

**IROKO•**

# Bulletin trimestriel d'information d'Iroko ZEN

2<sup>ème</sup> trimestre 2022 Valide du 1<sup>er</sup> juillet 2022 au 30 septembre 2022



## 67 millions d'euros collectés, 74 millions d'euros d'investissements.

Dans un contexte mondial chahuté, toujours marqué par une pandémie persistante, des conflits internationaux, une forte inflation des prix et une remontée des taux d'intérêt directeurs, l'immobilier semble conforter sa position de valeur refuge toujours autant plébiscitée les investisseurs.

(Collecte SCPI: 5,2Mds€ au S1 2022 - Source: ASPIM-IEIF)

Par sa stratégie d'investissement de diversification, Iroko ZEN offre à ses associés la possibilité d'être propriétaire d'un patrimoine immobilier composé aujourd'hui de toutes les classes d'actifs immobiliers tertiaires (bureaux, commerces, logistique, santé...) en France et désormais dans plusieurs pays de la zone Euro. Cela lui évite toute exposition à une seule typologie d'actif comme les bureaux par exemple, dont l'avenir reste incertain avec l'essor du télétravail, ou bien encore, une concentration sur un seul territoire géographique dont l'économie peut entrer en récession dans les prochaines années.

### La collecte auprès de nos épargnants sur le premier semestre 2022 est déjà supérieure à celle de toute l'année 2021 : un grand merci !

Depuis le lancement, ce sont plus de 2.800 épargnants qui ont rejoint Iroko ZEN à la fois en pleine propriété, en nue-propriété et en démembrement viager.

La barre symbolique des 100.000.000 d'euros de capitalisation a été franchie durant ce trimestre, elle représente une vraie marque de confiance dans notre modèle de SCPI sans commission de souscription. Elle permet aussi et surtout de diluer le couple risque / rendement pour nos épargnants grâce à la constitution d'un portefeuille immobilier diversifié composé à ce jour de 35 immeubles situés en France et dans des pays de la zone Euro.

### Malgré un contexte toujours compliqué, les équipes d'investissement continuent de monter en puissance.

Si le montant de la collecte a fortement évolué à la hausse au fil des mois, la clé de la réussite et de la pérennité de votre SCPI Iroko ZEN dépend du bon déploiement des fonds en investissements immobiliers. C'est ainsi que l'équipe investissement d'Iroko ZEN a suivi le rythme soutenu des levées de fonds, comme en témoignent les 11 nouvelles acquisitions en France, en Espagne mais aussi en Irlande sur le dernier trimestre. L'Irlande est désormais le quatrième pays investi par la SCPI.



**Gautier Delabrousse Mayoux**

Président

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



## Iroko ZEN en quelques chiffres



## 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 7 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 préjugent 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. Par ailleurs, Iroko ne fait pas de conseil en investissement. L'ensemble des risques de la SCPI sont décrits dans la documentation réglementaire du fonds (note d'information, statut, DIC).

## Les frais de la SCPI Iroko ZEN

### A l'entrée

Commission de souscription : 0%

### Pendant la vie de l'investissement

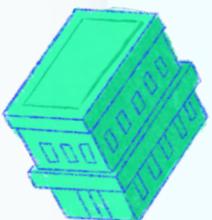
En échange de sa gestion, Iroko facture directement la SCPI :

- **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 / 3% HT du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers à l'acquisition
- **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%.
- **Commission de brokerage** : 5% HT (soit 6% TTC) 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.

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

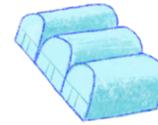
- **En cas de sortie avant 3 ans de détention** : 5% HT de commission de sortie anticipée i.e. avant 3 ans
- **Pour une détention supérieure à 3 ans** : aucune commission.
- **En cas de transfert de parts par voie de cession de gré à gré ou en cas de mutation à titre gratuit** (donation/succession) des 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 2<sup>ème</sup> trimestre 2022 par part en pleine jouissance



Dividende brut de fiscalité étrangère

# 3,27€



## 3,00€

Dividende net de fiscalité étrangère

## 0,27€

Impôt étranger prélevé à la source, payé par Iroko ZEN et déductible en France

## Valeurs de la part en pleine jouissance

Au 30 juin 2022

|                                       |         |
|---------------------------------------|---------|
| Prix de souscription                  | 200,00€ |
| Valeur de retrait                     | 200,00€ |
| Valeur de réalisation <sup>1</sup>    | 195,63€ |
| Valeur de reconstitution <sup>1</sup> | 207,12€ |

<sup>1</sup> Valeurs au 31 décembre 2021 approuvées par l'Assemblée Générale du 4 mai 2022.

