

1<sup>er</sup> août 2024

### La SCPI Iroko Zen augmente son prix de part et confirme sa solidité

La SCPI Iroko Zen augmente pour la première fois depuis sa création son prix de part de 1 %, passant de 200 € à 202 € à compter du 1er août 2024. Cette revalorisation reflète l'engagement d'Iroko à offrir des performances solides à ses associés et démontre toute la qualité de sa gestion dans un contexte difficile.

Opportuniste, diversifiée et granulaire, la stratégie d'Iroko Zen a montré sa pertinence depuis sa création en 2020 et malgré les différentes crises que le marché immobilier a dû affronter entre le COVID et la remontée des taux.



Source : Iroko, 01/08/2024

**Les performances passées ne présagent pas des performances futures. Pour rappel, le prix de la part peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction de l'évolution du marché immobilier et de la valeur du patrimoine.**

### Iroko Zen se démarque sur un marché chahuté

Tandis que ces derniers mois ont été marqués par une révision du prix de part à la baisse de plusieurs SCPI suite à la remontée brutale des taux entamée à l'été 2022, Iroko tire les fruits de sa stratégie opportuniste, granulaire et diversifiée.

- **Iroko Zen est une SCPI sans dogme qui achète de manière opportuniste** et sans contrainte sur tout secteur d'immobilier tertiaire et tout pays de l'Europe de l'Ouest. Elle peut ainsi profiter des opportunités offertes suivant les moments de marché. Être agile et avoir la capacité d'investir aujourd'hui, c'est se laisser l'opportunité d'aller capter les marchés de demain.

- **Iroko Zen a fait le choix de la granularité.** Avec une taille d'actif en moyenne de 6 M€, elle renforce son objectif de diversification et sa liquidité. Cette stratégie exigeante et à l'opposé de la paresse lui permet d'échapper à la concurrence avec les asset managers traditionnels et d'aller chercher un couple rendement/risque satisfaisant.
- **Diversifiée sur toutes les typologies en Europe de l'Ouest** pour s'assurer un marché le plus large possible pour sélectionner ses acquisitions et afin d'assurer une meilleure maîtrise des risques.



“Présente dans 6 pays d’Europe de l’Ouest, avec plus de 100 bâtiments et plus de 190 locataires engagés en moyenne fermement sur plus de 7 ans, la SCPI Iroko Zen est parfaitement armée pour rester une des SCPI les plus performantes dans les prochaines années. Le contexte compliqué de ces derniers mois a mis en avant la pertinence de notre stratégie et l’augmentation du prix de la part dans ce contexte en est un très bon témoin.”

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

Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

## **Iroko Zen confirme sa solidité**

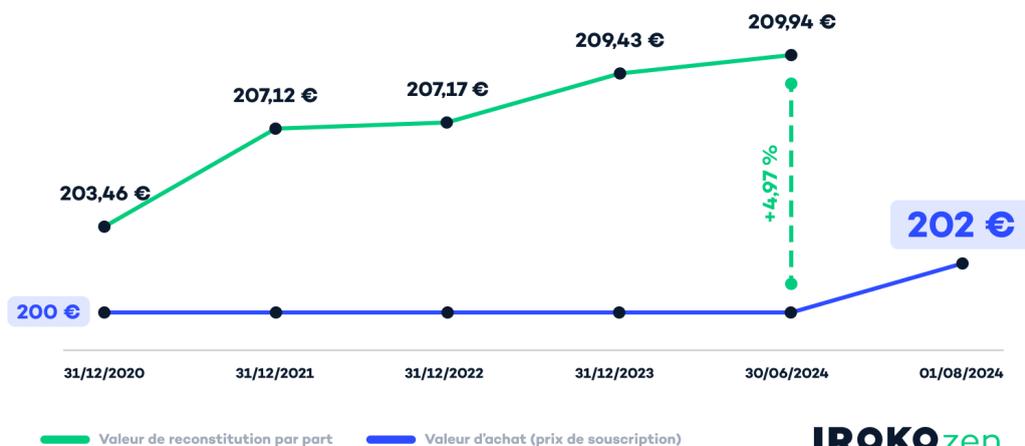
Cette revalorisation du prix de part reflète la bonne santé de la SCPI Iroko Zen grâce à la solidité des baux conclus avec ses locataires et une valorisation des biens détenus en hausse.

En effet, suite à la demande de l’Autorité des Marchés Financiers (AMF), Iroko Zen a réalisé une évaluation de la valorisation de ses actifs à mi-année<sup>1</sup>. Après validation, la valeur de reconstitution du patrimoine d’Iroko Zen est de 209,94 € au 30 juin 2024, vs. 209,43 € au 31 décembre 2023.

---

<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.

## Évolution des valeurs de parts



Source : Iroko, 01/08/2024

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

La crise immobilière a été pour Iroko Zen l'opportunité d'améliorer sa performance grâce à une collecte soutenue (160 M€ nets au 1er semestre 2024) qui s'est traduite par un rythme d'acquisition accru et une capacité renforcée à saisir des opportunités sur les marchés immobiliers. Iroko Zen a pu acheter à des prix avantageux, enrichissant son portefeuille d'actifs diversifiés : bâtiments logistiques, bureaux stratégiquement situés dans les grandes métropoles, hôtels et commerces. La SCPI a également réalisé sa première acquisition hors zone euro, en Angleterre. Cette diversification a permis de renforcer son parc immobilier, portant le nombre total d'actifs à 108.

