

## Bulletin trimestriel d'information

1<sup>er</sup> trimestre 2022 Valide du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2022



# L'année 2022 démarre sur les chapeaux de roues pour Iroko ZEN.

### La SCPI signe 4 acquisitions pour un montant total de 37,55 m€ sur le 1<sup>er</sup> trimestre 2022.

La 1<sup>ère</sup> se situe en France avec la Polyclinique d'Aubervilliers qui représente à elle-seule 20 m€, soit la plus importante acquisition d'Iroko ZEN à date quand les trois autres actifs confortent la position de la SCPI en zone Euro : un immeuble de bureaux loué à l'état espagnol dans le quartier central des affaires de Madrid et deux entrepôts acquis dans le cadre d'une opération de Sale & Lease back ("Externalisation") avec la société TEKNIA en Espagne dans la région de Madrid et à Bilbao.

### 27 millions d'euros de collecte sur le trimestre.

Un record à ce stade pour Iroko ZEN. Ce sont 837 nouveaux associés qui nous ont rejoints. Iroko ZEN franchira dans les prochaines semaines le seuil des 2000 associés et des 100M€ de capitalisation.

### Un contexte d'incertitudes et d'attente certain.

Entre la résurgence des cas de la Covid-19, le contexte géopolitique incertain et l'inflation, rarement une année n'a démarré avec autant d'incertitudes.

Comment ces 3 sujets impactent Iroko ZEN ?

Iroko ZEN a réalisé son premier investissement en novembre 2020 en privilégiant des secteurs de l'économie peu affecté par la crise de la Covid-19, et résistant à l'accélération du télétravail que cette crise a engendré ; les 20 locataires des 23 acquisitions d'Iroko ZEN n'affichent pas de difficultés particulières et le taux de collecte des loyers est de 100%. En revanche, le contexte géopolitique, et dans une moindre mesure l'incertitude politique et sociale en France pèsent sur les taux bancaires. Et nous anticipons donc une hausse du coût de la dette à venir.

Enfin, si l'inflation va peser dans la situation sociale en France, l'impact direct sur la SCPI sera faible, car les loyers sont indexés sur des indices ILAT ou ILC qui comprennent partiellement l'inflation (en particulier sa composante coût de la construction). L'impact indirect, plus dur à mesurer, sera de faire supporter cette hausse par les locataires, déjà impactés pour certains par la hausse du prix des matières premières. Pour Iroko ZEN, c'est le cas d'une petite minorité de nos locataires seulement.

Avec plus de 60 millions d'euros d'acquisition en France et en Europe à finaliser dans le courant du 2<sup>ème</sup> trimestre, nous abordons la suite de l'année avec confiance pour battre notre objectif non garanti de 5,5% de Taux de Distribution.



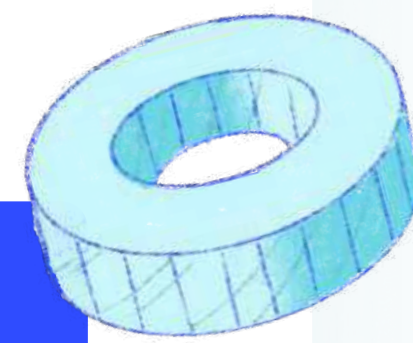
**Gautier Delabrousse Mayoux**

Président





## Iroko ZEN en quelques chiffres



**27,3 m€**

Collecte sur  
le trimestre

**4**

Actifs achetés  
sur le trimestre

**837**

Nouveaux associés  
sur le trimestre

**136 686**

Parts souscrites au  
premier trimestre

**83,2 m€**

Collecte  
Totale

**23**

Nombre total  
d'actifs

**1 909**

Nombre total  
d'associés

**416 032**

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 des risques. Le capital investi et les revenus ne sont pas garantis : ils sont liés aux évolutions du marché de l'immobilier et au bon paiement des loyers par les locataires. 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. Nous vous recommandons une durée de placement supérieure à 7 ans. 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. Comme tout placement, rappelez-vous que les performances passées ne préjugent pas des performances futures. L'ensemble des risques de la SCPI sont décrits dans la documentation réglementaire du fonds (note d'information, statut, DIO).

