

# IROKO. ZEN

## Bulletin trimestriel d'information

4<sup>ème</sup> trimestre 2021 Valide du 1er janvier 2022 au 31 mars 2022



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 première année pleine pour Iroko ZEN : **Merci !**

## La confiance de nos investisseurs et de nos partenaires

Nous avons lancé Iroko Zen dans les dernières semaines de 2020 et un après son lancement, nous sommes heureux de vous annoncer qu'elle a dépassé toutes nos prévisions. La SCPI compte désormais 1.150 associés pour une capitalisation de 56 millions d'euros.

Nous sommes également fiers de vous annoncer que le Taux de Distribution d'Iroko Zen est de 7,10% en 2021 et s'établit parmi les meilleures performances du marché, soit près de 50% au-dessus de la moyenne du marché (Indice IEIF : estimation de 4,20 % pour les SCPI en 2021). Bien que les performances passées ne préjugent pas des performances futures, nous abordons sereinement 2022.

Ces résultats sont les meilleures preuves de la pertinence de notre modèle : permettre à tous d'investir en immobilier de façon simple, transparente et sans commission de souscription.

## Une campagne d'investissement et une gestion active

Le 4ème trimestre 2021 est resté actif en investissement immobilier pour votre SCPI Iroko ZEN, dans un marché concurrentiel, avec 3 nouvelles acquisitions : un actif à usage de messagerie loué à Chronopost à Bourges et deux acquisitions à l'étranger.

Iroko ZEN a réalisé son premier investissement en Allemagne à Leverkusen, une des villes majeures de la région de Rhin Ruhr. Enfin, après Barcelone, nous avons acquis un deuxième actif en Espagne : à Aviles dans la région des Asturies. Ces deux acquisitions ont porté sur des supermarchés, loués à des enseignes internationales, bien situés et présentant l'avantage d'avoir une activité résiliente et essentielle.



**Phong HUA**

Directeur des investissements  
Iroko ZEN

**\*Taux de distribution** : il s'agit du dividende brut, avant prélèvements français et étrangers (payés par le fonds pour le compte de l'associé) versé au titre de l'année 2021 divisé par le prix de souscription au 1er janvier de l'année 2021. Cette performance est nette de frais de gestion et a été calculée du 1er janvier au 31 décembre 2021.

**7,10%**

Taux de distribution en 2021\*

**55.869.200€**

De capitalisation

**19 actifs**

**1150 associés**

**100%**

Des loyers encaissés

**97%**

Des surfaces occupées

**7,6 années**

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

**5,5%**

L'objectif non garanti de Taux de Distribution 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. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



# Iroko ZEN est un investissement à long terme.

⚠ Renseignez-vous avant d'investir.

## 1 Investissement long terme

Ce placement étant investi en actifs immobiliers, il est considéré comme peu liquide. Le délai de rachat des parts n'est pas garanti. 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.

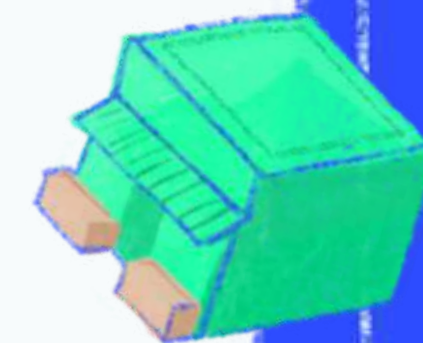
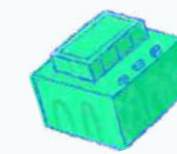
## 2 Les principaux risques

Les risques rencontrés sont ceux liés à tout placement immobilier :

- Le capital investi n'est pas garanti : il est lié aux évolutions du marché immobilier et aux valeurs d'expertise du patrimoine de la SCPI.
- Les revenus versés par Iroko ZEN dépendent des conditions de location des immeubles 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 de la SCPI peuvent donc varier et ne sont pas garantis.

