

# IROKOzen

## Bulletin trimestriel d'information

1<sup>er</sup> trimestre 2023 Valide du 1<sup>er</sup> avril 2023 au 30 juin 2023

## Iroko Zen : ça pousse !

### Mais pourquoi le nom "IROKO" ?

L'iroko est une espèce d'arbres originaire d'Afrique subsaharienne aux propriétés étonnantes qui peut atteindre plus de 25 mètres de haut et 1,40 m de diamètre. Les plantes synthétisent les matières organiques nécessaires à leur croissance à partir de CO<sub>2</sub> et d'eau, avec l'aide de l'énergie lumineuse du soleil. Au cours de ce processus, l'iroko a la particularité de produire dans son tronc, ses branches et ses feuilles, des cristaux de calcaire ce qui lui permet de stocker davantage de CO<sub>2</sub> qu'un arbre classique.

Et un peu plus de 2 ans après sa création, la SCPI Iroko Zen - accessible sans frais de souscription<sup>1</sup> - a bien poussé ! Elle est désormais bien enracinée dans le marché de l'épargne immobilière auprès des SCPI historiques.

En quelques chiffres au 31/03/2023 : Iroko Zen accueille désormais près de 6 300 associés, la collecte sur ce seul trimestre s'est élevée à 66,4 M€ pour atteindre une capitalisation de 278,8M€.

Preuve de l'engagement de la société de gestion, les investissements ont suivi le rythme de la collecte et dépassé sur ce trimestre les 60 M€ hors droits pour des acquisitions réalisées en France, Allemagne, Irlande et Espagne.

Dans la lignée de notre politique d'investissement diversifiée : la SCPI a procédé à l'acquisition de son premier actif dans le secteur de l'éducation à Nice Sophia Antipolis.

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

Dans un contexte financier encore chahuté, la Banque Centrale Européenne (BCE) a de nouveau augmenté ses taux d'intérêt directeurs de 50 points de base, renchérissant encore le coût de la dette pour les entreprises et particuliers et ce, afin de contenir une inflation persistante. Mécaniquement, le taux de rendement associé à l'investissement a tendance à augmenter par rapport à l'année passée car la prime de risque liée à l'investissement en immobilier va devoir se reconstituer.

Cela va permettre à Iroko Zen d'investir de façon opportuniste dans un marché avec moins d'acquéreurs, sur des acquisitions qui n'étaient pas envisageables il y a encore peu compte tenu de ses objectifs de rendement. Aussi, elle va pouvoir constituer principalement son stock d'actifs immobiliers dans un contexte de dépréciation des prix. En témoigne cette acquisition d'actif à usage principal d'entrepôt dans le cadre d'une externalisation ("Sale & Lease back") avec la signature d'un bail de 15 ans ferme pour un taux de rendement proche de 6,50% acte en main<sup>2</sup>.

Du côté du label ISR (Investissement Socialement Responsable), le programme de travaux a été défini en ce début d'année. Il est prévu de le déployer jusqu'à la fin de l'année. À titre d'exemple, nous avons installé des panneaux photovoltaïques sur notre actif situé à Madrid Leganes. Cela devrait permettre d'économiser 43% de consommation énergétique dès la fin de l'année et 78% de CO<sub>2</sub>.



**Phong Hua**  
Directeur

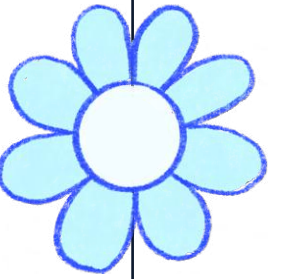
<sup>1</sup> En cas de sortie avant 3 ans, une commission de sortie anticipée de 5% HT sera facturée. L'ensemble des frais est disponible sur la note d'informations.

<sup>2</sup> Sous réserve du bon paiement du loyer par le locataire de l'actif





# Iroko Zen en quelques chiffres



Sur le  
trimestre

**332 530,8**

Parts souscrites

**195,5**

Parts retirées

Et 0 en attente de retrait

**66 467 054€**

Collecte nette

**1630**

Nouveaux associés

Hors droits

**60 274 645€**

Volume  
d'investissement

Données  
cumulées au  
31/03/2023

**279 169 534€**

Capitalisation

**65**

Nombre total  
d'actifs

**6 328**

Nombre total  
d'associés

**1 395 847,7**

Nombre de parts émises

## 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 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. 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.
- **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.

