

# IROKOzen

## Bulletin trimestriel d'information

3<sup>ème</sup> trimestre 2022 Valide du 30 sept. 2022 au 31 déc. 2022

### Immobilier et Iroko Zen : valeur refuge

Le troisième trimestre de l'année a de nouveau été marqué par de nouvelles instabilités politiques (continuité de la guerre en Ukraine, contexte politique en Europe) ayant entraîné une série de nouvelles perturbations économiques.

L'inflation s'est encore accélérée au niveau mondial et n'épargne pas les pays de la zone Euro dépassant par endroit plus de 10% en glissement annuel. Elle est notamment portée par l'envolée des prix de l'énergie et des matières premières. Face à cette situation, la Banque Centrale Européenne a décidé d'augmenter son taux directeur de 0,50% en juillet, puis 0,75% en septembre soit 125 points de base d'augmentation, avec des perspectives de hausse supplémentaire en octobre, afin de tenter d'enrayer cette spirale négative.

Les taux de référence des obligations à 10 ans de l'état Français sont ainsi remontés de 0 à 2,8%, et même à 4% au Royaume-Uni ou en Italie du fait des perturbations politiques. Cette situation implique un renchérissement et un durcissement global des conditions de crédit en Europe, et une baisse de valeur sur certaines classes d'actifs. L'immobilier reste partiellement protégé par l'indexation des loyers.

#### Iroko Zen conforte sa stratégie de diversification

La SCPI Iroko Zen est aujourd'hui investie dans 5 pays de la zone Euro qui gardent la confiance des marchés et où l'OAT à 10 ans reste à des niveaux modérés : France (2,40%), Allemagne (1,80%), Espagne (2,99%), Irlande (2,40%) et Pays-Bas (2,12%) - Données OCDE au 30/09/2022. Par ailleurs, votre SCPI est investie à 50% en France, dont le mécanisme d'indexation des loyers et notamment l'ILC (Indice des Loyers Commerciaux) prend en compte l'indice des prix à la consommation à 50%, l'indice des prix de la construction neuve à 25% et l'indice du chiffre d'affaires du commerce de détail à 25%. Ceci a pour effet d'atténuer la hausse des loyers pour les locataires et leur permet de mieux assumer ces indexations (indice ILC 4T 2022 vs 4T 2021: +4.4%).

#### Une croissance confirmée sur le marché des SCPI

Au 3<sup>ème</sup> trimestre, ce sont 740 épargnants qui ont rejoint Iroko Zen portant à plus de 3 500 le nombre total d'investisseurs et la collecte totale a dépassé 160 millions d'euros. L'objectif est d'atteindre la barre symbolique des 200 millions d'euros de capitalisation avant la fin de l'année, de viser un taux de distribution non garanti supérieur à 6,50% et dépasser ainsi l'objectif de rendement non garanti de 5,50%. Le rythme des investissements immobiliers reste soutenu et suit le rythme de la collecte (39,3 M€ sur le trimestre), avec près de 47 millions d'euros déployés, répartis en France, aux Pays-Bas, en Irlande et en Espagne, sur des actifs de bureaux, de commerces et des locaux d'activités. Avec ces acquisitions, Iroko Zen dépasse la barre, elle aussi symbolique, des 100 000 m<sup>2</sup> détenus en patrimoine.

Iroko Zen est labellisée ISR (Investissement Socialement Responsable) et le label a été renouvelé après l'audit annuel réalisé par l'AFNOR ce qui traduit du sérieux de l'engagement de la SCPI dans sa démarche vertueuse. Un webinaire a été organisé à la rentrée avec les locataires afin de partager avec eux, les engagements d'Iroko Zen dans la gestion environnementale de son patrimoine. Des travaux majeurs vont être engagés prochainement comme l'installation de panneaux photovoltaïques ou de bornes électriques. Ces investissements bénéficieront en premier lieu aux locataires, notamment pour la maîtrise de leurs factures énergétiques et contribueront à préserver la valeur des actifs d'Iroko Zen à long terme.

*Pour information, le Taux de Distribution prévisionnel 2022 d'Iroko Zen est une estimation des performances futures. Cette estimation se base sur les dividendes déjà versés en 2022 ainsi qu'une projection des loyers à venir. Il s'agit d'une estimation qui peut varier à la hausse comme à la baisse.*



**Phong Hua**  
Directeur

\* Une OAT (Obligation Assimilable du Trésor) est un titre de créance émis par l'État Français pour financer ses dépenses. Les OAT permettent à la France de s'endetter sur le long terme, car l'échéance de ces obligations d'État dépasse souvent 10 ans.



