

Le grand écart

Performance 2023

7,12 %

Taux de distribution en 2023

Objectifs de la SCPI

7 %

Taux de rentabilité
interne cible sur 8 ans

5,5 %

Objectif de taux de
distribution non garanti

Dividendes 2023

14,23 €

Brut de fiscalité
étrangère (par part)

12,25 €

Net de fiscalité
étrangère (par part)

Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

La politique monétaire de la Banque Centrale Européenne amenant à des taux d'intérêt nuls voire négatifs ces 10 dernières années jusqu'à l'été 2022 a provoqué une hausse constante des prix de l'immobilier sous toutes ses formes. Malgré une érosion corrélée de leur rendement et grâce à une valeur de leur patrimoine en régulière augmentation, les SCPI n'ont cessé d'attirer de plus en plus de capitaux d'investisseurs privés et institutionnels.

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.

Cette crise a créé un grand écart entre les SCPI, marché jusque-là assez homogène dans ses performances. Quand certaines SCPI « historiques » ayant massivement collecté et investi ces 10 dernières années rencontrent de graves problèmes de liquidités, les plus récentes et agiles comme Iroko Zen peuvent profiter de l'ajustement des prix grâce à leur dynamique de collecte. En cette période de soldes sur les marchés immobiliers tertiaires, elles embarquent des actifs avec des taux de rendement élevés.

Aujourd'hui arrivée à son rythme de croisière en collecte, elle se trouve en pleine possession de ses moyens pour déployer ses capitaux dans l'environnement actuel de correction des prix de l'immobilier qui lui est favorable.

Des valeurs de parts stables fin 2023

La campagne de fin d'année a confirmé les valeurs et la tendance que nous vous avons annoncée en septembre 2023. En effet, les expertises indépendantes principalement menées par Cushman & Wakefield sur 100 % des actifs montrent que notre patrimoine récent, granulaire et diversifié, est plus que résilient dans cette crise. Au 31/12/2023, le prix de part d'Iroko Zen présente ainsi une décote puisque la valeur de reconstitution est de 209,43 € (vs. un valeur d'achat à 200 €).

200 €

Valeur d'achat (prix de souscription)

Au 31/12/2023

209,43€

Valeur de reconstitution par part

Au 31/12/2023

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

Un rendement au-delà de 7 % pour la troisième année consécutive

Quand tout va bien, tout le monde est bon. Mais la crise a rebattu les cartes. Depuis sa création, Iroko Zen a battu son objectif non garanti de 5,50 % et dépassé les 7 % de Taux de Distribution. Ainsi le taux de distribution 2023 (définition ASPIM) de la SCPI Iroko Zen est de 7,12 %.

Compte tenu du contexte immobilier actuel et de sa dynamique de collecte soutenue, la SCPI a toutes les cartes en main pour continuer sur cette voie en 2024.

Européenne convaincue, Iroko Zen est une SCPI diversifiée

En 2023, Iroko Zen a accueilli 6 200 nouveaux épargnants qui nous ont confié 254 millions d'euros d'épargne pour une capitalisation totale de plus de 467 M€. Cette collecte dynamique a permis à la SCPI d'être un acteur actif sur les marchés immobiliers européens et de faire 38 acquisitions, pour 8 millions d'euros en moyenne. Et surtout de renforcer ses positions à l'étranger, en passant de 46 % à 56 % de patrimoine situé hors France, en Allemagne, en Espagne, en Irlande et aux Pays-Bas. L'occasion d'intensifier encore davantage notre diversification.

Opportuniste : notre stratégie est parfaitement adaptée aux nouvelles conditions de marché

À contre-courant de son marché, Iroko Zen a profité du contexte immobilier pour saisir des opportunités. Les acquisitions de 2023 représentent un peu plus de 60 % du patrimoine actuel d'Iroko Zen, entraînant ainsi une hausse potentielle de la performance de la SCPI. Nos équipes continuent de sourcer des dossiers d'investissement très compétitifs sur toutes les classes d'actifs et dans tous les marchés d'Europe de l'Ouest.

2024 : une ambition renouvelée

Pour 2024, nous avons à nouveau l'ambition de dépasser notre objectif non garanti de 5,50 % et ciblons une performance non garantie dans la lignée des années précédentes entre 6,75% et 7,5% : nous sommes convaincus que c'est la période la plus propice de ces dix dernières années pour investir en immobilier tertiaire et qu'Iroko a une position unique sur le marché pour en profiter. Soyez assurés en 2024 comme depuis le début d'Iroko de toute notre énergie au service de votre épargne. Toute l'équipe se joint à moi pour vous souhaiter une magnifique année 2024.

