

# IROKO • ZEN

## Bulletin trimestriel d'information

3ème trimestre 2021 Valide du 01 octobre 2021 au 31 décembre 2021



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

# Une grande étape dans notre objectif de diversification

## 11 nouveaux actifs en 3 mois

Au troisième trimestre 2021, la collecte d'Iroko ZEN approche les 14 millions d'euros ce qui porte sa capitalisation à plus de 36 millions d'euros. C'est une grande fierté d'accueillir à ce stade près de 800 associés qui nous font confiance dans notre offre 100% digitale et sans commission de souscription.

Après avoir fait cap sur l'étranger en signant sa 1ère acquisition en Espagne en juin 2021, Iroko Zen a sensiblement accéléré le rythme de ses acquisitions, triplant le nombre d'actifs en détention par rapport au trimestre précédent. La SCPI a ainsi mis la main sur onze actifs répondant à sa stratégie de viser les activités essentielles des utilisateurs. La première acquisition est un actif loué à la Poste idéalement situé dans le cœur du vieux Lille, au format nouvelle génération : banque postale, courriers, point de livraison et mise à disposition d'espaces de coworking.

Les acquisitions suivantes portent sur 8 actifs loués à la MAAF, un des leaders français de l'assurance qui accompagne au quotidien professionnels et particuliers. Ces actifs s'inscrivent dans notre souhait de viser des communes de régions et du Grand Paris dont l'attractivité s'est accélérée depuis la crise du covid.

Iroko Zen a par la suite procédé à l'acquisition de son deuxième actif à usage de locaux d'activités dans une zone très dense de Châteauroux loué à Lisi Aerospace, société spécialisée dans le secteur de l'aéronautique civile et de la défense. Enfin, la dernière acquisition du trimestre porte sur un ensemble immobilier à Mont de Marsan, préfecture des Landes, loué à des commerces de proximité aux activités essentielles, tels qu'un supermarché Aldi, un magasin Biocoop et une pharmacie.

De nouvelles acquisitions sont d'ores et déjà signées au titre du 4ème trimestre 2021 et nous sommes en exclusivité pour de nouveaux investissements en Espagne et devrions pouvoir vous annoncer le premier achat en Allemagne dans les prochains mois.



**Phong HUA**

Directeur des investissements  
Iroko ZEN

**36.452.400€**

De capitalisation

**16 actifs**

**766 associés**

**100%**

Des loyers encaissés

**96,2%**

Des surfaces occupées

**9,1 années**

De durée d'engagement ferme de nos locataires jusqu'à la prochaine possibilité de dénonciation (WALB)

**5,5%**

L'objectif non garanti de TDVM d'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.



# Iroko ZEN est un investissement à long terme. Renseignez-vous avant d'investir.

## 1 Investissement long-terme

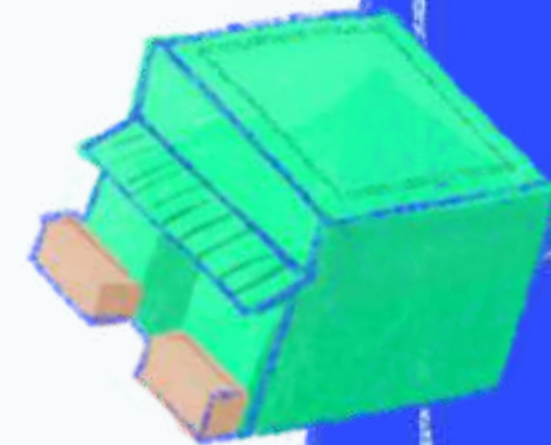
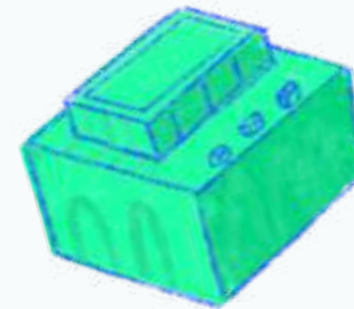
Acheter des parts de la SCPI Iroko ZEN est un investissement immobilier. Comme tout placement immobilier, il s'agit d'un investissement long terme. Nous vous recommandons une durée de placement de plus de 7 ans.