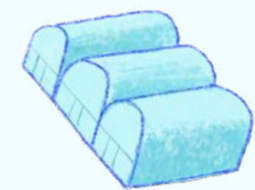
### A la sortie

- **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 1<sup>er</sup> trimestre 2023 par part en pleine jouissance



Dividende brut de fiscalité étrangère

**3,41 €**



**3,04 €**

Dividende net de fiscalité étrangère

**0,37 €**

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

## Valeurs d'une part en pleine jouissance

Au 31 mars 2023

Prix de souscription	200,00 €
Valeur de retrait	200,00 €
Valeur de réalisation <sup>1</sup>	186,81 €
Valeur de reconstitution <sup>1</sup>	207,17 €

<sup>1</sup> Valeurs au 31/12/2022 validées par le Commissaire aux Comptes et en attente d'approbation en Assemblée Générale Annuelle du 4 mai 2023.

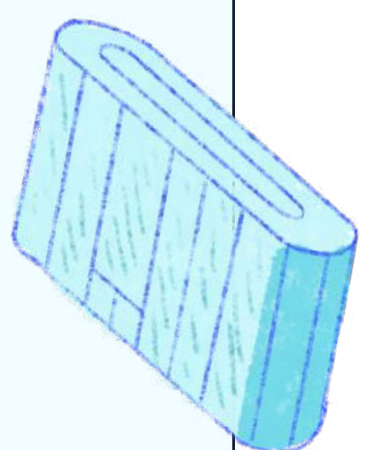
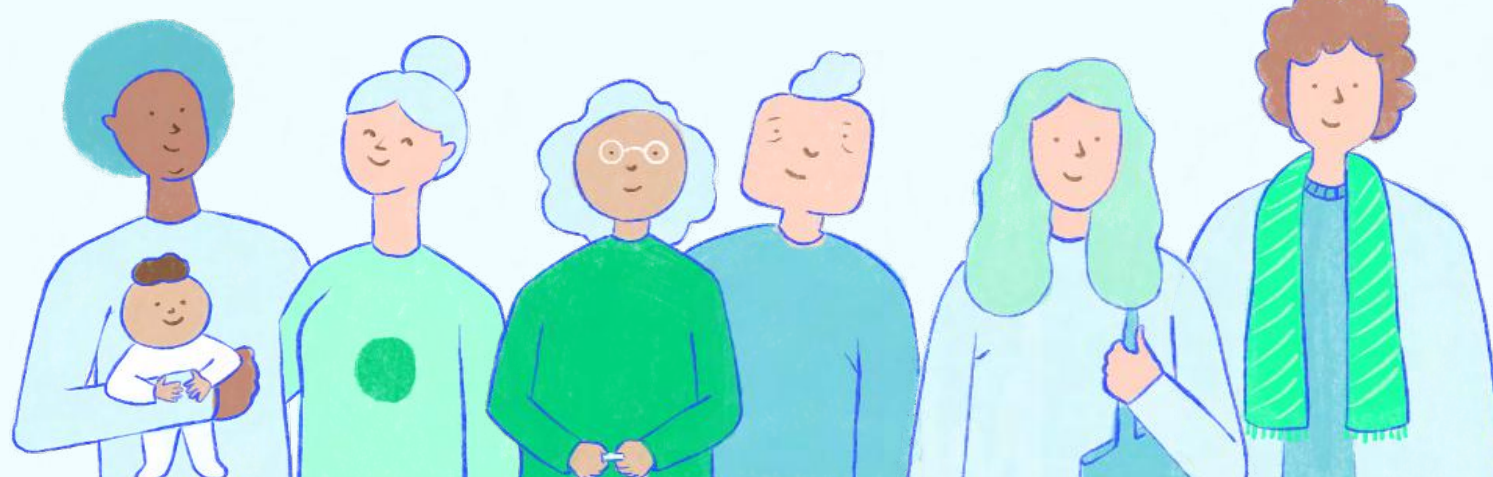
⚠ Aucune modification de prix de la part n'a été réalisée au cours du trimestre.