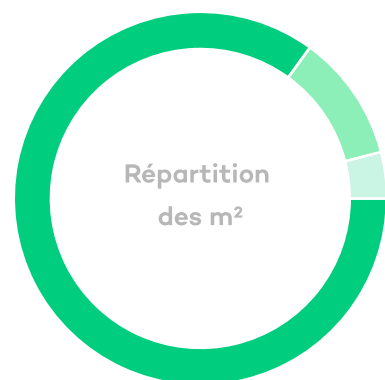
Par ailleurs, Iroko ne fait pas de conseil en investissement.

Enfin, comme tout placement rappelez-vous que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

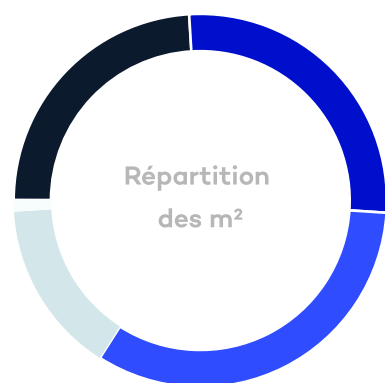




# Les chiffres clés du patrimoine



- France (85%)  
78% Régions / 12% Île-de-France
- Espagne (11%)
- Allemagne (4%)



- 24% Entrepôts
- 27% Locaux d'activités
- 33% Commerces
- 15% Bureaux
- 1% Autres (Crèches)

## Vue d'ensemble du patrimoine



19

Actifs

22.342

m2

10,1 années

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

100%

des loyers facturés sont encaissés (TOF)

97,2%

des surfaces louées (TOP)

13%

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

Dividende brut, avant prélèvements français et étrangers (payés par le fonds pour le compte de l'associé) versé au titre de l'année 2021 divisé par le prix de souscription au 1er janvier de l'année 2021. Cette performance est nette de frais de gestion et a été calculée du 1er janvier au 31 décembre 2021.



NOUVEAU



## #17 Chronopost à Bourges

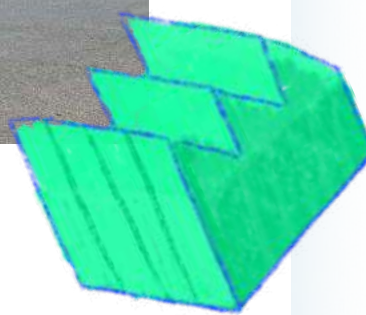
Rue Marcel Dassault - 18000 Bourges

Idéalement desservi par la route avec la proximité immédiate de l'autoroute A71 mais également par les airs (aéroport international de Bourges à 2km) et par le rail (ligne Tours-Vierzon-Bourges-Nevers à la gare SNCF de Bourges), cet actif bénéficie d'un environnement économique dynamique avec la présence dans la zone de nombreux autres acteurs d'envergure nationale tels que : Xerox, Kuehne+Nagel, Dalkia, STEF Transports, Intermarché, etc.

Livré en 2012 et sous garantie décennale, le bâtiment est en très bon état d'entretien. Il développe une surface de 2.135 m<sup>2</sup> à usage principal de messagerie et comporte des bureaux d'accompagnement. Il propose au total 9 portes sectionnelles et 41 portes d'expédition pour véhicules légers.

**L'actif est entièrement loué par Chronopost dans le cadre d'un bail initial de 12 ans** ayant démarré dès la livraison de l'actif et courant jusqu'en 2024. Chronopost est le leader français de la livraison express de colis jusqu'à 30kg aux entreprises et aux particuliers. Au titre de son activité stratégique pour le maintien de l'activité économique, Chronopost a pu continuer ses activités de collecte et de livraison de colis sans discontinu au cours des derniers mois.

Chronopost s'implique depuis plusieurs années déjà dans une démarche de Responsabilité Sociale et Environnementale. A titre d'exemple, Chronopost s'engage pour assurer des livraisons moins polluantes en développant une flotte de véhicules à faibles émissions et livre d'ores et déjà 17 grandes villes de France en véhicules électriques, au Gaz Naturel Véhicule (GNV) et en vélos-cargos. Par ailleurs, Chronopost est signataire de la Charte Objectif CO2 qui propose aux transporteurs routiers de marchandises des engagements volontaires pour la réduction des émissions de CO2.