## 2 Les risques

Les risques rencontrés sont ceux liés à tout placement immobilier :

- Le capital n'est pas garanti : il est lié aux évolutions du marché immobilier et aux valeurs d'expertise du patrimoine de la SCPI.
- Les revenus investis ne sont pas garantis : ils sont liés au bon paiement des loyers par les locataires.
- Le délai de rachat des parts n'est pas garanti : il dépend des conditions de souscription et rachat au moment de la sortie

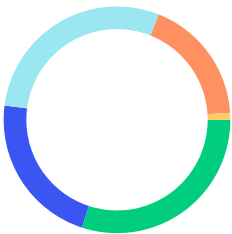
Par ailleurs, Iroko ne fait pas de conseil en investissement. Enfin, comme tout placement rappelez-vous que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



# Les chiffres clés du patrimoine



- 93% France dont :
  - 78% Régions
  - 15% Île-de-France
- 7% Espagne



- 30% Entrepôts
- 22% Locaux d'activités
- 29% Commerces
- 18% Bureaux
- 1% Autres (Crèches)

## Vue d'ensemble du patrimoine



## Nos nouveaux actifs

- La Poste à Lille NOUVEAU
- Portefeuille MAAF (x8) NOUVEAU
- Locaux d'activité à Saint-Maur NOUVEAU
- Commerces à Mont-de-Marsan NOUVEAU

## Locataires



16

Actifs

18.049

m2

11,2 années

Durée moyenne des baux jusqu'à leurs terme (WALT)

100%

des loyers facturés sont encaissés (TOF)

96.2%

des surfaces louées (TOP)

18%

le ratio d'endettement (LTV)

## Et pour bien comprendre...

### Acte en Main (AEM)

Un prix Acte en Main inclut le prix de vente du bien, les frais de notaire, les droits d'enregistrement et éventuellement les frais d'agence.

### Capitalisation

Nombre de parts de la SCPI multiplié par le prix de souscription de la SCPI.

### Durée moyenne des baux jusqu'à leur terme (WALT : Weight Average Lease Term)

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 au montant total de l'actif financé.

### Taux d'occupation physique (TOP)

Rapport entre la surface du patrimoine loué et la surface totale du patrimoine. Il permet d'évaluer le taux de remplissage physique des immeubles.

### Taux d'occupation financier (TOF)

Montant des loyers encaissés rapporté au montant des loyers qui pourraient être facturés si la totalité du patrimoine était loué. Il mesure notre performance financière.

### Taux de Distribution

(TDVM : taux de distribution sur valeur de marché)

Dividende avant impôts versé au titre d'un exercice (intégrant l'ensemble des distributions exceptionnelles y compris distributions de plus-values), rapporté au prix moyen acquéreur de la part constatée sur l'exercice considéré.





## La Poste à Lille

NOUVEAU

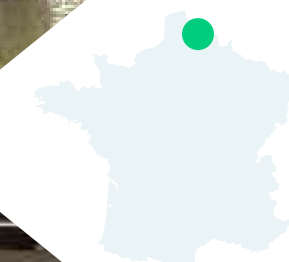
5 boulevard Montebello, 59000 Lille

Iroko ZEN met le cap au Nord avec un investissement en plein centre-ville de Lille. Avec plus de 1,2 millions d'habitants, la métropole lilloise se classe sixième agglomération de France. L'actif se situe à l'ouest de la ville dans un quartier à vocation résidentielle de très bon standing. Il bénéficie d'une excellente visibilité le long du boulevard Montebello, où sont installés d'autres établissements bancaires ou d'assurances (Caisse d'Epargne, Crédit du Nord, Crédit Agricole, MACIF).

L'investissement porte sur le local commercial en rez-de-chaussée d'une surface totale de 485 m<sup>2</sup>, complété par 36 parkings en sous-sol. Entièrement rénové, le local est occupé par la Poste qui s'est installée en 2019 en menant des travaux correspondant aux derniers standards de l'entreprise publique, proposant une multitude de services qui répondent aux besoins des usagers : banque postale, courriers, point de livraison, etc. Elle propose également des mises à disposition d'espaces de coworking.

La Poste s'est engagée sur un bail avec une durée résiduelle de 7 ans, soit une obligation contractuelle jusqu'en 2029.

Le taux de rendement immédiat est de 6% acte en main (non garanti - ce taux est théorique et dépendra du bon paiement des loyers par le locataire).