Aucune modification de prix de la part n'a été réalisée au cours du trimestre.

## Détail des dividendes versés sur le trimestre

CE TRIMESTRE



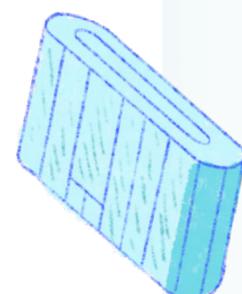
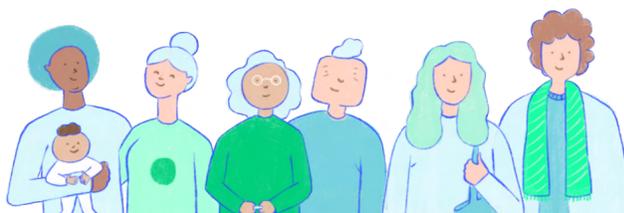
## Détail des dividendes versés sur le trimestre

- Sur le trimestre, 37% des loyers sont issus d'actifs localisés à l'étranger.
- La SCPI Iroko ZEN règle pour le compte de ses associés un impôt directement dans les pays étrangers.
- Les dividendes perçus chaque mois par les associés de la SCPI Iroko ZEN sont donc nets de fiscalité étrangère
- Le mécanisme du crédit d'impôt permet d'éviter une double imposition.
- Les revenus fonciers issus d'immeubles situés à l'étranger sont exonérés de prélèvements sociaux.
- 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 trimestre.

## Vie sociale de la SCPI

04/05/2022

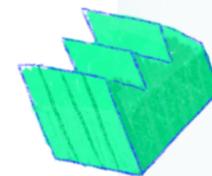
L'assemblée générale annuelle mixte de la SCPI s'est réunie. L'ensemble des résolutions a été approuvé.