**Prix d'acquisition :** 1,95 M€ hors droits

**Rating ESG**

52/100

**Messagerie**

Typologie

**2.135m2**

Surface

**2012**

Date de construction

**3 ans**

Durée résiduelle  
moyennedu bail

**7,60%**

Taux à l'achat  
(Loyers / Prix d'acquisition)

Ce taux 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.





#18 DIA « La Plaza » à Avilés en Espagne

Calle Agustin n°13 - AVILES

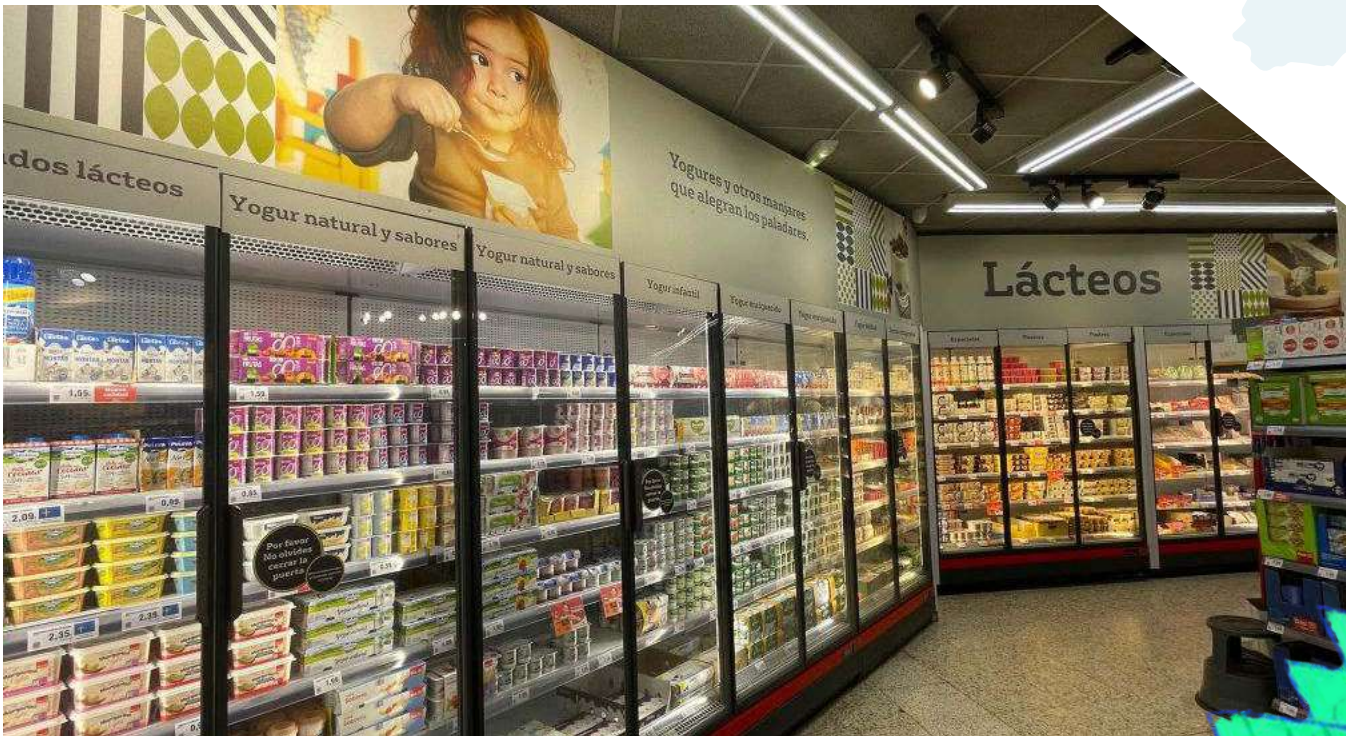
Iroko Zen a procédé à son deuxième investissement en zone Euro après l'acquisition d'un supermarché DIA en juin 2021 en plein centre-ville de Barcelone. Ce nouvel actif porte à nouveau sur un supermarché DIA sous la marque « La Plaza » à Aviles dans la communauté autonome des Asturies.