## Iroko Zen en quelques chiffres

| Sur le trimestre | 226 732           | 30 110*         | 39,3 €         | 740               | Hors droits<br>43,3 M€  |
|------------------|-------------------|-----------------|----------------|-------------------|-------------------------|
|                  | Partis souscrites | Partis retirées | Collecte nette | Nouveaux associés | Volume d'investissement |

Données cumulées  
au 30 sept. 2022

|                |                       |                         |                        |
|----------------|-----------------------|-------------------------|------------------------|
| 162,2 M€       | 46                    | 3 577                   | 810 906                |
| Capitalisation | Nombre total d'actifs | Nombre total d'associés | Nombre de parts émises |

\* 99,6% des parts retirées sur le trimestre ont été réinvesties dans la SCPI par l'associé ayant effectué le retrait. L'impact sur la trésorerie et la capacité d'investissement pour la SCPI est donc neutre.

## 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.
- **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 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 3ème trimestre 2022 par part en pleine jouissance



### Valeurs de la part en pleine jouissance

|                                       | Au 30 septembre 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.

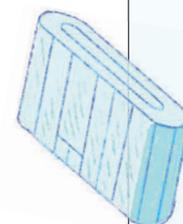
⚠ Aucune modification de prix de la part n'a été réalisée au cours du trimestre.

### Détail des dividendes versés sur le trimestre



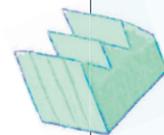
## Détail des dividendes versés sur le trimestre

- Sur le trimestre, 47% 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 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 3<sup>ème</sup> trimestre.



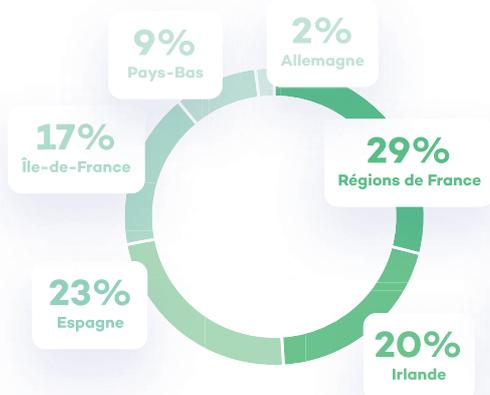
## Coup d'œil sur le patrimoine

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



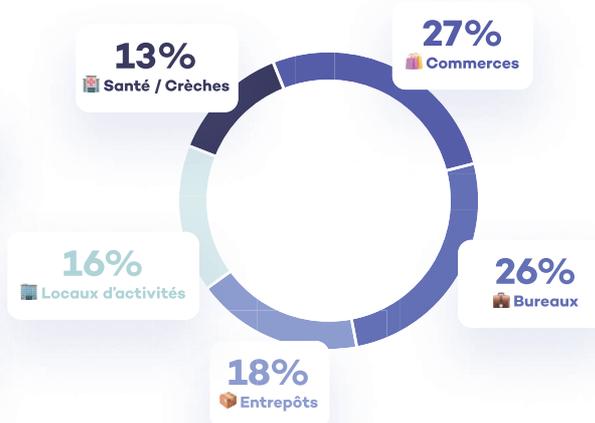
### Répartition géographique

Valeur expertisée € hors droits



### Répartition par typologie

Loyer €/an HT hors charges



|  |                        |
|--|------------------------|
| Nombre d'actifs  | 46                     |
| Surface du patrimoine  | 101 802 m <sup>2</sup> |
| Durée moyenne des baux jusqu'à leur terme (WALT)   | 9,5 ans                |
| Loyers encaissés sur le trimestre (€ HT HC)  | 2 052 478 € HT HC      |
| Taux d'Occupation Financier (TOF)  | 100%                   |
| Taux d'Occupation Physique (TOP)   | 98,5%                  |
| Durée d'engagement ferme de nos locataires jusqu'à la prochaine possibilité de dénonciation (WALB) | 8 ans                  |
| Ratio d'endettement (LTV)  | 25,7%                  |



### 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.

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

## Des nouvelles de notre parc immobilier

### Zoom sur l'acquisition d'un portefeuille d'agences bancaires en Irlande

Durant ce trimestre, Iroko Zen a procédé à l'acquisition de 5 agences bancaires en Irlande, entièrement louées par Bank of Ireland. Elles totalisent plus de 2 600 m<sup>2</sup> et les baux ont des durées d'engagement ferme de 10 ans. Le volume d'investissement est de 8,5 M€ hors droits et présentent un taux de rendement immédiat de 8,75%. L'intérêt de cet investissement porte sur la répartition géographique des agences sur tout le territoire irlandais. Louées à la première banque du pays, elles présument du bon paiement des loyers sur une durée totale de 10 ans.

Cette présence locale est faite pour répondre aux besoins des usagers et assurer un lien de proximité. Elle permet par ailleurs d'envisager à terme une reconversion en commerces.