## Les frais de la SCPI Iroko ZEN

### A l'entrée

0% de commission de souscription

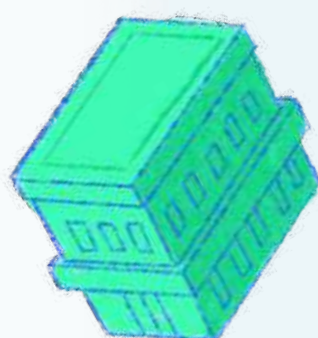
### Pendant la vie de l'investissement

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

- Une commission travaux d'un montant de 5% HT maximum, calculée sur le montant des travaux réalisés
- Une commission de gestion de 12% HT des produits locatifs hors taxes encaissés directement ou indirectement et des autres produits encaissés par la SCPI
- Une commission de 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%.
- Une commission de brokerage égale à maximum 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 la société WhiteBird. Le montant de cette prestation est déduit de l'assiette de commission de gestion sur le semestre.

### A la sortie

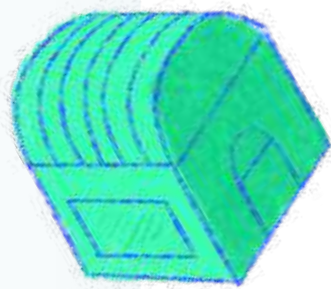
En cas de sortie avant 3 ans de détention : 5% HT de commission de sortie anticipée i.e. avant 3 ans  
Pour une détention supérieure à 3 ans : aucune commission.  
En cas de transfert de parts par voie de cession de gré à gré ou en cas de mutation à titre gratuit (donation/succession) des frais de dossier 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



**0,09€**

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

Dividende brut  
de fiscalité étrangère

**3,26€**

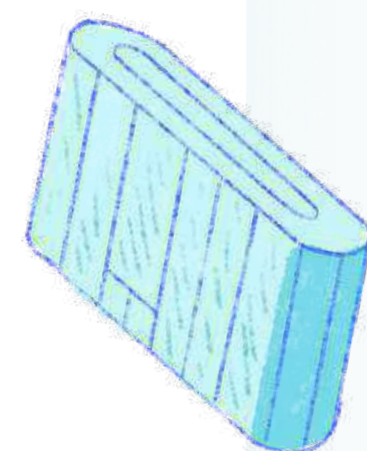
**3,17€**

Dividende net de  
fiscalité étrangère



## Détail des dividendes versés sur le trimestre

- Sur le trimestre, 12% 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.