Cette région se situe au Nord-Ouest de l'Espagne et regroupe plus d'un million d'habitants. Aviles est la 3ème ville des Asturies et accueille le 2ème port après celui de Gijon. L'actif se situe en plein centre-ville dans un environnement résidentiel, dense, et commercial, à proximité des enseignes Zara, Massimo Dutti ou Casa .

Le bien, qui propose une surface totale de 1.200 m², se situe au rez-de-chaussée d'un immeuble résidentiel édifié sur un carrefour passant lui assurant une excellente visibilité.

L'actif est entièrement loué par l'enseigne alimentaire « Dia La Plaza » dans le cadre d'un bail qui s'achève en 2033 soit une durée résiduelle de 12 ans.

Le locataire est présent dans les locaux depuis 2006 et a procédé à une large rénovation de ses locaux en 2016. La marque « La Plaza » est le concept store de l'enseigne DIA spécialisée sur le segment des magasins de proximité et proposant des stands de produits frais : viandes, poissonnerie, fromage... Preuve de la qualité du site, le chiffre d'affaires a dépassé un certain volume permettant de déplaçonner à la hausse le loyer du locataire.



Prix d'acquisition : 1,35M€ hors droits

Rating ESG En cours d'audit avec le locataire

Commerce	1.192m2	2016	2 ans (WALB) 12 ans (WALT)
Typologie	Surface	Date de rénovation	Durée résiduelle moyenne du bail

7,50%

Taux à l'achat  
(Loyers / Prix d'acquisition)

Ce taux 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.





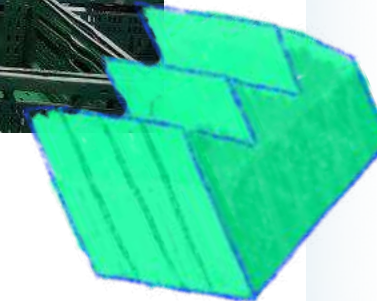
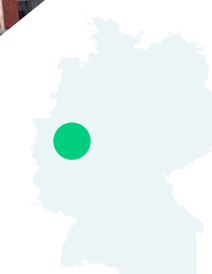
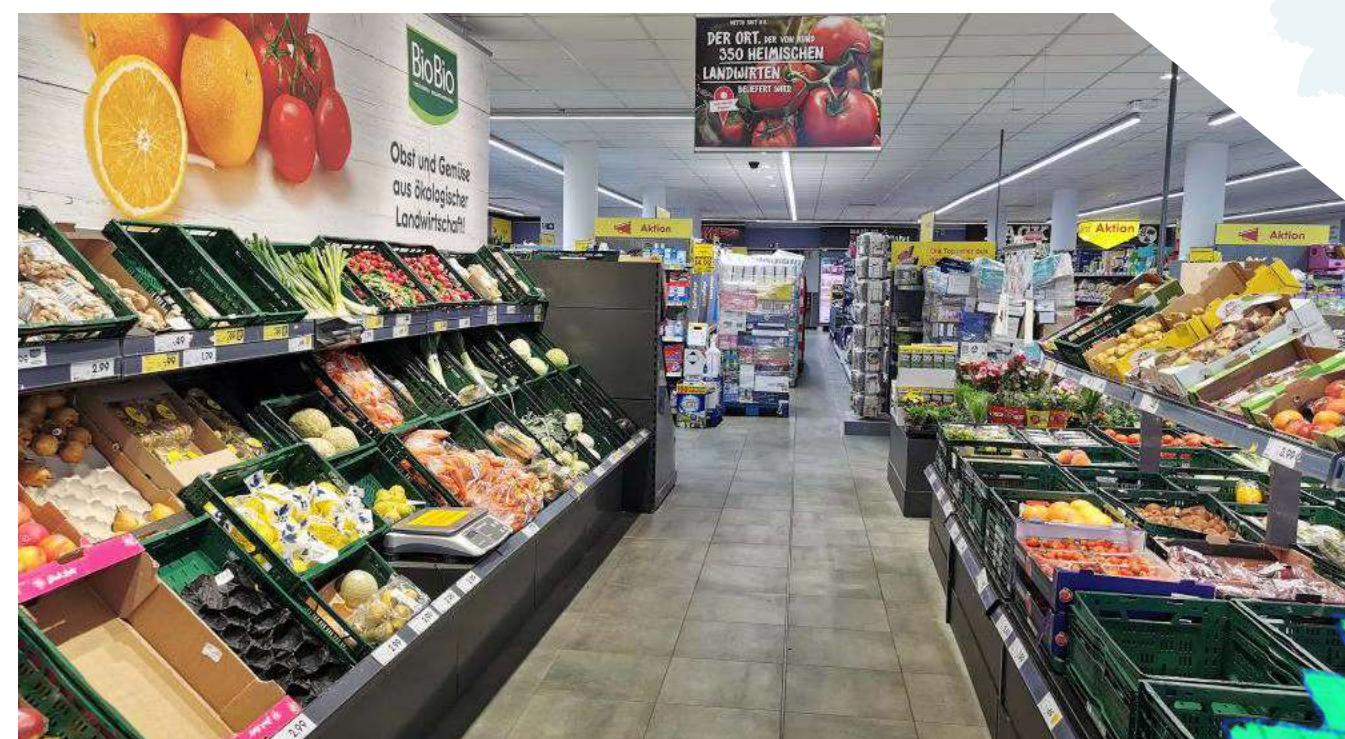
## #19 Netto Marken-Discount à Leverkusen