## Détail des dividendes versés sur le trimestre



## Détail des dividendes versés sur le trimestre

- Sur le trimestre, 49% des loyers sont issus d'actifs localisés à l'étranger.
- 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 de la SCPI Iroko Zen 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.
- 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.

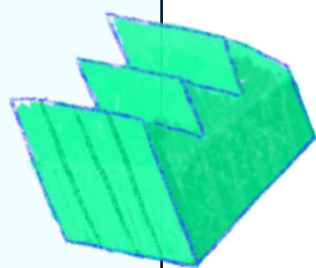






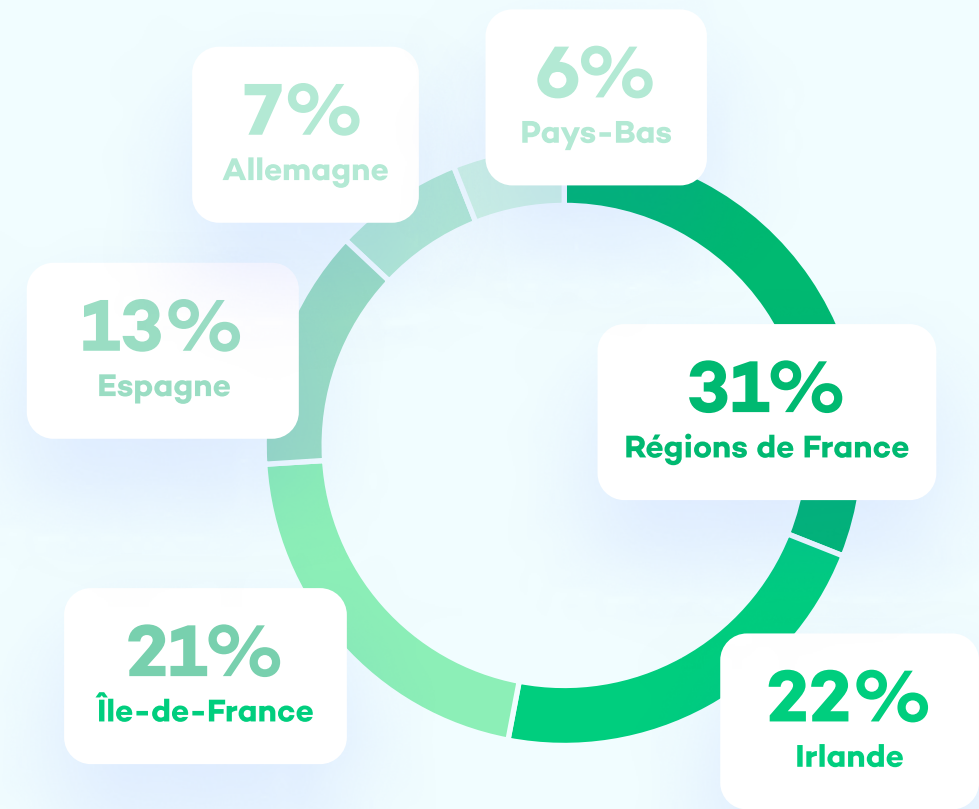
# Coup d'œil sur le patrimoine

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



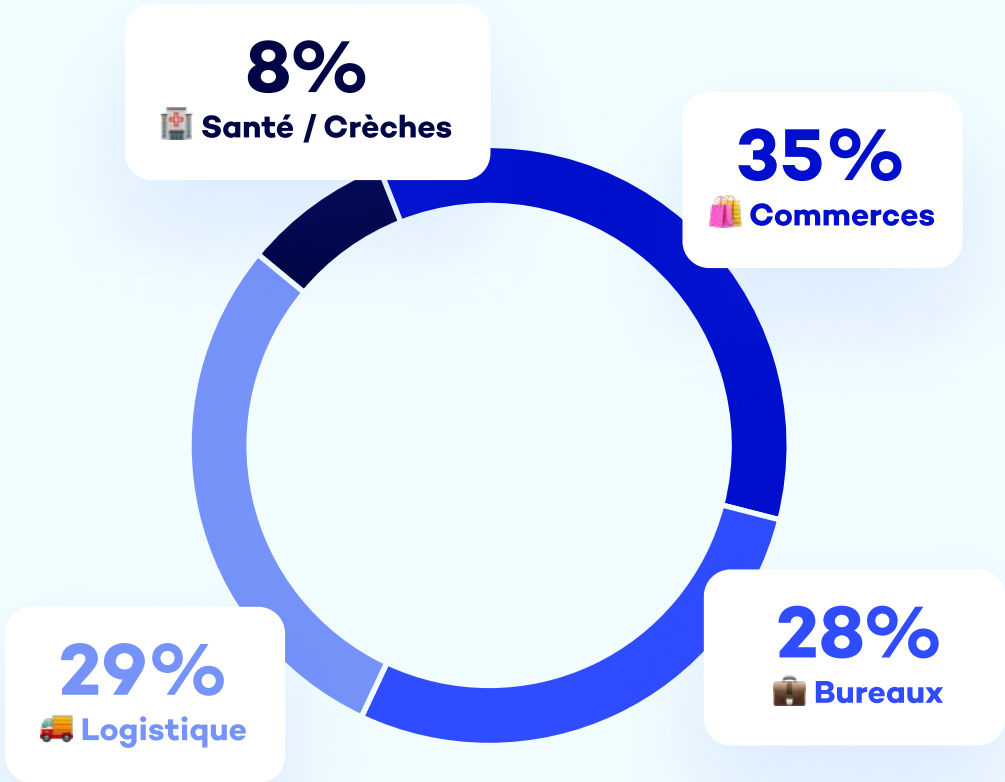
## Répartition géographique

Loyer €/an HT hors charges

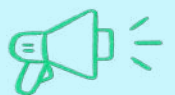
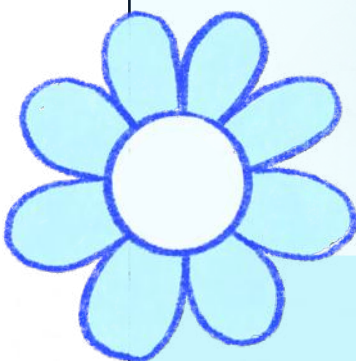


## Répartition par typologie

Loyer €/an HT hors charges



Nombre d'actifs	65
Surface du patrimoine	183 382 m²
Durée moyenne des baux jusqu'à leurs terme (WALT)	9,2 ans
Loyers encaissés sur le trimestre (€ HT HC)	3 776 132 €
Taux d'Occupation Financier (TOF)	100%
Taux d'Occupation Physique (TOP)	98,8%
Durée d'engagement ferme de nos locataires jusqu'à la prochaine possibilité de dénonciation (WALB)	7,29 ans
Ratio d'endettement (LTV)	26,7%



## 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 .

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).