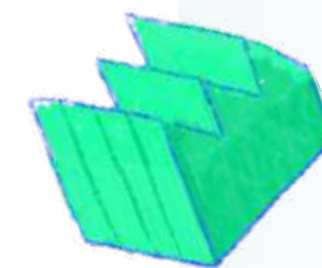






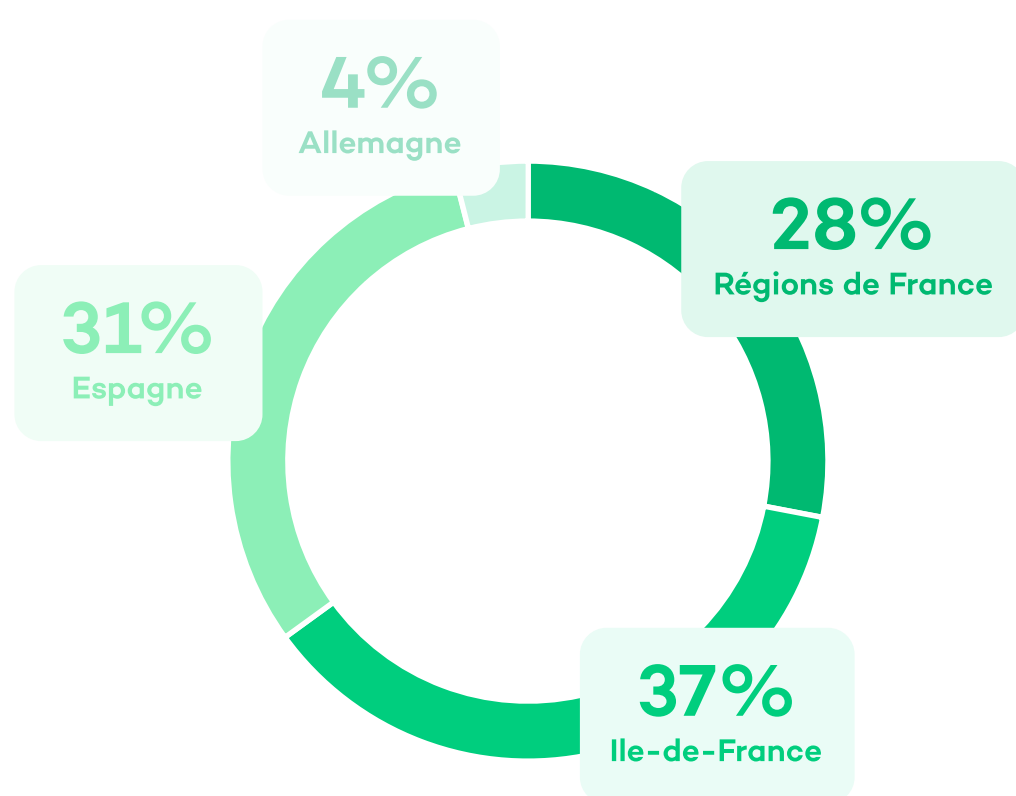
# Coup d'œil sur le patrimoine

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



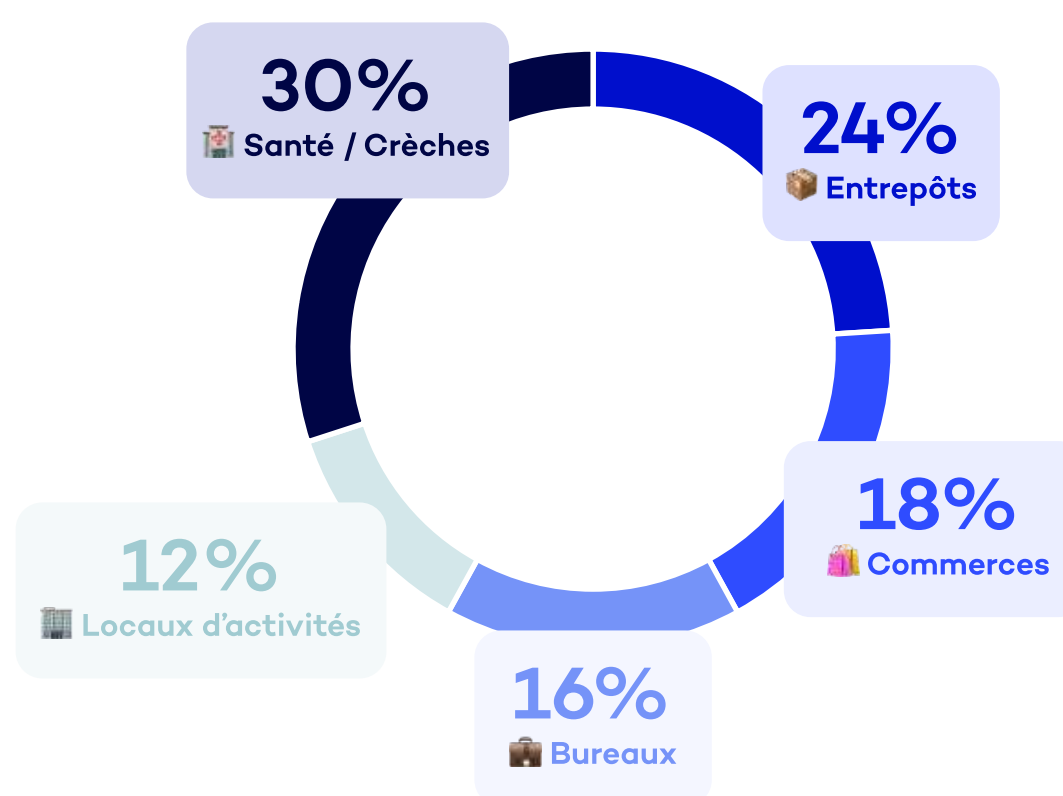
## Répartition géographique

Valeur expertise € hors droits



## Répartition par typologie

Valeur expertise € hors droits



Nombre d'actifs	23
m²	50 585
Durée moyenne des baux jusqu'à leurs terme (WALT)	11,8 ans
Taux d'Occupation Financier (TOF)	100%
Taux d'Occupation Physique (TOP)	98,7%
Durée d'engagement ferme de nos locataires jusqu'à la prochaine possibilité de dénonciation (WALB)	10,5 ans
Ratio d'endettement (LTV)	12%