⚠ L'objectif présenté est une estimation des performances futures à partir des données de l'année 2023, des hypothèses de marchés arrêtées par Iroko. Il ne constitue pas une promesse de rendement



Gautier Delabrousse-Mayoux
Président d'Iroko



Iroko Zen en quelques chiffres

Performance annuelle 2023

7,12 %

de taux de distribution

7,04 %

Performance pour l'année 2022

Capitalisation

467,2 M€

+ 65,7 M€

Collecte nette au T4 2023

Nombre total d'associés

10 951

+ 1 628

Nouveaux associés au T4 2023

Valorisation du patrimoine (Hors Droits)

546,2 M€

+ 99,1 M€

Volume d'acquisition Hors Droits Hors Frais au T4 2023

Nombre total d'actifs

95

+ 8

Nombre d'actifs acquis au T4 2023

Nombre de parts total

2 336 088

334 647

Parts souscrites au T4 2023

- 6 187

Parts retirées au T4 2023 dont 0 en attente de retrait

⚠ 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 4^e trimestre 2023 par part en pleine jouissance

3,71 €



● **0,59 €**

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

● **3,12 €**

Dividende net de fiscalité étrangère

Valeurs de la part en pleine jouissance

au 31/12/2023

Prix de souscription **200 €**

Valeur de retrait **200 €**

Valeur de réalisation¹ **182,59 €**

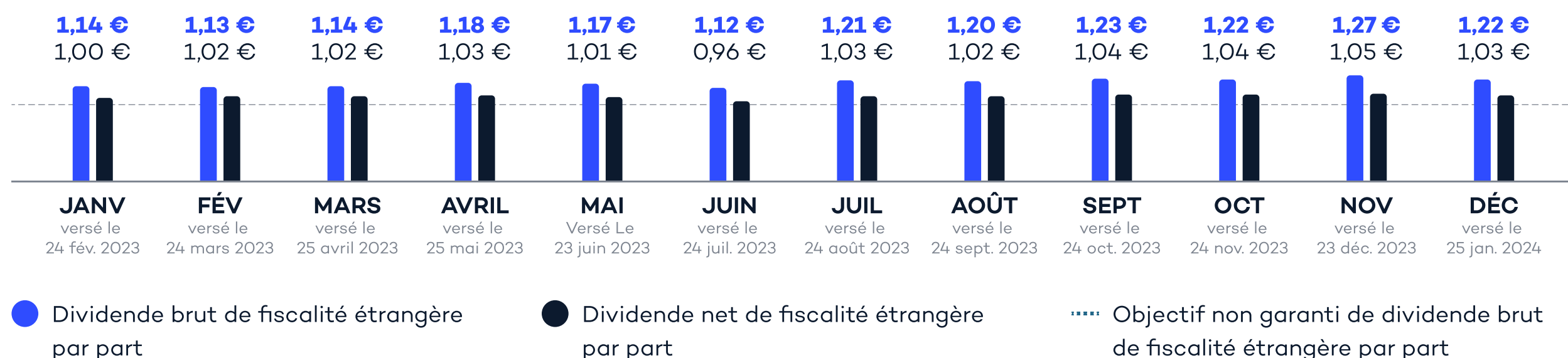
Valeur de reconstitution¹ **209,43 €**

(1) Valeurs 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.

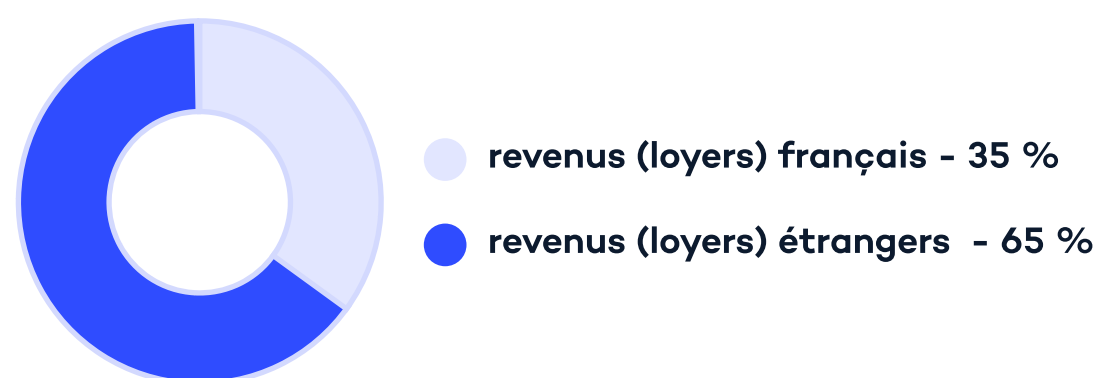
Détail des dividendes versés par mois

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 4^{ème} trimestre.