**Prix d'acquisition :** 1,19M€ hors droits

**Rating ESG**

**En cours d'audit avec le locataire**

**Bureau**

Typologie

**485 m<sup>2</sup>**

Surface

**2019**

Année de rénovation

**7 ans**

Durée résiduelle du bail

**6%**

Prix d'acquisition (€ AEM)





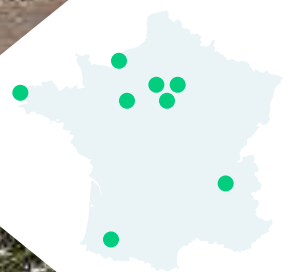
## Portefeuille MAAF NOUVEAU

Le Mans, Le Havre, Brest, Saint-Priest, Tarbes, Versailles,  
Meaux, Bois-Colombes

Au cours de l'été 2021, Iroko ZEN a finalisé l'acquisition d'un portefeuille de 8 agences louées à l'un des acteurs majeurs de l'assurance mutualiste en France : l'assureur MAAF (522 points de vente en France). Cette acquisition vient réaffirmer les objectifs de diversification du parc immobilier de la SCPI. Les agences se situent dans des communes dynamiques comme Le Mans, Le Havre, Brest, Saint-Priest, Tarbes et également en Ile-de-France : à Versailles, Meaux et Bois-Colombes, cette dernière s'inscrivant dans le cadre des projets du Grand Paris. Le secteur de l'assurance est un secteur pérenne qui accompagne quotidiennement la vie des professionnels et particuliers : assurance habitation, assurance auto, mutuelle santé, crédit etc.

MAAF a récemment mené une campagne de rénovation et de digitalisation de ses agences pour les mettre aux derniers standards de la marque. Le portefeuille actuel est constitué d'actifs rénovés. Dans le cadre de sa politique ISR, Iroko accompagnera, quand cela sera possible, son locataire dans des travaux d'amélioration énergétique.

Le taux de rendement immédiat est de 6,35% acte en main (non garanti - ce taux est théorique et dépendra du bon paiement des loyers par le locataire).



**Prix d'acquisition :** 3,94M€ hors droits

Rating ESG

En cours d'audit avec le locataire

**Bureau**

Typologie

**1.879 m²**

Surface

**2021**

Année d'acquisition

**7 ans**

Durée résiduelle moyenne  
des baux

**6,35%**

Prix d'acquisition (€ AEM)



lisi

## Locaux d'activité à Saint-Maur NOUVEAU

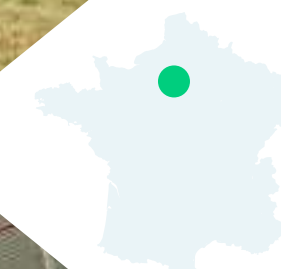
Boulevard du Franc, ZAC Cap 2, 36250 Saint-Maur

Iroko ZEN a mis la main sur son deuxième local d'activité à Saint-Maur dans l'agglomération de Châteauroux (36). Idéalement desservie par la route (autoroute A20), le rail (ligne Paris-Orléans-Limoges-Toulouse) et les airs (aéroport international Châteauroux-Centre), l'agglomération de Châteauroux bénéficie de nombreuses zones d'activités. Le bâtiment est récent (2018) et respecte les normes de la RT 2012. Il développe une surface de 2.000 m<sup>2</sup> et bénéficie d'une très bonne visibilité le long du boulevard du Franc. Les locaux sont dans un état d'entretien excellent.

Le local est loué par LISI Aerospace Cargo, une société spécialisée dans le secteur de l'aéronautique civile et de la défense pour la conception et l'assemblage de composants d'équipements et de moteurs, mais aussi dans les fixations et assemblage de structures. Parmi ses clients, elle équipe par exemple, les hélicoptères indispensables de la sécurité civile pour des opérations de sauvetage en mer et en montagne, ou bien encore les canadiens pour les incendies.

La société LISI Aerospace Cargo s'est engagée sur un bail avec une **durée d'engagement ferme de 12 ans**, soit une obligation contractuelle jusqu'en 2030.

Le taux de rendement immédiat est de 6,3% acte en main (non garanti - ce taux est théorique et dépendra du bon paiement des loyers par le locataire).



**Prix d'acquisition : 2,65M€ hors droits**

**Rating ESG**

**44/100**

**Locaux d'activité**

Typologie

**2 007 m<sup>2</sup>**

Surface

**2018**

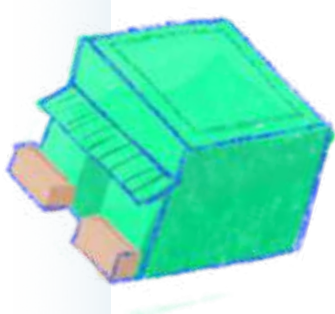
Année de construction

**9 ans**

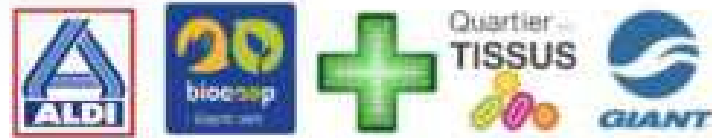
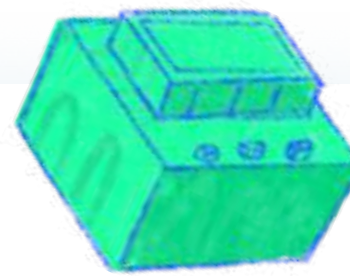
Durée résiduelle du bail

