, un minimum de 1 000 € est requis, et 50 € 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 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.





## L'actualité du portefeuille

### Un nouveau label environnemental dans le portefeuille

Le bâtiment Lille Eurocentre, bureau accueillant notamment BNP, Eurostar et la Caisse de Dépôt, vient d'obtenir son label Breeam In Use Very Good !

Cette obtention envoie un signal fort pour les investisseurs et les locataires potentiels car il démontre la performance environnementale de l'actif. En effet, actuellement un immeuble labellisé gagne en attractivité et se vend plus facilement.



### Cool Roofing, un dispositif efficace pour réduire les consommations énergétiques

Iroko Zen a mis en place un dispositif de cool roofing sur le toit de son actif situé à Osny. Cette technique consiste à appliquer une peinture isolante et réfléchissante sur la surface du toit, permettant de diminuer la température intérieure de l'actif. Grâce à cette solution, la température peut baisser jusqu'à 6°C à l'intérieur, tout en réduisant les consommations énergétiques de près de 40 %.

Ce projet est particulièrement pertinent pour cet actif, qui accueille des locataires tels que Basic Fit et Picard, des enseignes ayant des besoins énergétiques élevés, notamment pour le refroidissement de leurs locaux.



### Kilkenny - Costa Coffee ouvrira un drive au cœur du retail park !

Notre locataire Costa Coffee nous a exprimé son souhait d'ouvrir un drive au sein de notre retail park à Kilkenny. Ce projet vise à dynamiser le chiffre d'affaires de l'enseigne tout en renforçant l'attractivité commerciale du site. La création de ce drive implique une restructuration partielle de l'actif, une opportunité que nous avons saisie pour renégocier certaines clauses du bail.

À l'issue des discussions, nous avons convenu d'un nouveau loyer fixé à 70 000 € (+22,8 %). De plus, Costa Coffee s'est engagé à prolonger la durée ferme de son bail pour une période de 10 ans, prenant effet dès l'ouverture du drive. Cette renégociation permet de consolider notre partenariat tout en valorisant l'actif.



## Nos actions ESG

**Moyenne ESG du portefeuille au 30 septembre : 53,9 points sur 100.**

Iroko déploie actuellement un nouvel outil de scoring visant à évaluer l'exposition aux risques physiques pour l'ensemble de son portefeuille d'ici la fin de l'année. Cet outil, revu par l'auditeur AFNOR lors de l'audit de renouvellement de notre label ISR, remplace le précédent système R4RE de Batadapt utilisé par Iroko.

Cette méthode interne permettra d'obtenir une vision plus précise et actualisée des risques climatiques auxquels les actifs d'Iroko Zen sont exposés (vagues de chaleur, inondations, glissements de terrain, etc.), en évitant une concentration excessive de ces risques. En plus d'une évaluation à date, l'outil comportera un volet prédictif permettant d'estimer l'évolution de l'exposition aux risques physiques à moyen terme.



# IROKO •

Excellent ★★★★★ ★ Trustpilot  
4,8/5 sur 726 avis



☎ 01 76 44 17 49  
✉ [contact@iroko.eu](mailto:contact@iroko.eu)  
[iroko.eu](http://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](http://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.