% de revenus à l'étranger sur le trimestre

En réel sur la période

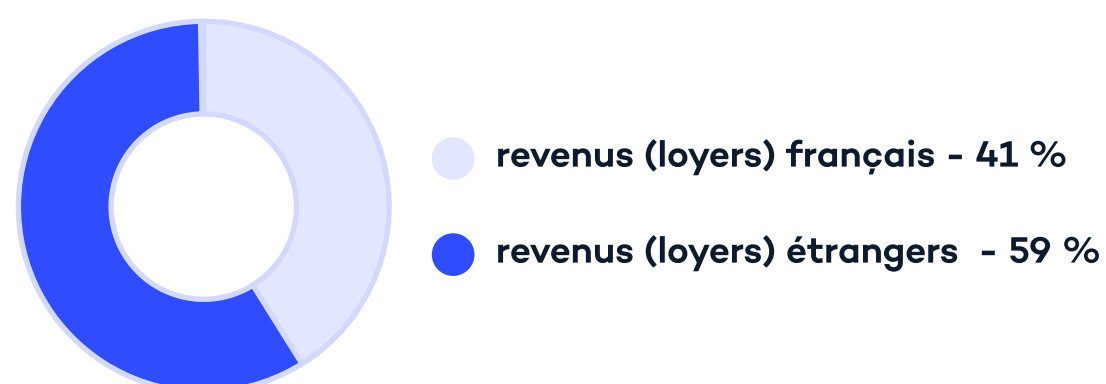


Sur le quatrième trimestre, 65 % des loyers sont issus d'immeubles situés à l'étranger (Espagne, Allemagne, Pays-Bas et Irlande). Sur la base de ces mêmes loyers à fin d'année 2023, la SCPI Iroko Zen porte à 59 % la part de revenus étrangers sur l'année 2023.

La SCPI Iroko Zen règle pour le compte de ses associés un impôt à la source directement dans les pays étrangers. Les dividendes perçus chaque mois par les associés sont donc nets de fiscalité étrangère. Le mécanisme du crédit d'impôt ou taux effectif permet d'éviter une double imposition. Les revenus fonciers issus d'immeubles situés à l'étranger sont exonérés de prélèvements sociaux.

% de revenus à l'étranger sur l'année 2023

En réel sur l'année écoulée.



La part de revenus étrangers de la SCPI Iroko Zen a continué sa progression au quatrième trimestre 2023. Le montant des impôts payés à la source dans les pays étrangers augmente en conséquence et par conséquent l'écart entre le dividende brut de fiscalité et net de fiscalité étrangère se creuse.

💡 Le taux de distribution permet de mesurer la performance annuelle d'une SCPI de rendement. Afin de comparer équitablement les SCPI entre, le calcul du taux de distribution se base sur les dividendes bruts de fiscalité française et étrangère.