Verkauf der liegenschaft Kalkstrasse 126 - LEVERKUSEN

Après l'Espagne, Iroko ZEN a mis le cap sur l'Allemagne avec son premier investissement outre Rhin. Cette acquisition porte sur un supermarché situé à Leverkusen, directement au nord de Cologne, dans le Länder de Rhénanie-du-Nord-Westphalie. Le dynamisme économique de cette ville de plus de 160 000 habitants est notamment marqué par la présence de nombreuses entreprises issues du secteur de la chimie, avec notamment le siège de Bayer AG ou encore du secteur automobile.

L'actif, qui se situe au rez-de-chaussée d'un immeuble résidentiel, est un local commercial entièrement rénové en 2019 et loué à une grande enseigne allemande. Il est localisé dans un environnement mixte résidentiel et commercial de qualité. Édifié à l'intersection de deux axes routiers passants, il bénéficie d'une très bonne visibilité.

**L'actif est entièrement loué par Netto Marken-Discount, un groupe spécialisé dans le discount alimentaire. Le locataire, un des leaders en Allemagne, est engagé dans le cadre d'un bail qui s'achève en avril 2030 soit une durée résiduelle ferme de 8 ans.** Netto Marken-Discount a vu son chiffre d'affaires augmenter régulièrement depuis 2009 et a généré plus de 14 Mds € de revenus en 2020, soit une hausse de 8% par rapport à 2019.



**Prix d'acquisition : 2,4m€ hors droits**

Rating ESG

En cours d'audit avec le locataire

**Commerce**

Typologie

**963 m2**

Surface

**2019**

Date de rénovation

**8,5 années**

Durée résiduelle moyenne du bail

**5%**

Taux à l'achat  
(Loyers / Prix d'acquisition)

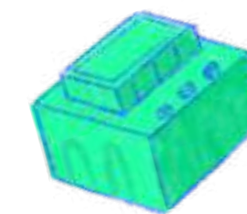
Ce taux est non garanti. En effet, il s'agit du taux à l'achat : c'est un taux théorique qui dépend du bon paiement des loyers par le locataire.





# Notre patrimoine

Données au 31/12/2021



 **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



 **Locaux d'activité**

 SAINT-MAUR, FRANCE



 **Commerces**

 MONT-DE-MARSAN, FRANCE



 **Chronopost**

 BOURGES, FRANCE



 **Dia**

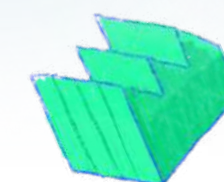
 AVILES, ESPAGNE



 **Netto**

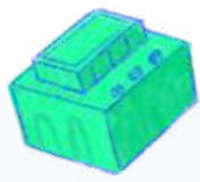
 LEVERKUSEN, ALLEMAGNE

Et bien plus à venir  
en 2022 !