**6,3%**

Loyers / Prix d'acquisition  
(€AEM)







## Commerces à Mont-de-Marsan

NOUVEAU

337 boulevard Jean Larrieu, 40000 Mont-de-Marsan

Iroko ZEN met la main sur un ensemble immobilier loué à des commerces de proximité aux activités essentielles. L'investissement se situe à Mont de Marsan (40) au sud de Bordeaux, préfecture des Landes, dont l'aire urbaine comprend 70.000 habitants avec une démographie en croissance constante. L'actif bénéficie d'une excellente visibilité, avec de nombreux projets de construction d'habitation en cours qui vont accroître la demande immédiate.

L'ensemble immobilier se compose de 3 bâtiments en cours de rénovation. Les travaux portent à la fois sur les constructions (harmonisation des façades, création de vitrines) et sur l'environnement immédiat (reprise d'enrobés d'une partie des parkings, végétalisation, amélioration de la signalétique).

Les actifs sont loués à des enseignes nationales alimentaires (ALDI, BIOCOOP) ou à des commerces de proximité et de services (Pharmacie, magasin de vélos GIANT, Quartier des Tissus) dans le cadre de baux avec des durées d'engagement longues (6 et 9 ans fermes) signés majoritairement en 2021.

Une cellule est en cours de commercialisation locative. Elle est en cours d'aménagement en vue de sa mise en location rapide. Le vendeur a consenti une garantie locative financière d'une durée totale de 3 ans.

L'investissement génère un revenu annuel immédiat de près de 500.000 € et reflète un taux de rendement de 7,25% acte en main (non garanti - ce taux est théorique et dépendra du bon paiement des loyers par le locataire).



**Prix d'acquisition :** 6,35M€ hors droits

**Rating ESG**

**En cours**

**Commerces**

Typologie

**4 052 m²**

Surface

**2021**

Année de construction

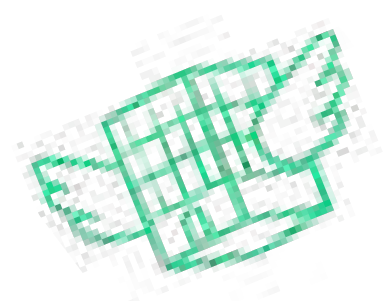
**Entre 6 et 9 ans ferme**

Durée résiduelle des baux

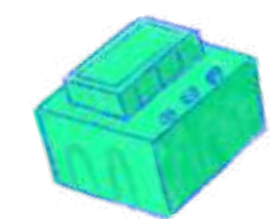
**7,25%**

Loyers / Prix d'acquisition  
(€ AEM)





# Notre patrimoine



 **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 (LE HAVRE, MEAUX, ETC.)



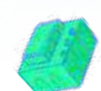
 **Locaux d'activité**

 SAINT-MAUR, FRANCE

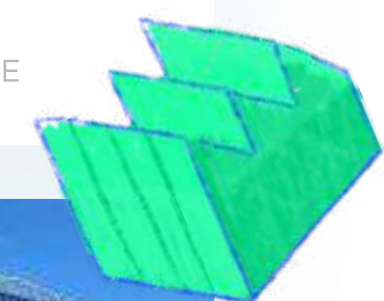


 **Commerces**

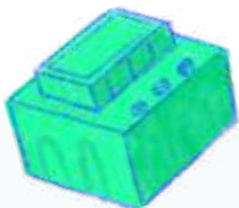
 MONT-DE-MARSAN, FRANCE



[Découvrir tout notre patrimoine →](#)







## Iroko devient membre de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID)

Iroko est devenu membre de l'OïD en septembre 2021. Cette organisation est un espace d'échange indépendant du secteur immobilier sur le développement durable, regroupant plus de 80 membres et partenaires parmi lesquels les leaders de l'immobilier tertiaire en France, sur toute sa chaîne de valeur.

L'OïD est une association qui participe activement à la montée en puissance des thématiques ESG en France et à l'international, par un programme d'actions sur le terrain et auprès des pouvoirs publics.

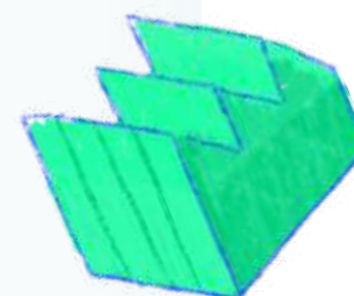
Investir en immobilier de façon durable étant au cœur de sa politique d'investissement, Iroko était désireux de pouvoir partager les bonnes pratiques et les innovations autour de la thématique de l'immobilier durable, ainsi que d'être force de proposition dans les différents groupes de travail que propose cette organisation.