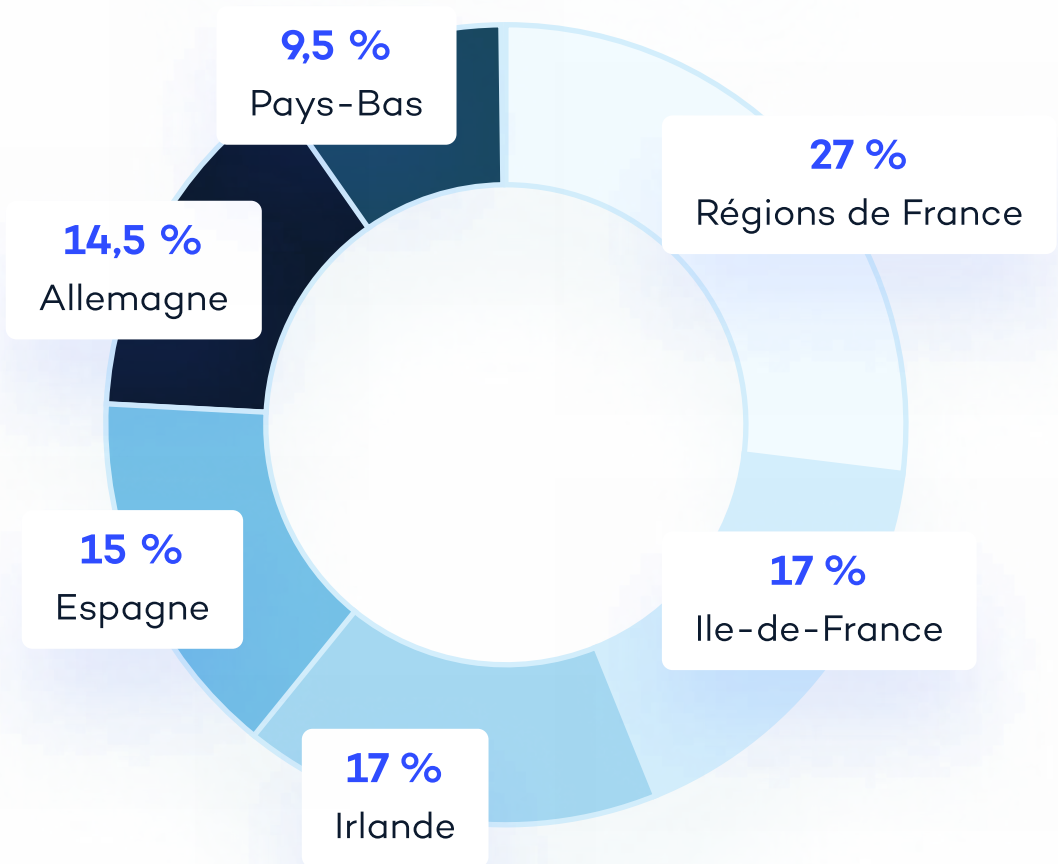
Coup d'œil sur le patrimoine

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



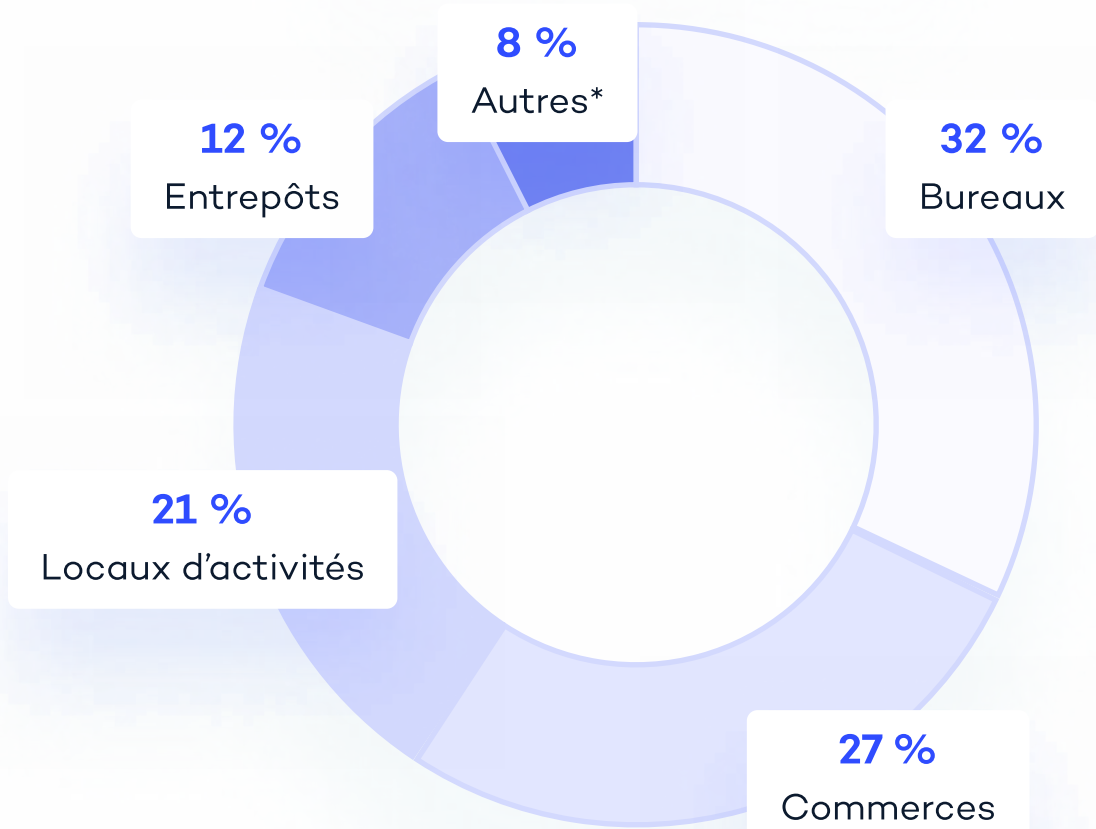
Répartition géographique

En pourcentage de valeur hors droit



Répartition par typologie

En pourcentage de valeur hors droit



(*) Santé / Crèches / Education / Hôtellerie

Nombre d'actifs	95
Surface du patrimoine	400 796 m²
Durée moyenne des baux jusqu'à leurs terme (WALT)	10,5 ans
Loyers encaissés sur le trimestre (€ HT HC)	6 925 277 €
Taux d'Occupation Financier (TOF)	99,99 %*
Taux d'Occupation Physique (TOP)	99,3 %
Durée d'engagement ferme de nos locataires jusqu'à la prochaine possibilité de dénonciation (WALB)	8,6 ans
Ratio d'endettement (LTV)	29,2 %

*Il existe un seul actif concerné par une vacance physique non compensée financièrement (par une garantie locative par exemple). Iroko Zen vient de signer un bail commercial avec l'enseigne Quadro, qui bénéficie actuellement d'une période de franchise pour finaliser ses travaux d'aménagement.