## Des nouvelles de notre parc immobilier

### Iroko Zen confirme son positionnement en Allemagne avec l'acquisition en Sale and Lease back du siège mondial de Glaskoch.

L'ensemble immobilier à usage principal d'entrepôt avec showroom et bureaux, développe une surface de plus de 23 000 m<sup>2</sup>. Il est situé dans la zone industrielle de Herste à Bad Driburg, au cœur de la Rhénanie-du-Nord-Westphalie.

L'actif est occupé par l'entreprise familiale Glaskoch. Fondée dans les années 1850, elle est aujourd'hui l'un des principaux fournisseurs de verre en Europe. Glaskoch est notamment connu pour sa marque Leonardo, spécialisée en vitrerie et arts de la table. Le locataire est engagé pour une durée ferme de 15 ans.

**Cet investissement de 14 M€ HD offre un rendement de 6,40% AEM.**



#### Glaskoch

##### LOGISTIQUE

Localisation	Bad Driburg
WALB	15 ans
Rendement AEM	6,40% <sup>1</sup>
Non garanti	
Montant de l'acquisition HD	14 M€ <sup>2</sup>



#### Multi locataires

##### BUREAUX

Localisation	Pantin
WALB	5,3 ans
Rendement AEM	7,30% <sup>1</sup>
Non garanti	
Montant de l'acquisition HD	20,3 M€ <sup>2</sup>

### Iroko Zen devient propriétaire d'un immeuble de bureaux à Pantin : Pantin Manufacture

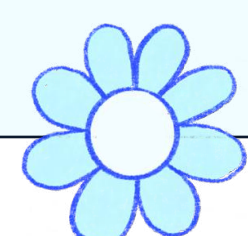
Pantin se situe à l'est de Paris, dans un environnement qui a bénéficié d'une large mutation urbaine depuis près de 10 ans. L'actif acquis bénéficie d'une très bonne desserte en transports en commun avec notamment le métro à 150 m qui lui permet de relier le cœur de la Capitale en quelques minutes.

