



## Iroko Zen plante son drapeau en Italie avec l'acquisition d'un portefeuille de 3 hôtels B&Bs en périphérie de Bologne

Paris, 24 mars 2025

Après l'Allemagne, l'Espagne, les Pays-Bas, l'Irlande, le Royaume-Uni et la France, la SCPI Iroko Zen poursuit son expansion en Europe de l'Ouest avec ses premières acquisitions en Italie. **Cette nouvelle implantation s'inscrit pleinement dans notre stratégie de diversification géographique, avec l'acquisition d'un portefeuille de trois établissements hôteliers situés en Émilie-Romagne, à proximité de Bologne.**

### Pourquoi Iroko Zen investit en Italie ?

L'Italie représente un marché stratégique pour l'investissement en immobilier commercial, offrant un environnement économique mature et attractif. Classée 12<sup>e</sup> puissance économique mondiale en termes de produit intérieur brut (Source : FMI), elle bénéficie d'une stabilité politique et monétaire, renforcée par son appartenance à l'Union européenne et à la zone euro, garantissant ainsi un cadre d'investissement sécurisé.

L'Italie du Nord, et plus particulièrement l'Émilie-Romagne, se distingue par son dynamisme industriel et économique. La région bénéficie d'un fort potentiel touristique. Avec plusieurs millions de visiteurs chaque année, le secteur hôtelier italien se positionne parmi les plus développés en Europe.

### Une première implantation en Italie avec un portefeuille hôtelier en Émilie-Romagne

Notre première opération en Italie concerne l'acquisition de trois établissements hôteliers situés en Émilie-Romagne.

Le premier est localisé en périphérie nord de Bologne, le second, à Sassuolo et le dernier, à Ferrare.

Ces actifs sont majoritairement loués à B&B Hotels, un exploitant reconnu pour son positionnement sur le segment des hôtels économiques de qualité. Fort d'un modèle opérationnel éprouvé et d'une forte présence en Europe, B&B Hotels garantit une stabilité locative à long terme.

Les baux signés sur ces établissements offrent une bonne visibilité, avec une durée moyenne pondérée avant la première possibilité de résiliation (WALB) d'environ 18 ans. L'investissement total hors droits s'élève à environ 13,8 millions d'euros, pour un taux de rendement net initial non garanti de 7,58 %. Cette opération permet à Iroko Zen de renforcer son ancrage en Europe.

### Pourquoi l'hôtellerie comme classe d'actifs ?

Le secteur de l'hôtellerie a démontré une forte résilience, avec un rebond significatif après les crises du Covid et de l'inflation.

Le marché hôtelier offre de nouveau une opportunité de diversification pour les investisseurs. Il permet de répartir les risques tout en accédant à des actifs attractifs bénéficiant d'une demande structurelle solide. En effet, le marché de l'hôtellerie en Italie bénéficie d'une réelle profondeur. En s'associant avec un exploitant reconnu comme B&B Hotels, qui concurrence les groupes historiques comme Accor, Iroko Zen sécurise la gestion et la rentabilité de ces actifs.

Cet investissement s'inscrit ainsi dans la volonté d'offrir aux investisseurs des rendements potentiels compétitifs, tout en diversifiant stratégiquement le portefeuille d'actifs immobiliers.





« Nous avons récemment finalisé l'acquisition de trois actifs situés en Émilie-Romagne, proches de Bologne, une région économiquement dynamique du nord de l'Italie. Cette opération s'inscrit dans notre stratégie d'investissement, combinant localisation stratégique et sécurité locative. En effet, ces actifs sont occupés par un locataire Triple A, garantissant une forte stabilité des revenus et un risque limité. De plus, la WALB de 18 ans constitue un élément clé, assurant une visibilité à long terme et consolidant la performance du portefeuille. Cette acquisition témoigne de notre capacité à sécuriser des actifs de qualité, tout en privilégiant des opportunités offrant un équilibre entre rendement et résilience», se réjouit **Antoine Dablang**, **Investment Manager**

---

#### À propos d'Iroko

Iroko est une société de gestion proposant des solutions d'épargne immobilières innovantes. Elle souhaite rendre l'épargne immobilière claire et transparente.

Iroko c'est la fusion de deux univers. Une partie des fondateurs est issue du digital et possède donc une grande expertise dans ce domaine. L'autre partie est issue du monde de l'immobilier. Ils connaissent parfaitement le marché et savent gérer les différentes étapes de vie de la détention d'un immeuble.

L'objectif d'Iroko est de concilier ces deux mondes afin d'offrir des solutions d'épargne immobilières innovantes et performantes.

En plus de sa SCPI Iroko Zen, Iroko propose d'autres solutions d'épargne comme :

- Iroko Next, une SCI dédiée à l'assurance-vie qui investit dans des actifs accompagnant les transitions générationnelles, digitales et démographiques.
- Iroko Impact, une ESUS qui a comme but de favoriser l'insertion des personnes en difficulté par le logement et le travail. Les bâtiments détenus par le fonds sont ainsi loués à des associations ou des services publics subventionnés ou non par l'Etat.

#### Contacts

Elsa Esteban - [iroko@ilsedit.fr](mailto:iroko@ilsedit.fr)

Romain Spinazzé - 06 89 98 01 91 - [romain@ilsedit.fr](mailto:romain@ilsedit.fr)

[cliquez ici](#) si vous ne souhaitez plus recevoir des actualités d'Iroko.