Enfin, les études et bases de données de l'OïD permettent à Iroko de réaliser ses appréciations ESG et de mesurer la résilience de ses immeubles.



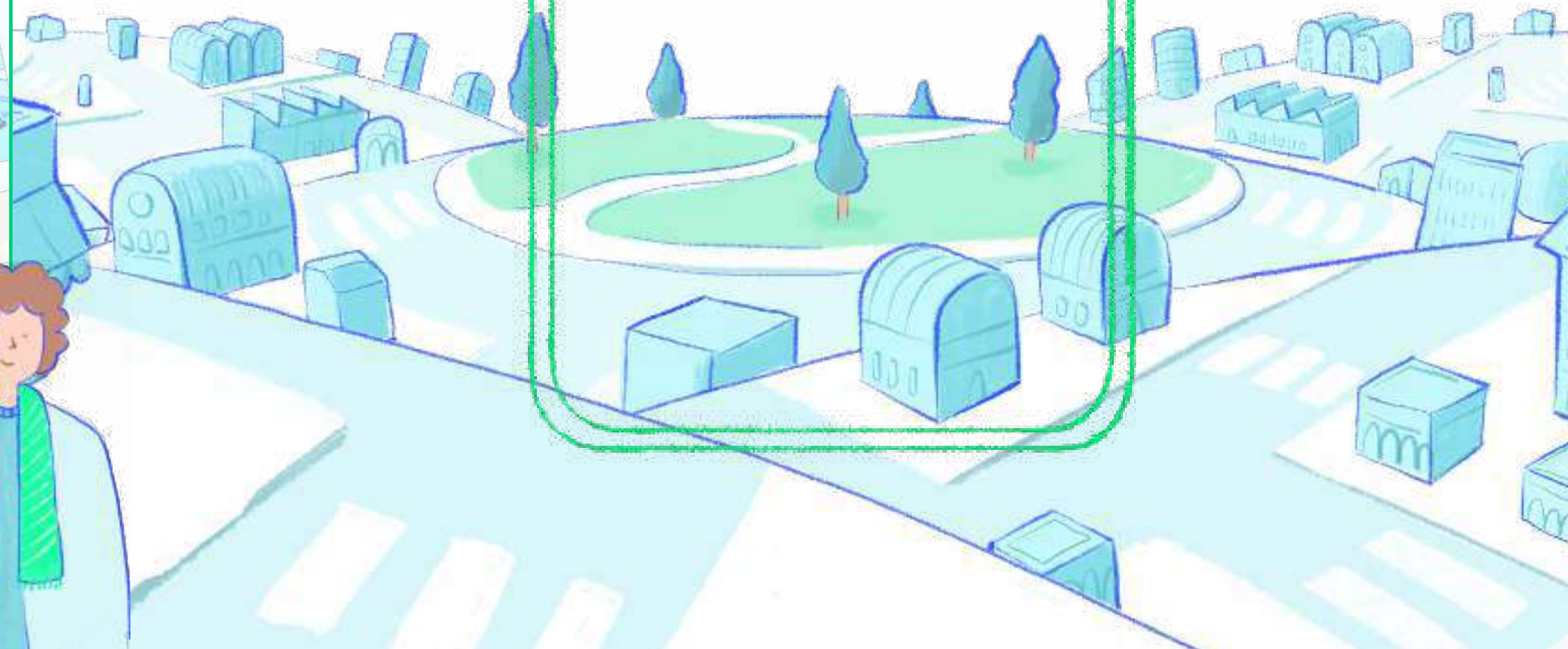
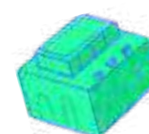