Cette stratégie d'investissement opportuniste et sans dogme, dans un contexte de concurrence accrue, permet à Iroko Zen de maintenir la performance de la SCPI en 2024. La SCPI a distribué un rendement supérieur à 7 % pour la troisième année consécutive en 2023, surpassant son objectif non garanti de 5,50 %. Pour 2024, la SCPI cible un taux de distribution entre 6,75 % et 7,50 %. À plus long terme, la SCPI prévoit de rehausser à 6% son objectif de performance non garantie, et ce, dès la rentrée.

Pour rappel, les performances passées ne présagent pas des performances futures et les revenus de la SCPI ne sont pas garantis. L'objectif présenté est une estimation basée sur les données de 2024 et les hypothèses de marché arrêtées par Iroko. Il ne constitue pas une promesse de rendement.

## Une décision alignée avec l'intérêt des épargnants historiques et à venir

La revalorisation du prix de part de la SCPI Iroko Zen traduit l'engagement d'Iroko à protéger les intérêts de ses associés historiques tout en maintenant l'attractivité et la compétitivité de la SCPI sur un marché toujours plus concurrenté.

L'augmentation de 1 % du prix de la part d'Iroko Zen récompense les épargnants historiques de la SCPI dont la valeur du capital augmente mécaniquement de 1 % au 1<sup>er</sup> août 2024. Le nouveau prix de part de 202 €, rattrape en partie la valeur réelle du patrimoine immobilier, et est la garantie d'un prix juste aux nouveaux entrants, évitant ainsi toute sous-valorisation qui pourrait désavantager les associés historiques.

Avec un nouveau prix de part à 202 €, la SCPI conserve une approche prudente avec une sous-cote de 3,8% par rapport à la valeur de reconstitution.

De plus, cette décision ouvre la voie à une plus-value potentielle pour les épargnants lors de la revente de leurs parts, à condition que celle-ci ait lieu minimum après 3 ans de détention\*.

Investir en SCPI comporte des risques notamment de liquidité et de perte en capital. Les performances d'Iroko Zen sont communiquées sur la base de prévisions réalisées par Iroko sur l'intégralité de son patrimoine au 16/07/2024. Les prévisions tiennent compte notamment du taux d'occupation financier actuel, du bon paiement des loyers sur l'année, et des prévisions d'acquisition et de financement d'ici à la fin de l'année. Veuillez vous référer à la note d'information d'Iroko Zen et au document d'informations clés avant de prendre toute décision d'investissement. Ceci est une communication publicitaire. Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

\*Des frais de sortie anticipée de 5 % HT pour les retraits avant 3 ans et de gestion annuels de 12 % HT sur les loyers perçus sont appliqués.

---

## À propos d'Iroko

Iroko est une Société de Gestion proposant des solutions d'épargne immobilières performantes et engagées en apportant de la pédagogie.

En novembre 2020, elle a lancé **Iroko Zen**, la 1<sup>re</sup> SCPI des usages de demain qui accompagne les transitions générationnelles, digitales et démographiques. Accessible à partir de 5000 € et sans frais de souscription\*, elle se veut diversifiée et sans dogme dans les différents secteurs d'activité de l'immobilier professionnel (bureaux, commerces de proximité, santé, logistique, éducation) et sur plusieurs zones géographiques (Europe de l'ouest) sur des actifs à taille modeste. Cette stratégie d'investissement opportuniste lui a permis d'offrir pour la 3<sup>e</sup> année consécutive un taux de distribution supérieur à 7 %\*\* et de viser un taux de distribution non garanti dans la même lignée pour 2024.

Iroko compte également deux autres produits :

**Iroko Next**, une SCI support d'UC qui vise à combiner les deux moteurs de performances de l'immobilier : l'immobilier de rendement et l'immobilier de création de valeur. En 2023, la SCI a su capitaliser sur son dynamisme et démontrer sa résilience dans un marché chahuté. Elle affiche une performance de +5,48 % (vs -6,80 % en moyenne pour le marché des SCI en 2023. Source : ASPIM).

**Iroko Impact**, une SCI au service des associations qui favorise l'implantation de locataires socialement engagés via l'acquisition d'actifs qui leur sont loués avec des loyers décotés. Actuellement, la SCPI compte deux associations en portefeuille : le Silence des Justes et Misericordia.

Pour rappel, les performances passées ne présagent pas des performances futures.  
Plus d'informations sur [iroko.eu](http://iroko.eu).

\*Des frais de sortie anticipée de 5 % HT pour les retraits avant 3 ans et de gestion annuels de 12 % HT sur les loyers perçus sont appliqués. \*\*Définition ASPIM

Les objectifs futurs sont une estimation des performances futures à partir des données de l'année 2023, des hypothèses de marchés arrêtées par Iroko. Ils ne constituent pas une promesse de rendement. Investir en SCPI et/ou en SCI est un investissement long terme qui comporte plusieurs risques dont le risque de perte en capital, le risque lié au marché immobilier, à la commercialisation des locaux et à leur gestion. Les revenus ne sont donc

pas garantis. Iroko ne garantit pas le rachat des parts car la liquidité de la SCPI est limitée. Pour rappel, les performances passées ne présagent pas des performances futures. Ceci est une communication publicitaire, il convient de se référer à aux documents d'informations décrivant la stratégie d'investissement de la SCPI et la SCI et les principaux risques liés ainsi qu'aux documents d'informations clés d'Iroko Zen et d'Iroko Next avant de prendre toute décision finale d'investissement sur iroko.eu.

## **Contacts presse**

**Romain Spinazzé** - Consultant RP - [romain@ilsedit.fr](mailto:romain@ilsedit.fr) – 0689980191

**Pierre-Antoine Burgala** – Directeur général d'Iroko – [pa@iroko.eu](mailto:pa@iroko.eu) - 0608371715

**Gautier Delabrousse-Mayoux** – Président d'Iroko - [gautier@iroko.eu](mailto:gautier@iroko.eu) – 0682862435