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)

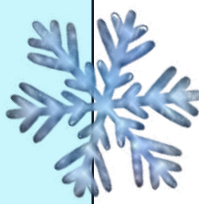
C'est le taux d'endettement d'Iroko Zen. Cette notion est utilisée dans le cadre de l'octroi d'un crédit immobilier. Le principe du Loan To Value consiste à rapporter le montant total des financements bancaires de la SCPI à la valeur totale du patrimoine.

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

Durant le dernier trimestre de 2024, Iroko Zen a réalisé 4 acquisitions pour un total de 99,1 M€ HD. Le mot d'ordre de cette fin d'année était de profiter des "anomalies" de marché créées par le contexte actuel. En effet, d'une part, la hausse des taux de financement a entraîné une raréfaction des acquéreurs laissant la voie libre aux investisseurs en capitaux propres (en cash). D'autre part, l'évolution des prix de l'immobilier, à la baisse, a freiné certains vendeurs qui préfèrent attendre que le marché se rétablisse. D'autres, néanmoins, n'ont d'autre choix que de vendre, ce qui crée des opportunités attractives pour la SCPI : des actifs de qualité ne trouvent pas d'acquéreur et Iroko Zen peut se positionner sur ces actifs en deçà de leur véritable valeur.



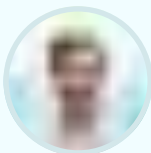
Typologie	Bureaux
Localisation	Vaulx en Velin, France
Walb	3 ans
Rendement AEM	7,31 % ¹
Montant de l'acquisition HD	29,9 M€ ²

Grand Lyon - Le Karre (France)


Iroko Zen a acquis un immeuble de bureaux situé au cœur du Carré de Soie, à Vaulx-en-Velin. Le Carré de Soie est l'un des principaux quartiers d'affaires lyonnais accueillant un large panel d'acteurs économiques tels que Technip Energies, Veolia, Alstom ou encore Adecco.

L'actif est situé au pied du pôle multimodal de transports (métro, tramway, bus et Rhônexpress) qui permet un accès direct à la gare Lyon Part Dieu et à l'aéroport Lyon Saint-Exupéry. Construit en 2019, il développe une surface totale de 9 930 m² et dispose également de la certification BREEAM In Use. Entièrement occupé, l'actif offre un cash-flow diversifié.

Acheté 29,9 M€ HD, l'actif a été expertisé lors de l'acquisition à 33,5 M€ HD.



Thomas Outters
Responsable investissement



Typologie	Bureau/Locaux d'activité/Stockage
Localisation	Rüsselsheim, Allemagne
Walb	20 ans
Rendement AEM	6,91 % ¹
Montant de l'acquisition HD	54,5 M€ ²

Rüsselsheim - Segula Technologies (Allemagne)

La SCPI a réalisé sa plus grosse acquisition à date en devenant propriétaire, dans le cadre d'une opération de Sale & Lease back, du siège et centre de recherche et développement de Segula Technologies Germany.

L'actif est situé en Allemagne, à Rüsselsheim. Constitué de plusieurs bâtiments à usage de bureaux, d'ingénierie et d'entrepôt, l'ensemble immobilier développe une surface globale de plus de 54 000 m².

Segula Technologies Germany s'est engagé dans le cadre d'un bail d'une durée ferme de 20 ans. Segula Technologies est un groupe d'ingénierie de premier plan avec une présence mondiale et compte 15 000 employés.

Acheté 54,5 M€ HD, l'actif a été expertisé lors de l'acquisition à 60,3 M€ HD.