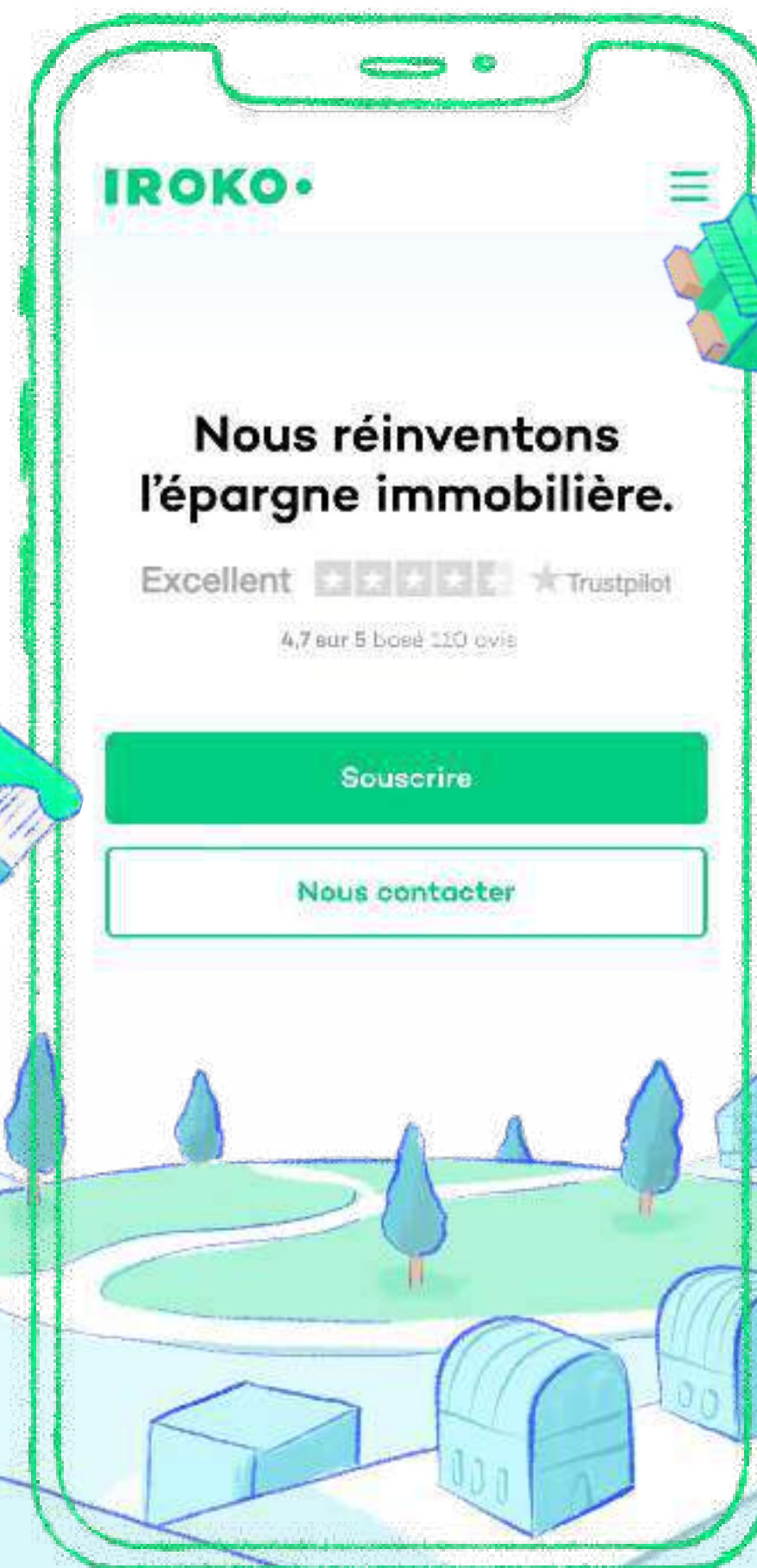
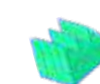
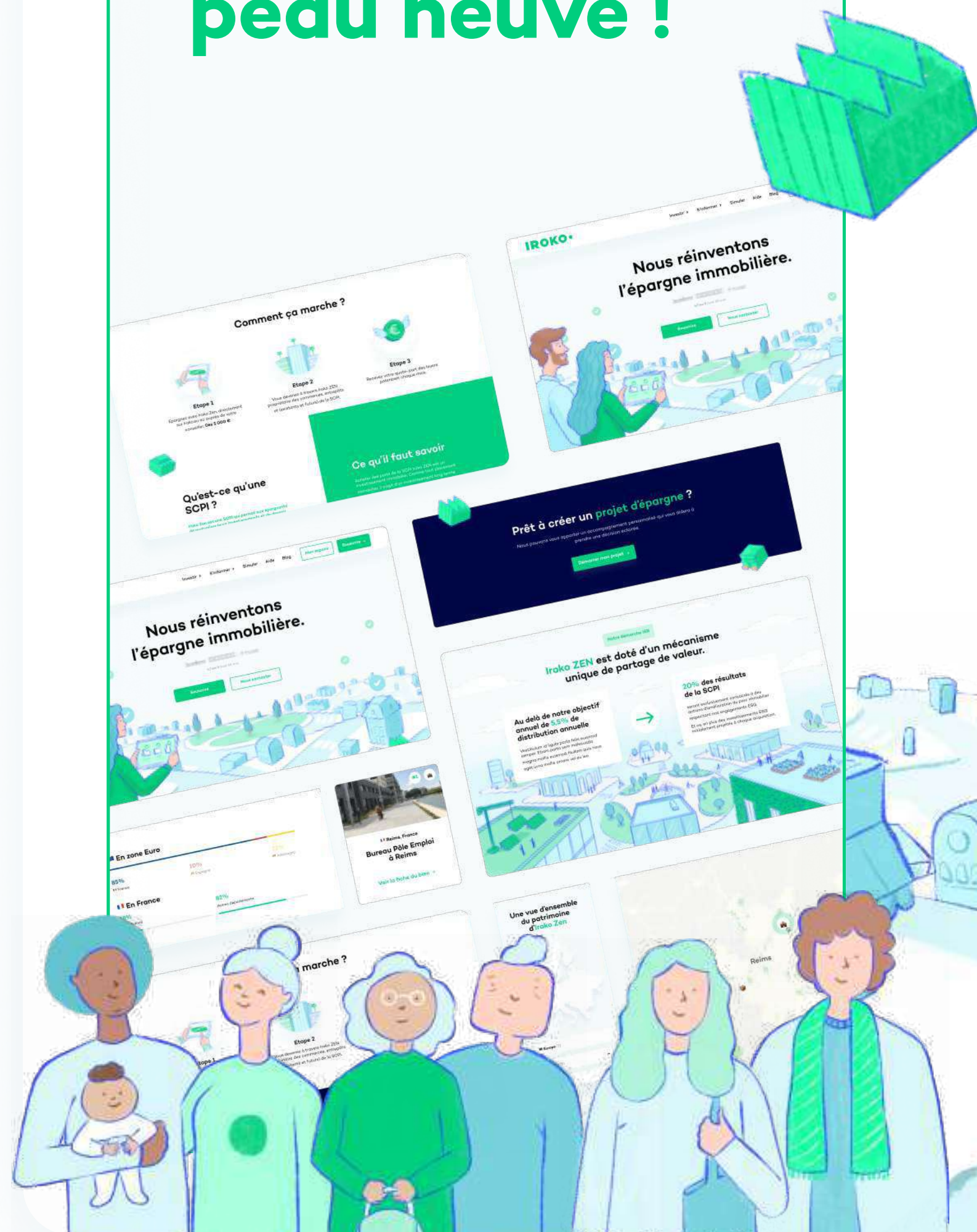
## Déjà un 1er trophée pour Iroko Zen : **Espoir de la Finance Responsable**