Découvrir tout notre patrimoine →





## Pour les premières acquisitions réalisées, Iroko ZEN lance les programmes d'améliorations environnementales suivants :

En avril 2021, 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".

Conformément aux engagements pris dans le cadre du label ISR (Investissement Socialement Responsable) 4 bâtiments d'Iroko ZEN font l'objet d'actions concrètes visant à améliorer leur notation ESG (Environnement Social et Gouvernance).

### **Reims (bureaux) :**

- Installation d'un programme horaire sur les VRV (Volume de Réfrigérant Variable) et CTA (Centrale de Traitement d'Air)
- Substitution de l'éclairage des bureaux et zones de circulation en LED

### **Château-Thierry (entrepôt) :**

- Installation de destratificateurs et remplacement des éclairages en LED

### **Bourges (messengerie) :**

- Pilotage des éclairages et pilotage de la VMC (Ventilation Mécanique Contrôlée)

### **Saint-Maur (locaux d'activités) :**

- Installation de la programmation horaire en toiture dans les locaux
- Programmation des thermostats maîtres des VRV
- Arrêt des extracteurs de sanitaires



Le Label ISR est un label d'État paru pour les bailleurs immobiliers en octobre 2020, et attribué par la COFRAC et l'AFNOR dont l'objectif est de donner un cadre aux acteurs de l'immobilier pour présenter leurs programmes socialement responsables. Ce label complète les obligations du « Décret Tertiaire » qui oblige les bailleurs de diminuer les consommations énergétiques de leurs bâtiments tertiaires de plus de 1.000 m² de -40% à horizon 2030, -50% en 2040 et -60% en 2050 par rapport à une année de référence qui ne peut être inférieure à 2010. Le Label ISR est un label français, pionnier en la matière à l'échelle européenne, dans l'attente d'une harmonisation à travers la « Taxonomie » en 2022.

### **Bon à savoir**

Chez Iroko, le label ISR est construit autour d'une série de 26 critères répartis sur les trois dimensions de l'ESG. Iroko réalise une analyse systématique de tous les actifs immobiliers en phase d'acquisition. L'enjeu est d'atteindre une note minimum de 60 points sur 100 et à défaut, la Société s'engage à atteindre ce seuil ou à augmenter sa notation de 20 points dans un délai de 3 ans.

Iroko investit à la fois dans des bâtiments récents « Best in class », mais aussi dans des bâtiments « Best in progress » ce qui permet à travers des travaux plus ou moins lourds d'apporter toute une série d'améliorations, ayant un impact direct sur des critères ESG.

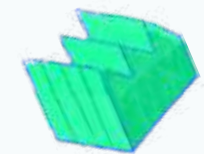
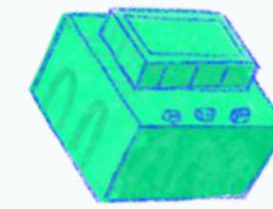




## Impact des actions sur les actifs

Les actions réalisées ont en moyenne un retour sur investissement de 3 ans pour les locataires. Elles permettent de faire des économies d'énergie jusqu'à 25% et une diminution des gaz à effet de serre (GES) jusqu'à 34%.

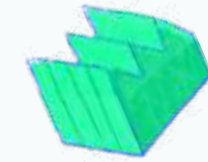
Par ailleurs, Iroko mène actuellement un audit sur l'ensemble de ses sites afin de quantifier les besoins pour le recyclage et le tri sélectif de chacun des locataires afin de mettre en place à moyen terme, un système de collecte efficient. Enfin, et sans que cela n'influe sur la consommation des bâtiments à proprement parler, nous proposons à chaque audit des solutions clé en main pour l'installation de bornes électriques pour voitures et parking à vélo, ou encore des solutions d'installation de panneaux photovoltaïques permettant de réinjecter dans le réseau de l'énergie « verte » !