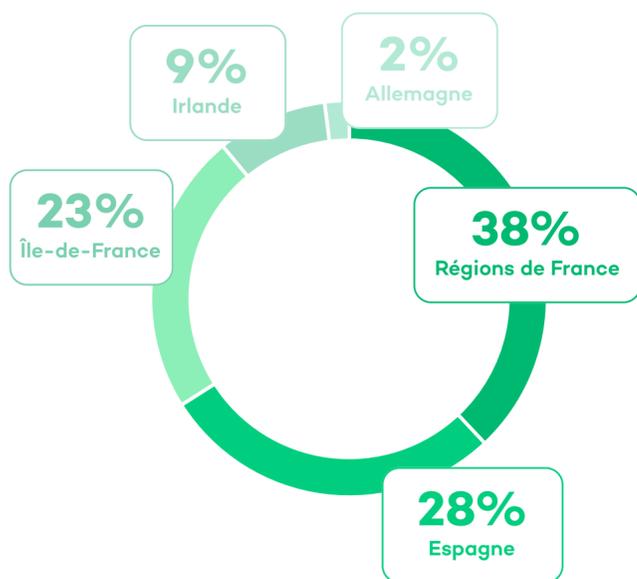
# Coup d'œil sur le patrimoine

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



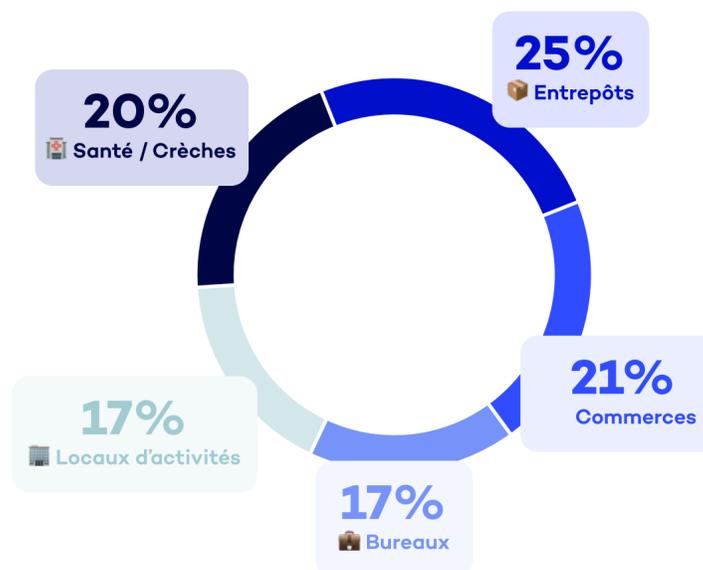
## Répartition géographique

Valeur expertise € hors droits



## Répartition par typologie

Loyer €/an HT hors charges



|  |                       |
|--|-----------------------|
| Nombre d'actifs  | 35                    |
| Surface du patrimoine  | 77.121 m <sup>2</sup> |
| Durée moyenne des baux jusqu'à leurs terme (WALT)  | 11,7 ans              |
| Loyers encaissés   | 1.411.492€            |
| Taux d'Occupation Financier (TOF)  | 100%                  |
| Taux d'Occupation Physique (TOP)   | 99,12%                |
| Durée d'engagement ferme de nos locataires jusqu'à la prochaine possibilité de dénonciation (WALB) | 9,5 ans               |
| Ratio d'endettement (LTV)  | 25,9%                 |



### 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 de la LTV consiste à rapporter le montant de l'emprunt à un montant total de l'actif financé .



Découvrir tout le patrimoine sur [Iroko.eu](https://iroko.eu) →



## Des nouvelles de notre parc immobilier

Durant le deuxième trimestre 2022, Iroko ZEN a été particulièrement active sur le marché de l'investissement et a procédé au total à 11 acquisitions immobilières pour un montant global proche de 36,3M€ hors droits.

Ceci démontre la capacité et l'engagement des équipes investissements d'Iroko à déployer les fonds confiés par ses épargnants dans les meilleures conditions et délais.

Au total, sur le premier semestre, ce sont 15 nouveaux actifs qui sont entrés dans le patrimoine d'Iroko ZEN pour un volume approchant les 74M€ hors droits et une valeur globale de patrimoine qui dépasse désormais les 100M€.

Ces acquisitions répondent clairement à la stratégie de diversification sur toutes typologies d'actifs, avec des bâtiments neufs ou récents, entièrement loués à des entreprises de premier plan (Volvo Trucks, Loxam, Fedex, Pôle Emploi, Correos, Tesco...).

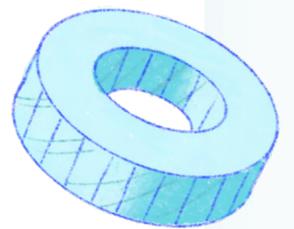
Iroko ZEN continue de concrétiser son ambition européenne ; après la France, l'Allemagne et l'Espagne, nous sommes heureux de vous annoncer l'arrivée de votre SCPI dans un quatrième pays : l'Irlande et plus précisément à Dublin. Au-delà de l'intérêt fiscal pour les épargnants, cela permet aux équipes d'investissements de recevoir plus d'opportunités et d'améliorer la sélectivité des actifs.

Afin de garder cette belle dynamique, les équipes d'investissement ont sécurisé un pipeline d'un montant de 100 M€ à finaliser au cours des prochains mois.



**Phong Hua**

Directeur des investissements



## Zoom sur 2 nouveaux actifs en Irlande

Iroko ZEN a finalisé l'acquisition de son 1<sup>er</sup> actif en Irlande, à Rathfarnham au sud de Dublin. Il s'agit d'un ensemble immobilier neuf, livré en 2022 et composé de deux bâtiments d'une surface totale de 2.061 m<sup>2</sup>.

Le premier bâtiment concerne un supermarché d'une surface de 1.470 m<sup>2</sup>, entièrement loué à l'enseigne alimentaire Tesco, chaîne internationale très présente en Irlande. Tesco a signé un bail de 20 ans dont 10 années fermes.

Le second bâtiment concerne une crèche qui développe une surface de 591 m<sup>2</sup>, entièrement loué à Safari Childcare dans le cadre d'un bail de 25 ans dont 10 années fermes également.