Le trimestre dernier, nous vous annonçons l'obtention du label ISR (Investissement Socialement Responsable) pour la SCPI Iroko Zen. Le cahier des charges que nous nous sommes fixés en matières d'ISR et les actions que nous menons sur notre parc ont déjà été récompensés par le magazine "Investissements Conseils" qui nous a décerné le trophée de la Finance Responsable dans la catégorie "Espoir SCPI".





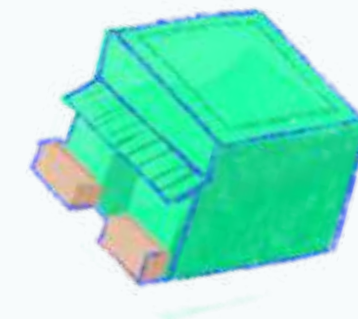
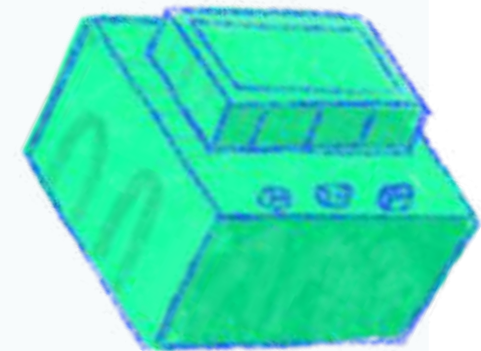
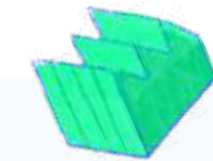
# Iroko fait peau neuve !