Marion Bertrand
Directrice des investissements chez Iroko

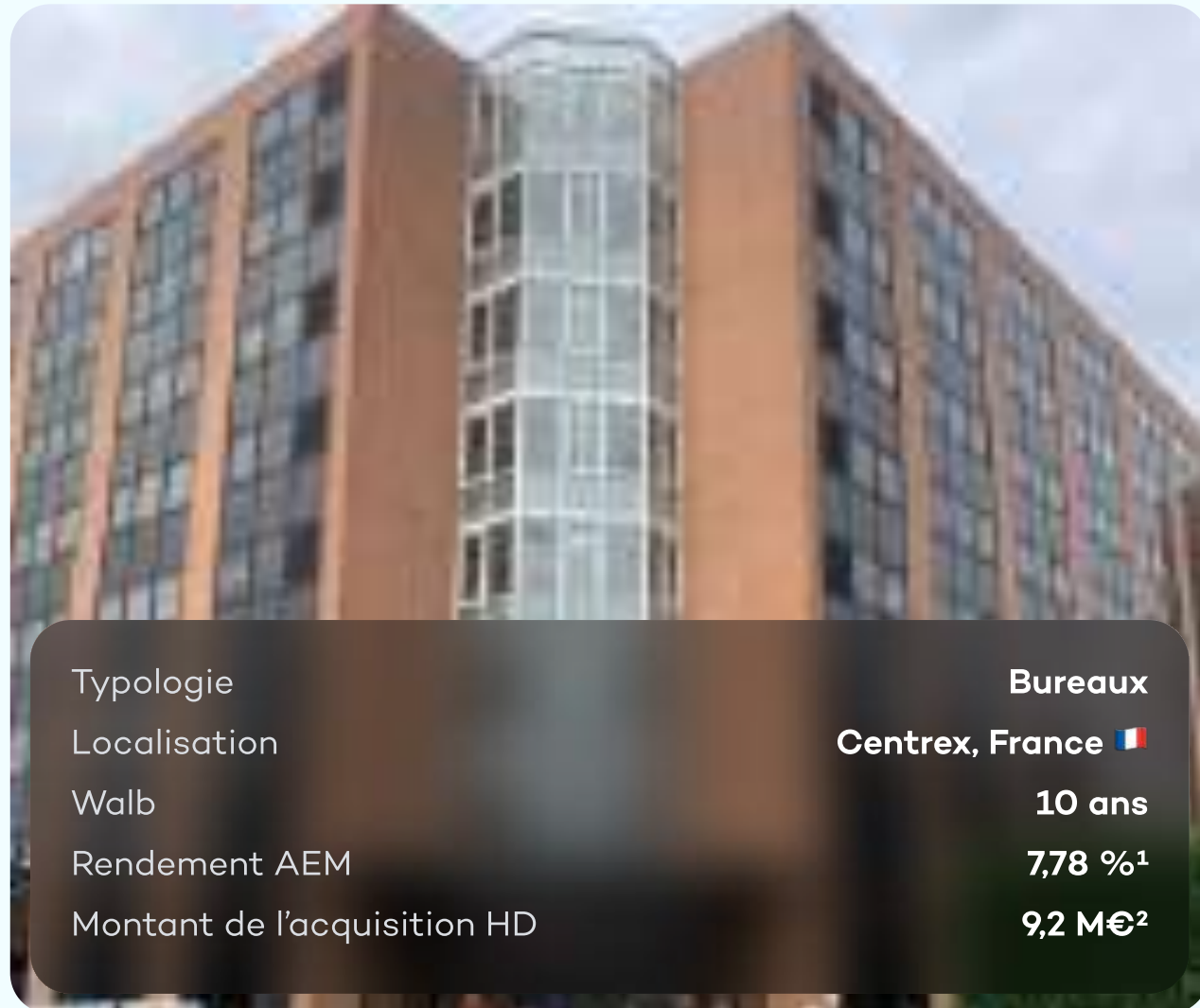
1 Le rendement Acte en Main (AEM) est non garanti. Le taux de rendement initial AEM exprime le rapport entre la valeur locative nette (c'est-à-dire le loyer annuel net dans le cas où l'actif serait totalement loué) d'un bien et son coût d'acquisition AEM (la valeur d'achat hors droits du bien augmentée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

2 HD = Hors droits





Zoom sur les nouvelles acquisitions du trimestre



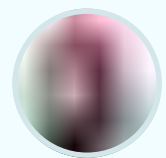
Typologie	Bureaux
Localisation	Centrex, France
Walb	10 ans
Rendement AEM	7,78 % ¹
Montant de l'acquisition HD	9,2 M€ ²

Noisy le Grand - Centrex (France)

Iroko Zen s'est offert un immeuble de bureaux situé à Noisy-le-Grand, en Seine Saint-Denis. Faisant partie du plan d'aménagement du Grand Paris Express, la ville fait l'objet de travaux et développements urbains majeurs. L'actif bénéficie ainsi d'un emplacement stratégique : il est situé au pied de la gare RER Noisy-Champs desservie par le RER A et de la future gare du Grand Paris qui accueillera la ligne 15 d'ici 2025.

Construit dans les années 1990 et rénové en 2015, cet immeuble de bureaux ERP 2ème catégorie est occupé en totalité par Centrex, un centre d'examen accueillant toute sorte de concours dans l'enseignement privé mais également dans la fonction publique. Dans le cadre du renouvellement de son bail, Centrex s'est à nouveau engagé sur une période ferme de 10,5 ans en juillet 2023.

Acheté 9,2 M€ HD, l'actif a été expertisé lors de l'acquisition à 10,05 M€ HD.



Faustine Schreder
Responsable investissement



Typologie	Commerce
Localisation	Les-Clayes-sous-bois, Chaintre, Aubenas, Salaise-sur-Sanne, La Chapelle-Saint-Luc France
Walb	12 ans
Rendement AEM	7,74 % ¹
Montant de l'acquisition HD	5,4 M€ ²

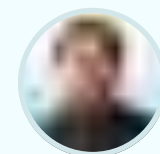
Portefeuille Buffalo Grill (France)

La SCPI Iroko Zen a acquis un portefeuille de 5 actifs en Sale & Leaseback avec la chaîne de restauration Buffalo Grill.