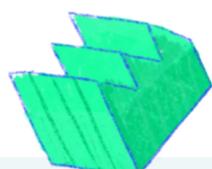
Le rendement Acte en Main est non garanti. En effet, il s'agit du taux à l'achat : c'est un taux théorique qui dépend du bon paiement des loyers par le locataire.



### Tesco & Safari Childcare

COMMERCE & CRÈCHE

|  |                      |
|--|----------------------|
| LOCALISATION                             | RATHFARNHAM 🇮🇪       |
| ANNÉE DE CONSTRUCTION                    | 2022                 |
| SURFACE                                  | 2 061 M <sup>2</sup> |
| WALB                                     | 10 ANS               |
| RENDEMENT AEM <sup>1</sup> (NON GARANTI) | 5,25%*               |
| MONTANT DE L'ACQUISITION HD <sup>2</sup> | 10,1 M€              |





# Les nouvelles acquisitions du trimestre



## CORREOS Express MESSAGERIE

|                             |                     |
|-----------------------------|---------------------|
| LOCALISATION                | HUELVA              |
| ANNÉE DE CONSTRUCTION       | 2022                |
| WALB                        | 9 ANS               |
| RENDEMENT AEM               | 7% <sup>1</sup>     |
| MONTANT DE L'ACQUISITION HD | 1,6 M€ <sup>2</sup> |



## CORREOS Express MESSAGERIE

|                             |                     |
|-----------------------------|---------------------|
| LOCALISATION                | GUARROMAN           |
| ANNÉE DE CONSTRUCTION       | 2019                |
| WALB                        | 6,9 ANS             |
| RENDEMENT AEM               | 6,30% <sup>1</sup>  |
| MONTANT DE L'ACQUISITION HD | 2,3 M€ <sup>2</sup> |



## FEDEX ENTREPÔT

|                             |                     |
|-----------------------------|---------------------|
| LOCALISATION                | MONTMARSAULT        |
| ANNÉE DE RÉNOVATION         | 2008                |
| WALB                        | 3,5 ANS             |
| RENDEMENT AEM               | 7,19% <sup>1</sup>  |
| MONTANT DE L'ACQUISITION HD | 1,4 M€ <sup>2</sup> |



## FEDEX ENTREPÔT

|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| LOCALISATION                | VARENNES           |
| ANNÉE DE RÉNOVATION         | 2011               |
| WALB                        | 5,5 ANS            |
| RENDEMENT AEM               | 8,84% <sup>1</sup> |
| MONTANT DE L'ACQUISITION HD | 1 M€ <sup>2</sup>  |



## Loxam Access & Rental LOCAL D'ACTIVITÉ

|                             |                     |
|-----------------------------|---------------------|
| LOCALISATION                | GRAND COURONNE      |
| ANNÉE DE CONSTRUCTION       | 2017                |
| WALB                        | 5,8 ANS             |
| RENDEMENT AEM               | 6,66% <sup>1</sup>  |
| MONTANT DE L'ACQUISITION HD | 3,3 M€ <sup>2</sup> |



## Volvo Trucks LOCAL D'ACTIVITÉ

|                             |                     |
|-----------------------------|---------------------|
| LOCALISATION                | GRAND COURONNE      |
| ANNÉE DE CONSTRUCTION       | 2020                |
| WALB                        | 8 ANS               |
| RENDEMENT AEM               | 5,50% <sup>1</sup>  |
| MONTANT DE L'ACQUISITION HD | 3,4 M€ <sup>2</sup> |



## Tecresa Protección LOCAL D'ACTIVITÉ

|                             |                     |
|-----------------------------|---------------------|
| LOCALISATION                | LEGANES             |
| ANNÉE DE CONSTRUCTION       | 2020                |
| WALB                        | 7,5 ANS             |
| RENDEMENT AEM               | 5,4% <sup>1</sup>   |
| MONTANT DE L'ACQUISITION HD | 3,2 M€ <sup>2</sup> |