L'investissement porte sur un immeuble de bureaux compris dans un plus vaste ensemble dénommé la "Manufacture". L'immeuble, entièrement rénové en 2017, développe une surface d'environ 6.400 m<sup>2</sup> et dispose de 137 parkings en sous-sol. Il est occupé à 75% par des locataires de qualité sur une durée moyenne des baux de plus de 5 ans. Le solde des surfaces entre dans le cadre d'une garantie locative du vendeur de 18 mois à partir du jour de l'acte d'acquisition.

**Cet investissement de 20,3 M€ HD offre un rendement immédiat de 7,30% AEM.**

<sup>1</sup> 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).

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







# Les nouvelles acquisitions du trimestre



## Life Style Sports / Halfords

COMMERCES

Localisation	Galway
WALB	6 ans
Rendement AEM	7,20% <sup>1</sup>
Non garanti	
Montant de l'acquisition HD	4,9 M€ <sup>2</sup>



## Ynov

EDUCATION / COMMERCES

Localisation	Nice Sophia Antipolis
WALB	5,2 ans
Rendement AEM	6,40% <sup>1</sup>
Non garanti	
Montant de l'acquisition HD	6,1 M€ <sup>2</sup>



## Action, Boulangerie Ange

COMMERCES

Localisation	Grauhlet
WALB	3,7 ans
Rendement AEM	7,05% <sup>1</sup>
Non garanti	
Montant de l'acquisition HD	1,7 M€ <sup>2</sup>



## Cuisine Schmidt, Arthur Bonnet, So Cooc, Optical Center...

COMMERCES

Localisation	Arras
WALB	2,3 ans
Rendement AEM	6,50% <sup>1</sup>
Non garanti	
Montant de l'acquisition HD	8,3 M€ <sup>2</sup>



## Peroxfarma

ENTREPÔT

Localisation	Abrera Barcelone
WALB	10 ans
Rendement AEM	6,75% <sup>1</sup>
Non garanti	
Montant de l'acquisition HD	2,6 M€ <sup>2</sup>



## Lapeyre

COMMERCES

Localisation	La Roche-sur-Yon
WALB	10 ans
Rendement AEM	9% <sup>1</sup>
Non garanti	
Montant de l'acquisition HD	2,3 M€ <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 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).