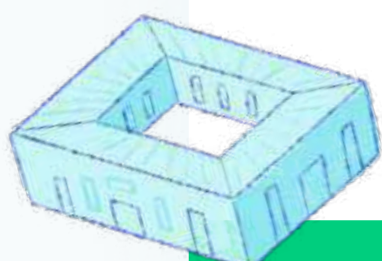
### Pour vous aider à comprendre

**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) ➔





## Les nouvelles acquisitions du trimestre



### Ministère de l'Inclusion, de la Sécurité Sociale et des Migrations

MADRID, ESPAGNE

L'actif bénéficie d'une excellente localisation au cœur du Quartier Central des Affaires de la capitale espagnole. Situé dans un ensemble immobilier rénové en 2021, il est entièrement loué par le Ministère de l'Inclusion, de la Sécurité Sociale et des Migrations dans le cadre d'un nouveau bail commercial d'une durée d'engagement ferme de 5 ans et génère un revenu locatif supérieur à 200 000€ annuel, conforté par un locataire étatique assurant une certaine stabilité dans le temps.

Surface	Année de rénovation	Durée du bail restant à courir	Taux de rendement (non garanti)	Typologie	Note ESG
780m2	2021	5 ans	5%	Bureaux	49/100

[En savoir plus sur l'actif](#)



### Société Hôpital Européen De Paris GVM Care & Research

AUBERVILLIERS, FRANCE

Iroko ZEN a signé un "Sale and Lease Back", avec un bail commercial d'une durée ferme de 20 ans, avec la société Hôpital Européen De Paris (HEP) - GVM Care & Research. Le bâtiment a été construit en 1993 et est occupé par la Polyclinique d'Aubervilliers, centre de santé polyvalent agréé et conventionné par la Sécurité Sociale et par plus de 220 sociétés mutualistes. Avec un volume d'investissement de 20M€ HD, il s'agit à ce jour de la plus grosse acquisition d'Iroko ZEN.

Surface	Année de construction	Durée du bail restant à courir	Taux de rendement (non garanti)	Typologie	Note ESG
7 092m2	1993	20 ans	5,80%	Santé	37/100

[En savoir plus sur l'actif](#)



### Teknia

MADRID & BILBAO, ESPAGNE

Les deux biens bénéficient d'excellentes locations. L'un des actifs est situé à Azuqueca de Henares, à 45 km de l'est de Madrid. Le deuxième actif est lui, situé à Bilbao, en plein Pays basque, dans le parc industriel de El Abra. Les deux bâtiments totalisent une surface de 20.000 m² environ et ont été cédés par la société TEKNIA dans le cadre d'une opération d'externalisation (Sale & lease back). TEKNIA Automotive est un groupe espagnol fondé en 1992, spécialisé dans la fabrication de composants et pièces détachées automobiles pour la plupart des grands constructeurs ou sous-traitants.

Surface	Année de rénovation	Durée du bail restant à courir	Taux de rendement (non garanti)	Typologie	Note ESG
20 372m2	1993 (Madrid) 2005 (Bilbao)	10 ans	6,10%	Entrepôt	En cours

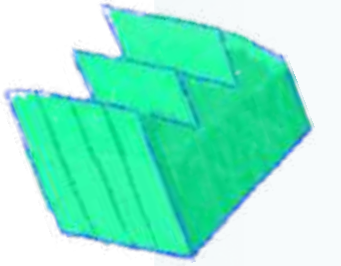
[En savoir plus sur l'actif](#)

⚠ Les rendements indiqués sont à l'acquisition et dépendent notamment du bon paiement des loyers par les locataires  
Si un actif a une note inférieure à 60/100, nous nous engageons à améliorer la note au-delà de 60 points, soit de +20 points dans les 3 ans