## Pôle Emploi BUREAU

|                             |                   |
|-----------------------------|-------------------|
| LOCALISATION                | YVETOT            |
| ANNÉE DE RÉNOVATION         | 2012              |
| WALB                        | 7,5 ANS           |
| RENDEMENT AEM               | 6,6% <sup>1</sup> |
| MONTANT DE L'ACQUISITION HD | 2 M€ <sup>2</sup> |



## Eurocombles BUREAU

|                             |                     |
|-----------------------------|---------------------|
| LOCALISATION                | SOLAIZE             |
| ANNÉE DE RÉNOVATION         | 2022                |
| WALB                        | 12 ANS              |
| RENDEMENT AEM               | 5,9% <sup>1</sup>   |
| MONTANT DE L'ACQUISITION HD | 4,1 M€ <sup>2</sup> |



## Norma COMMERCE

|                             |                      |
|-----------------------------|----------------------|
| LOCALISATION                | WOIPPY               |
| ANNÉE DE RÉNOVATION         | 2004                 |
| WALB                        | 2,6 ANS              |
| RENDEMENT AEM               | 6,93% <sup>1</sup>   |
| MONTANT DE L'ACQUISITION HD | 0,93 M€ <sup>2</sup> |



## Riba ENTREPÔT

|                             |                      |
|-----------------------------|----------------------|
| LOCALISATION                | VALENCE              |
| ANNÉE DE RÉNOVATION         | 2021                 |
| WALB                        | 7 ANS                |
| RENDEMENT AEM               | 6,02% <sup>1</sup>   |
| MONTANT DE L'ACQUISITION HD | 2,85 M€ <sup>2</sup> |

<sup>1</sup> Le rendement Acte en Main est non garanti. En effet, il s'agit du taux à l'achat : c'est un taux théorique qui dépend du bon paiement des loyers par le locataire.

<sup>2</sup> HD = Hors Droits



## Suivi de nos actions liées au label ISR



En tant que SCPI labellisée ISR, Iroko ZEN prend en compte les problématiques ESG (Environnement, Social et Gouvernance) dans sa sélection d'investissements et dans le processus de suivi de ses actifs.

Dans le cadre d'une politique d'amélioration continue de sa procédure ESG, la société a décidé d'enrichir sa grille de notation ESG, afin d'affiner certaines thématiques et assurer une meilleure visibilité sur l'ensemble de son parc immobilier.

A compter du deuxième semestre 2022, Iroko ZEN utilisera cinq grilles de notation, adaptées aux principales typologies d'actifs présentes dans son portefeuille : bureaux, commerces, logistique, santé et centres d'éducation. Le nombre de critères inclus dans la notation de nos actifs passera de 26 à 38 maximum, selon la typologie.

Par ailleurs, la diversification croissante de notre portefeuille exige également une meilleure prise en compte des spécificités géographiques. Par conséquent, des notes cibles ont été calculées sur la base d'un rapprochement entre nos critères et les Objectifs de Développement Durable (ODD) définis par les Nations Unies et de la performance de chaque pays où Iroko ZEN enregistre une présence par rapport à ces objectifs.

Au 30/06/2022, Iroko ZEN avait confié des contrats de travaux à la société ENERLIS, qui est intervenue sur les sites Château-Thierry, Reims et Saint-Maur.

### Les travaux effectués ont consisté :

- Au remplacement des systèmes d'illumination LED intérieurs et extérieurs
- A l'installation de systèmes de programmation horaires VRV
- A l'arrêt de l'extracteur d'air de certaines parties des sites

Ces travaux, d'un montant total de 54 080€ HT, devraient engendrer une économie d'énergie de 111 MWh et un gain GES (Gaz à Effet de Serre) de 8 654 kg CO<sub>2</sub>.

En raison de l'instabilité générale ressentie au niveau économique géopolitique sur le premier semestre de 2022, des délais allongés ont été enregistrés sur certains travaux prévus pour cette période. Les travaux seront achevés au titre du dernier trimestre 2022.

Au troisième trimestre 2022, Iroko ZEN prévoit un complément d'investissement de 53 835 € HT afin de finaliser les travaux commencés sur les sites de Reims, Château-Thierry et Bourges, qui permettront d'économiser 58,4 MWh d'énergie sur ces sites et d'éviter une émission GES de 10 309 kg CO<sub>2</sub>.