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

# Le nouveau locataire du trimestre

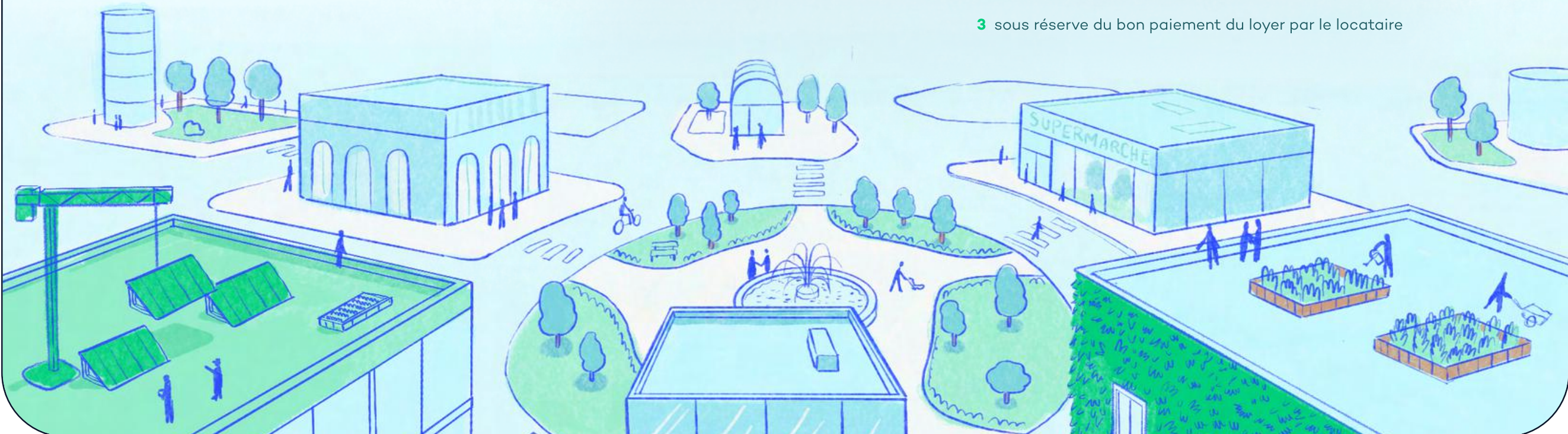


## EFI Destockage

COMMERCES

Localisation	Mont-de-Marsan
Surface	680 m <sup>2</sup>
Nature du bail	3-6-9
Loyer annuel	61 500 € HT HC <sup>3</sup> soit 90 €/m <sup>2</sup> HT HC

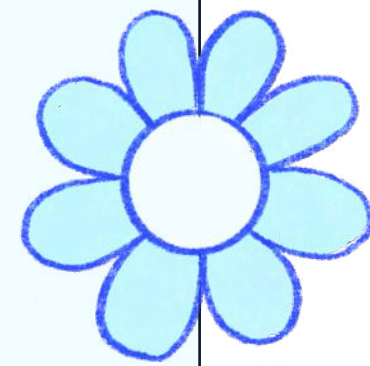
<sup>3</sup> sous réserve du bon paiement du loyer par le locataire







## Suivi de nos actions liées au label ISR



### Au premier trimestre 2023, nous avons réalisé différents travaux :

#### #49 🇫🇷 Dunkerque

Sur notre actif à Dunkerque (#49) nous avons lancé les travaux liés à l'installation de lampes LED sur l'ensemble des locaux pour un montant de 10.000 HT€ afin d'améliorer la performance énergétique et de réduire la consommation d'énergie.

#### #32 🇪🇸 Leganes

En Espagne, notre actif de Madrid Leganes (#32) est désormais équipé de panneaux photovoltaïques installés pour un montant de près de 50.000 HT€. Selon l'audit énergétique réalisé par notre prestataire VMT & Associates, cela devrait impacter à la baisse la consommation énergétique de 49% et les émissions de CO2 de 78%.

Dans la lignée de notre philosophie d'investissement durable, nous nous sommes lancés dans une campagne de travaux afin de tenir nos engagements.

L'objectif est d'améliorer la performance extra financière de nos actifs sous gestion tout en nous assurant de la rentabilité du fonds. Un plan de travaux sur l'année 2023 pour nos actifs en France et à l'étranger a été validé par nos équipes. En prévision de son déploiement, nous avons rencontré un certain nombre de prestataires à l'étranger (en Allemagne, Espagne, Pays-Bas et Irlande) et établi les premiers contacts avec ceux jugés les plus sérieux d'entre eux. Quant à la France, nous nous sommes engagés une série de travaux qui seront réalisés pour la plupart dans les prochaines semaines.



**Phong Hua**  
Directeur



Installation de panneaux photovoltaïques à Madrid Leganes

Vous souhaitez approfondir le sujet ?

**Rendez-vous sur [Iroko.eu](https://iroko.eu) →**

### Informations utiles

#### Minimum de souscription

25 parts soit un minimum de 5 000 € à 200 € par part, prime d'émission incluse (avec un seuil de 1000 € pour les nouvelles souscriptions ensuite).

#### 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'acquiescer des immeubles en cohérence avec sa stratégie et ses objectifs de performance.

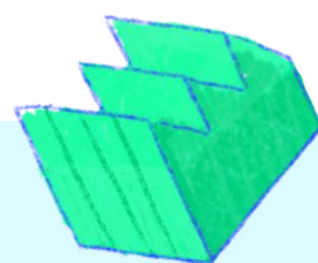
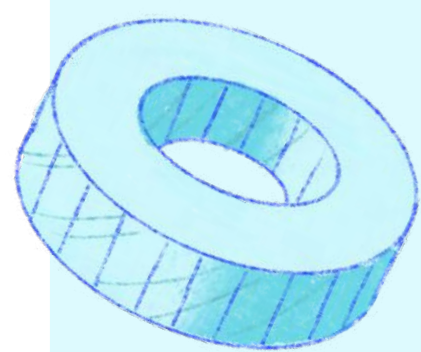
#### Fiscalité applicable

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.