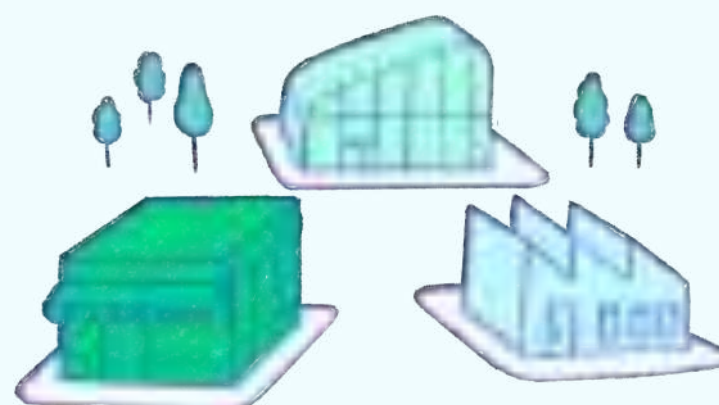
Ces actifs, construits pour leur majorité dans les années 2000, vont continuer d'être exploités par Buffalo Grill pendant les 12 prochaines années. En effet Buffalo Grill, ancien propriétaire et exploitant, s'inscrit dans la durée en signant de nouveaux baux d'une durée ferme de 12 ans.

Buffalo Grill compte des dizaines de restaurants à travers tout le pays et est élu "Enseigne Préférée des Français" chaque année depuis 2015 (catégorie "Restauration à table").

Acheté 5,4 M€ HD, le portefeuille a été expertisé lors de l'acquisition à 6,45 M€ HD.



Antoine Dablanc
Responsable investissement



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).

² HD = Hors droits



L'actualité du portefeuille

Arras - Inauguration du magasin Quadro

Iroko Zen a signé un bail sur l'une des boutiques qu'elle a acquises au sein de la zone commerciale d'Arras avec l'enseigne Quadro en septembre dernier. Cette enseigne en pleine expansion fabrique du mobilier sur mesure via une usine de fabrication située en France, une activité en ligne avec les valeurs d'Iroko Zen.

Après trois mois d'importants travaux, notre locataire a ouvert sa boutique et celui-ci est très satisfait de l'inauguration du magasin qui est un showroom moderne.

Cette zone commerciale d'Arras est située sur l'avenue Winston Churchill, un axe très fréquenté de l'agglomération, et est en plein développement. Elle est composée de plus de 200 enseignes, dont la locomotive est le centre commercial Aushopping et son supermarché Auchan.

Cette signature permet de confirmer l'attractivité de la zone commerciale et l'investissement d'Iroko Zen.



100 % des baux arrivant à échéance en 2023 renouvelés !

Avec le renouvellement des quatre baux des agences Maaf, respectivement situées à Meaux, Brest, Versailles et St Priest, 100 % des baux arrivant à échéance en 2023 ont été renouvelés au niveau de la SCPI. Cela représente 145 000 € de loyers hors charges sécurisés sur trois ans et un partenariat renforcé avec notre locataire la Maaf.





Nos actions ESG



Installation de dispositifs de gestion technique du bâtiment

Iroko Zen a signé un contrat pour l'installation de 25 dispositifs de gestion technique du bâtiment dit "GTB" fin décembre 2023.

Ce dispositif permet d'optimiser la consommation des bâtiments notamment en paramétrant des consignes de température et des horaires de fonctionnement pour les systèmes de chauffage et de climatisation. Ce système permet également de contrôler les consommations des bâtiments et ainsi de détecter les anomalies de consommation, par exemple si les éclairages fonctionnent le week-end et jours fériés.

Ces travaux nous permettent de répondre au décret BACS qui impose l'installation de GTB pour les bâtiments tertiaires pour lesquels le système de chauffage ou de climatisation a une puissance nominale inférieure à 290 kW d'ici janvier 2025 et inférieure à 70 kW d'ici janvier 2027.

La mise en place de ces dispositifs est aussi un moyen de baisser les consommations énergétiques des bâtiments. Pour le périmètre d'Iroko Zen, nos prestataires estiment une baisse théorique de consommation de 1906 MWh par an ce qui représente en équivalence la consommation annuelle d'environ 850 Français*.

Source : Agence ORE (Opérateurs de Réseaux d'Energie)

Premières installations de bornes électriques en Espagne par la SCPI

En Espagne, Iroko Zen a lancé une commande pour l'installation de bornes électriques sur les deux sites occupés par Teknia, à Bilbao et à Azuqueca. Ces huit bornes seront probablement installées au 2^e trimestre 2024.