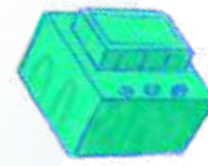
# Informations utiles

Minimum de souscription	25 parts soit un minimum de 5 000 € à 200€/ part, prime d'émission incluse.
Modalités de règlement	Le règlement s'effectue au moment de la souscription pour la totalité du prix de souscription. Toute souscription ne sera enregistrée par la Société de Gestion qu'après réception des fonds et d'un dossier complet de souscription incluant le bulletin de souscription dûment signé.
Délai de jouissance des parts souscrites	<p>1er jour du 4ème mois suivant la date de souscription.</p> <p><b>Pourquoi un délai de jouissance ?</b> 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.</p>
Distribution potentielle des revenus	A partir du 4ème mois suivant la souscription
Fiscalité applicable	<p>Régime des revenus fonciers et des plus-values immobilières, revenus de capitaux immobiliers.</p> <p>L'imposition est fonction des dispositions fiscales françaises en vigueur et de la situation fiscale personnelle de chaque investisseur.</p> <p><b>Iroko</b> vous adresse tous les ans les éléments nécessaires à la déclaration de vos revenus afférents à <b>Iroko ZEN</b> au titre de l'année précédente. En cas de démembrement des parts, la déclaration d'IFI revient à l'usufruitier.</p>
Durée recommandée	La Société de Gestion recommande de conserver les parts au moins 7 ans. Une SCPI est investie en immobilier donc par essence peu liquide. Iroko ne peut garantir le retrait, la vente des parts et le capital investi (risque de perte en capital).





# Sur ce trimestre...



**13.297.000€**

De collecte

**66.485**

Parts souscrites

**0**

Parts cédées d'Iroko Zen

**0€**

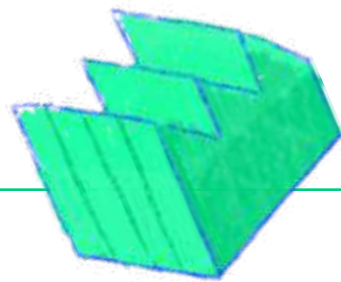
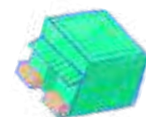
De capitaux retirés

**320**

Nouveaux associés

**3,63€ /Part**

Dividende net

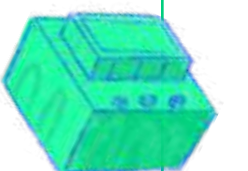


**Et pour 2021, un  
objectif non garanti  
de 6,5 - 7 % de TDVM.**

TDVM : Taux de Distribution sur Valeur de Marché

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

L'investissement dans Iroko ZEN constitue un placement à long terme qui comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidités et liés aux marchés de l'immobilier.





# Quoi de plus normal en 2021 que de **ne plus avoir à payer** pour voir.

## À 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 : 5% 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.

## À la sortie

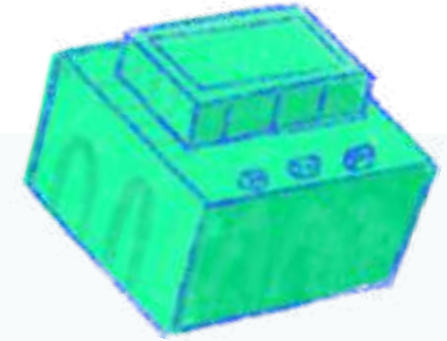
En cas de sortie avant 3 ans de détention : 5% HT de commission de sortie anticipée i.e. avant 3 ans

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.







# “Nos clients témoignent”

Excellent  Trustpilot

4,7/5 sur 111 avis



Excellente rentabilité, beaucoup de professionnalisme et de sérieux.

**André G.**



Très bonne expérience utilisateur. Site clair et simple d'utilisation. Equipe réactive et très à l'écoute. Tient ses promesses jusqu'à présent (j'ai attendu les premiers versements pour écrire mon commentaire)

**Sébastien P.**



Ma meilleure expérience en SCPI pour le moment. Site internet ergonomique et service client rapide et précis. Maintenant j'attends quelques mois avant de continuer à investir dans cette SCPI.

**Gregory C.**



Un parcours de souscription exemplaire. Expérience fidèle aux promesses qui place loin derrière les acteurs traditionnels.

**Rémi G.**



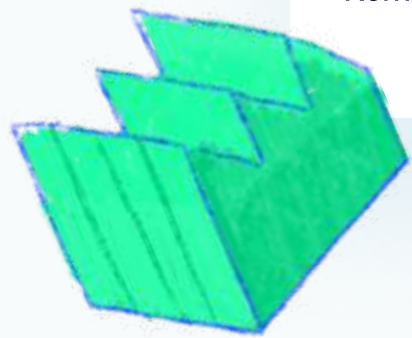
Souscription facile et intuitive, avec si nécessaire l'appui d'un conseiller dynamique et réactif. Un genre nouveau rajeunit l'investissement en immobilier !

**Xavier R.**



Une expérience de souscription en ligne bluffante et je viens de recevoir mes premiers dividendes

**Simon D.**







# IROKO.

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