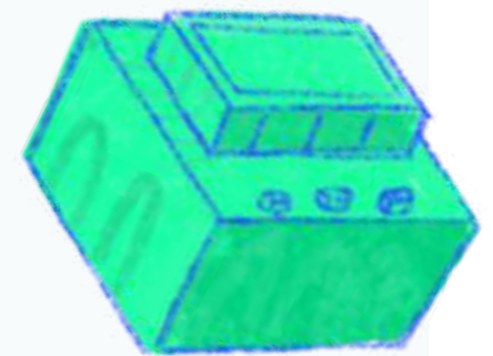
Statut	Actif	Typologie actif	Surface m2	Notation à date d'acquisition	Catégorie	Date de lancement	Date d'achèvement	Points supplémentaires	Note post actions	Gains énergétiques	Gains GES
Devis signé	Reims Thiolettes	Bureaux	958	60	Best in class	4T 2021	1T 2022	15	75	-25%	-26%
Devis signé	Château-Thierry	Entrepôt	5 180	42	Best in progress	4T 2021	1T 2022	22	64	-23%	-19%
Devis signé	Saint-Maur	Locaux d'activités	2 007	44	Best in progress	4T 2021	1T 2022	18	62	-15%	-34%
Devis signé	Bourges	Messagerie	2 138	52	Best in progress	4T 2021	1T 2022	21	72	-2%	0%



# 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...

**19.436.800€**

De collecte

**97.184**

Parts souscrites

**100**

Parts cédées d'Iroko Zen

**20.000€**

De capitaux retirés

**397**

Nouveaux associés

**3,78€ /Part**

Dividendes

## Détail des dividendes versés sur le trimestre

- 15% du parc immobilier de la SCPI Iroko ZEN est situé 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.

	OCTOBRE	NOVEMBRE	DÉCEMBRE
Dividende par part (Brut)	1,19€	1,20€	1,39€
Dividende par part (Net)	1,15€	1,14€	1,34€

**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 :

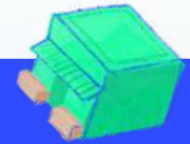
- Une commission travaux d'un montant de 5% HT maximum, calculée sur le montant des travaux réalisés
- Une commission de gestion de 12% HT des produits locatifs hors taxes encaissés directement ou indirectement et des autres produits encaissés par la SCPI
- Une commission de 3% HT du prix de vente net 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.
- 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.

## 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

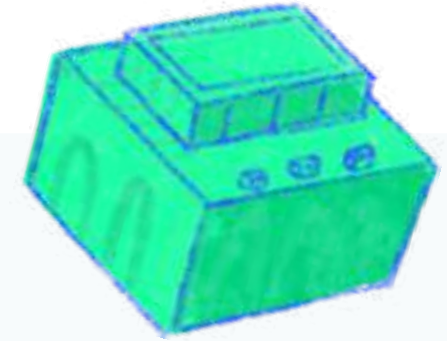
En cas de transfert de parts par voie de cession de gré à gré ou en cas de mutation à titre gratuit (donation/succession) des frais de dossier de 200€ HT seront facturés. Ces frais sont à la charge de l'acquéreur, du donataire ou de l'ayant-droit.



**Des questions ?**

**IROKO.EU →**





# “ Nos clients témoignent ”

Excellent  ★ Trustpilot

4,7/5 sur 147 avis



Super expérience client, c'est simple, logique et les questions sont traitées très rapidement. Chat efficace et basculement par téléphone si besoin. Vraiment rien à redire sur le démarrage d'investissement !!

Olivier R.



Simplicité de souscription et professionnalisme des interlocuteurs, allez-y les yeux fermés !

Arnaud B.



Nous apprécions l'engagement et l'humilité de l'équipe. Nous nous sentons en confiance et véritablement contributeurs à notre petite échelle. C'est pour nous la sécurité associée à l'ambition.

Arnaud et Clémence L.



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

Simon D.



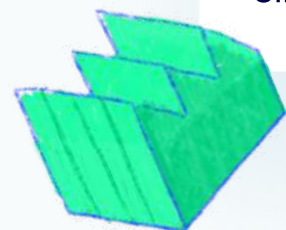
Excellente rentabilité, beaucoup de professionnalisme et de sérieux.

André G.



Service client disponible et très professionnel. Une SCPI avec une nouvelle vision qui devrait aller très loin.

David G.







# 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