Travaux de relamping à Valence

Iroko Zen a remplacé l'ensemble des éclairages de l'actif de Valence en éclairage LED. L'impact de ces travaux sur la consommation du bâtiment selon notre prestataire serait théoriquement de 26 MWh par an soit un gain de 43 % de sa consommation annuelle.

Audit de nos prestataires

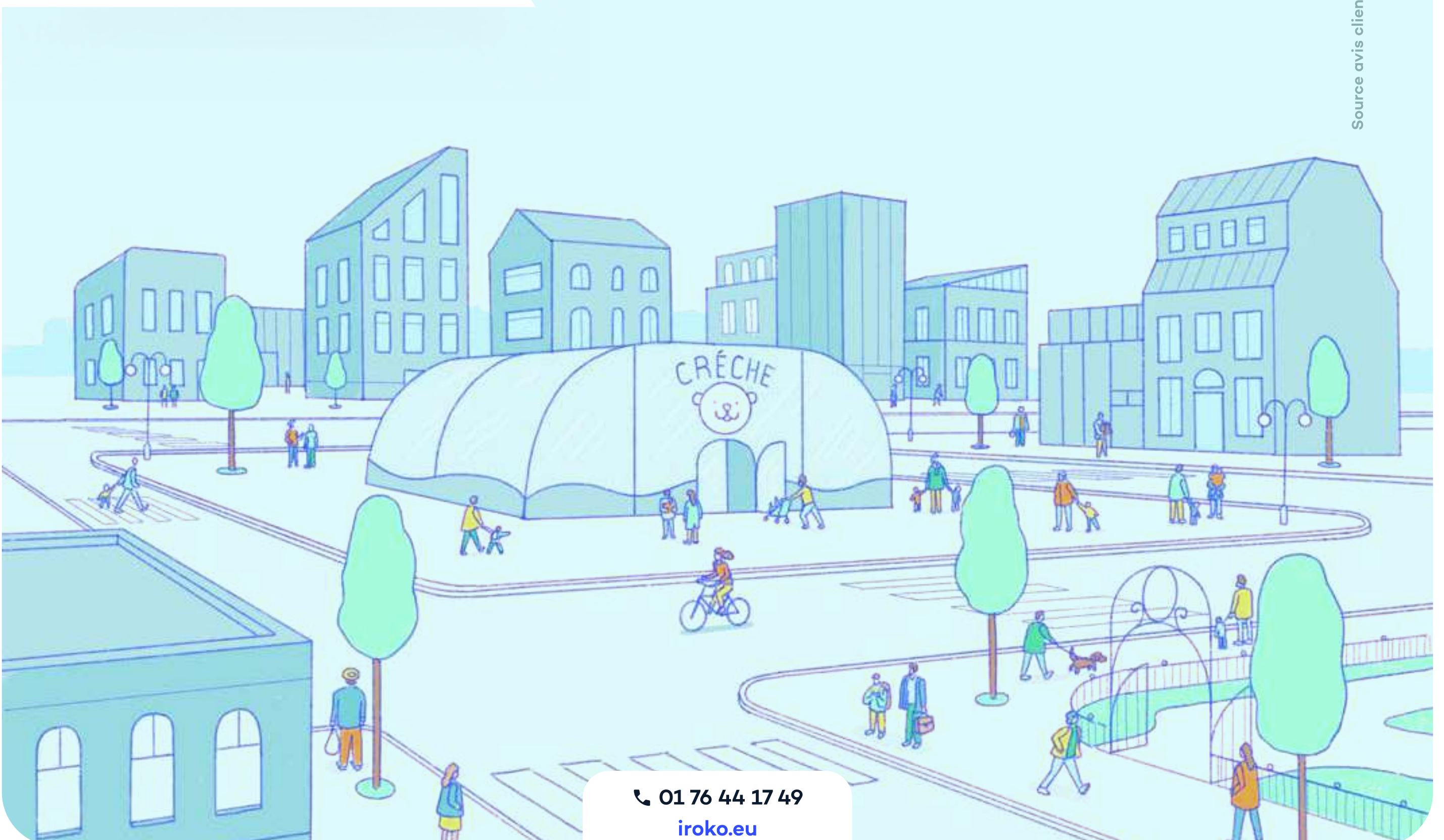
La qualité de nos prestataires travaux, experts immobiliers et property manager (gestion locative) est essentielle. Il s'agit d'ailleurs d'un des critères de gouvernance de la grille de notation ESG d'Iroko Zen. Afin de les évaluer, nous leur avons adressé un questionnaire nous permettant de nous assurer que les aspects extra-financiers sont bien respectés et pris en compte dans leur travail quotidien.



IROKO.

Excellent  ★ Trustpilot
4,8/5 sur 497 avis

Source avis clients : Trustpilot de nov. 2021 à octobre 2023



☎ 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, 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,
agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n°GP-20000014 en date du 08 juin 2020.