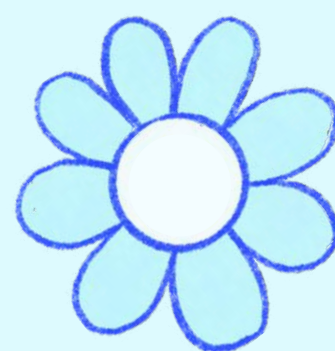




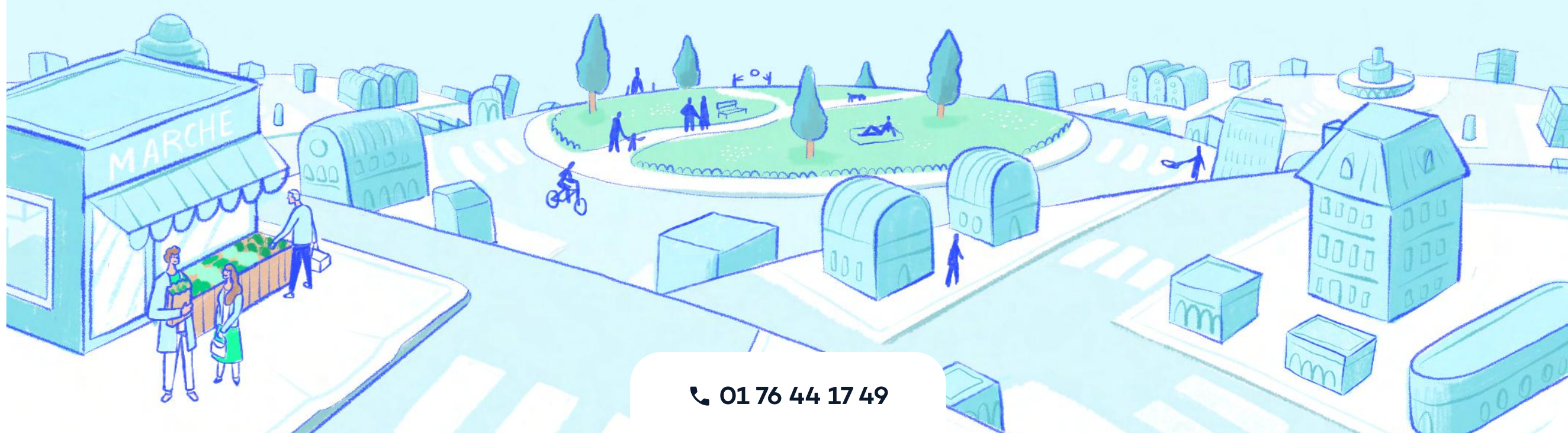
# IROKO.

Excellent  ★ Trustpilot

4,7/5 sur 347 avis



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

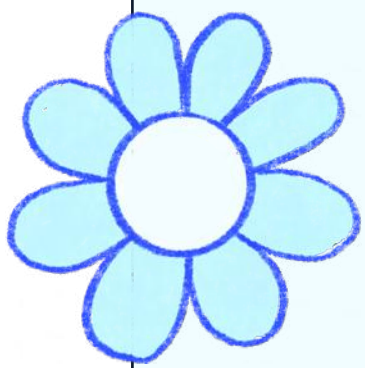


☎ 01 76 44 17 49

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](https://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.





## L'équipe de gestion s'agrandit !

Afin de soutenir la croissance de la collecte de la SCPI et donc le rythme important d'acquisitions, l'équipe de gestion a accueilli d'une nouvelle collaboratrice au premier trimestre 2023 : une **Asset Manager**



### **Amélie Grelaud**

**ASSET MANAGER**

Amélie rejoint Iroko en tant qu'Asset Manager Europe.

Forte d'une première expérience chez Société Générale Immobilier puis au sein de Carrefour Property, elle a géré un parc de 80 supermarchés.

Elle est titulaire d'un diplôme en commerce de l'ESSEC et d'un master spécialisé en finance de Neoma.

Elle sera responsable du suivi de la valorisation des actifs, des travaux - notamment des travaux ESG - et de la coordination des prestataires dans les cinq pays où nous sommes présents à ce jour.