## Les actifs d'Iroko ZEN



 **Bureau Pôle Emploi**

 REIMS, FRANCE



 **Chouettes Crèches**

 PANTIN, FRANCE



 **Locaux d'activité**

 TIGERY, FRANCE



 **Dia**

 BARCELONE, ESPAGNE



 **La Poste**

 LILLE, FRANCE



 **Portefeuille MAAF**

 EN RÉGION, FRANCE



 **Locaux d'activité**

 SAINT-MAUR, FRANCE



 **Commerces**

 MONT-DE-MARSAN, FRANCE



 **Chronopost**

 BOURGES, FRANCE



 **Dia**

 AVILES, ESPAGNE



 **Netto**

 LEVERKUSEN, ALLEMAGNE



 **Entrepôt**

 CHÂTEAU-THIERRY, FRANCE



NOUVEAU

 **Teknia**

 MADRID & BILBAO, ESPAGNE



NOUVEAU

 **Société Hôpital  
Européen de Paris GVM  
Care & Research**

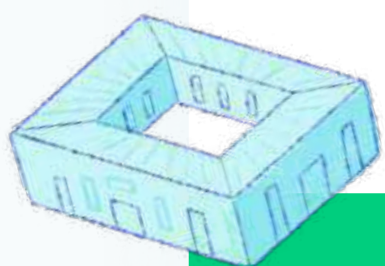
 AUBERVILLIERS, FRANCE



NOUVEAU

 **Ministère de  
l'Inclusion, de la Sécurité  
Sociale et des Migrations**

 MADRID, ESPAGNE



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



## Des nouvelles de nos actifs



### Avantages Café

TIGERY, FRANCE

Iroko ZEN est actif en matière d'investissement mais aussi sur sa politique de gestion. Ainsi, le locataire Avantages Café qui occupe 75% des surfaces du bâtiment de Tigery (91) a renouvelé son bail sur le site en signant un nouveau bail d'une durée de 10 ans avec une période ferme de 6 ans. Cela témoigne du dynamisme du secteur et de la qualité de l'actif qui se traduisent par un engagement long du locataire.



## Suivi de nos actions liées au label ISR



Iroko ZEN a obtenu en avril 2021 le label ISR (Investissement Socialement Responsable), labellisation obtenue auprès de l'AFNOR (Association Française de Normalisation). Le label ISR est pour Iroko ZEN une façon de piloter ses actifs immobiliers soumis au décret tertiaire. Issu de la loi ELAN (Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique), ce décret oblige tous les propriétaires ou locataires de bâtiments tertiaires (public ou privé) d'une surface supérieure ou égale à 1.000 m<sup>2</sup> à réduire leur consommation énergétique aux échéances 2030 (-40%), 2040 (-50%) et 2050 (-60%), dans la mesure où les actions réalisées ne dépassent pas une certaine durée de retour sur investissements selon la nature des actions.

Au 31/12/2021, les contrats de travaux ont été confiés à la société ENERLIS qui effectue les audits énergétiques et a procédé à la réalisation des travaux pour les actifs de Reims, Château-Thierry, Saint-Maur et Bourges.

La livraison s'est déroulée dans le courant du 1er trimestre 2022.

Ces travaux menés représentent environ 1% du prix d'acquisition des immeubles en question.

Ils devraient permettre d'économiser sur ses seuls 4 actifs :