Un montant additionnel de 154 685€ HT sera investi sur les sites de Mont de Marsan, Madrid Leganes, Solaize et Woippy, afin de réaliser un gain énergétique additionnel de 330 MWh et ainsi, d'éviter des émissions GES de 30,8 tonnes de CO<sub>2</sub>.

**Vous souhaitez en savoir plus sur le label ISR ?**

**Lire la suite →**





## Suivi de nos actions liées au label ISR



| Actif                   | Travaux  | Montant des travaux | Objectif de réduction énergétique | Objectif de réduction des GES | Temps de retour d'investissement estimé |
|-------------------------|--|---------------------|-----------------------------------|-------------------------------|---|
| Reims                   | Programme horaire VRV sur CTA                                  | 9 708 €HT           | -19,01%                           | -20,11%                       | 2,4 ans                                 |
| Château-Thierry         | Installation destratificateurs                                 | 41 377 €HT          | -6,53%                            | -11,33%                       | 16,3 ans                                |
| Tigery                  | Installation panneaux photovoltaïques                          | 37 500 €HT          | -11,48%                           | -3,20%                        | 12,6 ans                                |
| Bourges                 | Pilotage de l'éclairage de l'entrepôt                          | 1 250 €HT           | -2,34%                            | -0,94%                        | 8,3 ans                                 |
|                         | Pilotage de la VMC   | 1 500 €HT           |                                   |                               | 4,7 ans                                 |
| Mont de Marsan<br>Bât 2 | Arrêt des équipements de chauffage en heures de non-occupation | 15 800 €HT          | -7,94%                            | -16,61%                       | 15,5 ans                                |
| Leganes                 | Installation panneaux photovoltaïques                          | 39 236 €HT          | NA                                |                               | 4 ans                                   |
| Solaize                 | Installation panneaux photovoltaïques                          | 49 199 €HT          |                                   |                               | 6 ans                                   |
|                         | Modification du programme horaire des CTA                      | 3 075 €HT           | -19,24%                           | -36,56%                       | 1,5 ans                                 |
|                         | Programmation des commandes murales                            | 3 075 €HT           |                                   |                               | 1,1 an                                  |
|                         | Installation bornes de recharge électrique                     | NA                  |                                   |                               | NA                                      |
|                         |  |                     |                                   |                               |   |
| Woippy                  | Installation panneaux photovoltaïques                          | 44 300 €HT          | -11,59%                           | -6,34%                        | 10,7 ans                                |

TOTAL  
246 020 €HT

Dans un souci de distribution équitable des frais, une partie de ces travaux sera prise en charge par les locataires et l'autre partie sera prise en charge par Iroko ZEN.

## Informations utiles

### Minimum de souscription

25 parts soit un minimum de 5 000 € à 200€/part, prime d'émission incluse.

### Délai de jouissance des parts souscrites

1<sup>er</sup> jour du 4<sup>ème</sup> mois suivant la date de souscription.

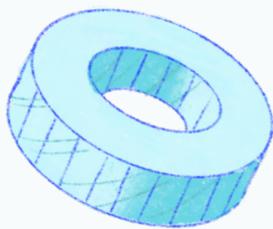
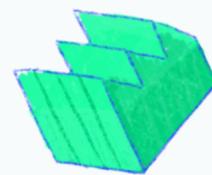
**Pourquoi un délai de jouissance ?** Investir en immobilier prend du temps. Tout nouvel investisseur ne percevra pas de revenus pendant ce délai de jouissance ; laissant ainsi le temps à la société de gestion d'acquérir des immeubles en cohérence avec sa stratégie et ses objectifs de performance. Ce délai doit notamment être pris en compte en cas d'achat de SCPI à crédit.

### Fiscalité applicable

Régime des revenus fonciers et des plus-values immobilières, revenus de capitaux immobiliers. L'imposition est fonction des dispositions fiscales françaises en vigueur et de la situation fiscale personnelle de chaque investisseur.

Iroko vous adresse tous les ans les éléments nécessaires à la déclaration de vos revenus afférents à Iroko ZEN au titre de l'année précédente. En cas de démembrement des parts, la déclaration d'IFI revient à l'usufruitier.





# IROKO.

Excellent  ★ Trustpilot

4,7/5 sur 201 avis