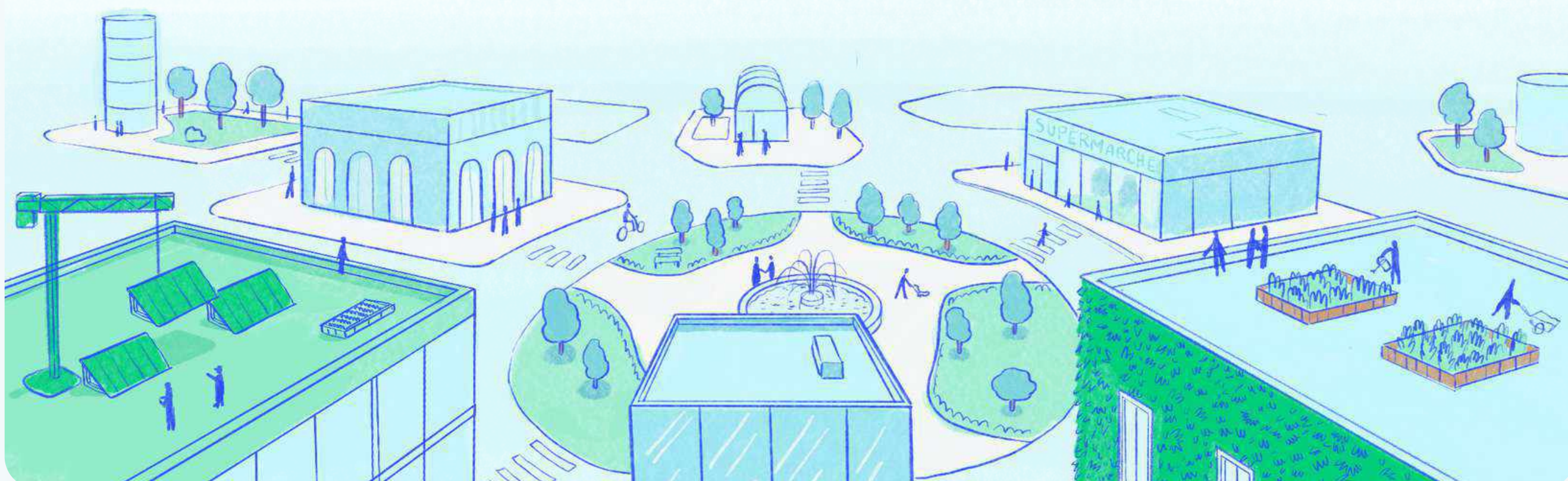
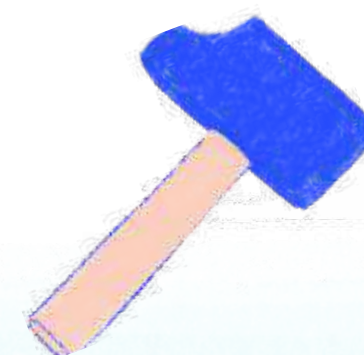
en gains énergétiques - **169Mwh /an (-18%)**  
en gains de GES: - **19 tonnes/an (-17%)**



Concrètement, selon le site de l'ADEME ([Agence de l'Environnement et de la Maîtrise d'Energie](#)), les économies de CO2 liés aux seuls travaux réalisés sur ces 4 premiers actifs, représentent par exemple à une économie de 100 000 km réalisés en voiture ou en avion, à l'utilisation de 579 téléphones portables ou bien encore la consommation de 2 600 repas avec du bœuf



Découvrez toutes nos actions ISR →







## Suivi de nos actions liées au label ISR



Actif	Travaux	Montant des travaux	Objectif de réduction énergétique	Objectif de réduction des GES
Reims	Programme horaire VRV sur CTA	4 500 €HT	-26%	-27%
	Remplacement LED intérieur + extérieur	23 424 €HT		
Château-Thierry	Remplacement LED intérieur + extérieur	32 420 €HT	-23%	-19%
	Installation destratificateurs	35 980 €HT		
	Abaissement puissance souscrite	0 €HT		
Saint-Maur	Programmation horaire rooftop	3 000 €HT	-15%	-17%
	Programmation horaire VRV	1 500 €HT		
	Programmation arrêt extracteur d'air des sanitaires	1 500 €HT		
Bourges	Pilotage de l'éclairage de l'entrepôt	1 250 €HT	-2%	-3%
	Pilotage de la VMC	1 500 €HT		
	Abaissement puissance souscrite	66 €HT		
		TOTAL		
		105 140 €HT		

## 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.

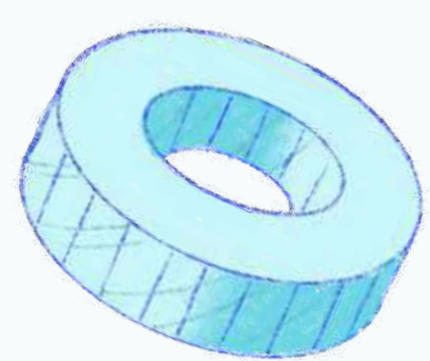
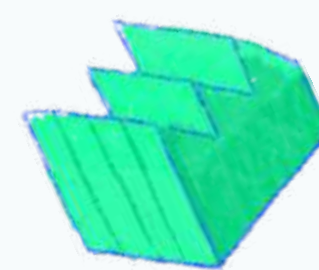
**Pourquoi un délai de jouissance ?** Investir en immobilier prend du temps. Tout nouvel investisseur ne percevra pas de revenus pendant ce délai de jouissance ; laissant ainsi le temps à la société de gestion d'acquérir des immeubles en cohérence avec sa stratégie et ses objectifs de performance. Ce 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 158 avis