Bank of Ireland  
UK



#### Bank of Ireland AGENCES BANCAIRES

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Localisation               | Enniscorthy<br>Mallow<br>Longford<br>Loughrea<br>Roscrea |
| WALB                       | 10 ans   |
| Rendement AEM <sup>1</sup> | 8,75% <sup>1</sup>                                       |
| <small>Non garanti</small> |  |

## Les nouvelles acquisitions du trimestre



#### CTT MESSAGERIE

|                             |                      |
|-----------------------------|----------------------|
| Localisation                | Guarromán            |
| Année de construction       | 2022                 |
| WALB                        | 10 ans               |
| Rendement AEM               | 6,75% <sup>1</sup>   |
| Montant de l'acquisition HD | 2,35 M€ <sup>2</sup> |
| <small>Non garanti</small>  |                      |



#### Tedcastles - Quintiles - Citrix Bureaux

|                             |                      |
|-----------------------------|----------------------|
| Localisation                | Dublin Eastpoint     |
| Année de construction       | 1999                 |
| WALB                        | 2,5 ans              |
| Rendement AEM               | 9% <sup>1</sup>      |
| Montant de l'acquisition HD | 12,2 M€ <sup>2</sup> |
| <small>Non garanti</small>  |                      |



#### Basic Fit Commerce

|                             |                      |
|-----------------------------|----------------------|
| Localisation                | Limoges              |
| Année de rénovation         | 2019                 |
| WALB                        | 9,2 ans              |
| Rendement AEM               | 6,15% <sup>1</sup>   |
| Montant de l'acquisition HD | 3,98 M€ <sup>2</sup> |
| <small>Non garanti</small>  |                      |



#### Medux BV Locaux d'activités

|                             |                     |
|-----------------------------|---------------------|
| Localisation                | Arnhem              |
| Année de construction       | 1994                |
| WALB                        | 5 ans               |
| Rendement AEM               | 6,50% <sup>1</sup>  |
| Montant de l'acquisition HD | 3,4 M€ <sup>2</sup> |
| <small>Non garanti</small>  |                     |



#### APAVE Locaux d'activités

|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| Localisation                | Dunkerque          |
| Année de construction       | 2009               |
| WALB                        | 7,7 ans            |
| Rendement AEM               | 7,40% <sup>1</sup> |
| Montant de l'acquisition HD | 3 M€ <sup>2</sup>  |
| <small>Non garanti</small>  |                    |

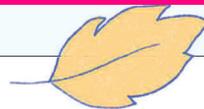


#### Volker Wessels Bureaux

|                             |                     |
|-----------------------------|---------------------|
| Localisation                | Vianen              |
| Année de construction       | 2002                |
| WALB                        | 7,7 ans             |
| Rendement AEM               | 6,88% <sup>1</sup>  |
| Montant de l'acquisition HD | 9,9 M€ <sup>2</sup> |
| <small>Non garanti</small>  |                     |

<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



## L'immobilier à l'heure de la transition énergétique

Énergie, sobriété, transition. Ce sont les mots d'ordre de l'année. Dans un contexte marqué par le réchauffement climatique et les tensions géopolitiques provoquées par la crise ukrainienne, la transition énergétique se démarque comme une priorité pour tous les gouvernements européens. Or l'industrie immobilière est susceptible d'être une des principales visées par le plan de sobriété énergétique.

### Le plan de sobriété énergétique français et l'immobilier

En France, selon les derniers chiffres de l'Observatoire de l'Immobilier Durable, l'immobilier était responsable pour près de 45% de la consommation d'énergie finale et pour plus de 25% des émissions de gaz à effets de serre. De nombreuses réglementations, comme le Dispositif Eco Efficacité Tertiaire (DEET) sont venues imposer une réduction progressive des consommations énergétiques. L'invasion de l'Ukraine par la Russie (fournisseur de 40% des importations de gaz de l'UE), qui a provoqué une augmentation de 60% du prix du MWh de gaz, a rendu la question de la sobriété énergétique plus urgente que jamais.

#### En France, la stratégie énergétique repose sur 4 piliers :

- la sobriété énergétique (moins consommer) ;
- l'efficacité énergétique (consommer autrement) ;
- l'accélération du développement des énergies renouvelables (EnR) ;
- la relance de la filière nucléaire française.

### Quelles sont les actions prises par Iroko Zen en réponse à toutes ces préoccupations ?

En tant que SCPI labellisée ISR, Iroko Zen effectue en permanence des travaux d'amélioration de la performance énergétique de ses bâtiments.

Ces travaux passent principalement par l'installation des équipements d'économie d'énergie ou la mise en place de systèmes de contrôle et de gestion automatique de ces appareils.

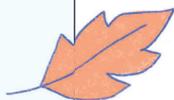
En 2021, nous avons mené une opération de relamping d'un de nos sites situé à Château Thierry. Le remplacement des systèmes d'illumination existants par des LED aura eu comme effet une économie de 71 MWh (9,1% par rapport à la consommation initiale) et aura évité l'émission d'approximativement 6 tonnes de CO<sub>2</sub>.

Ces économies permettront une récupération du coût de l'investissement en seulement 3 ans.

Conscients de la nécessité d'aller vers plus d'autonomie énergétique pour nos sites, surtout dans un contexte de forte volatilité des prix de l'énergie, nous étudions également la pertinence de l'installation des panneaux photovoltaïques dans la plupart de nos sites. Ces installations peuvent s'avérer être un bon investissement sur le long terme, permettant aux locataires de mieux contrôler leurs dépenses énergétiques ou à Iroko de dégager des revenus supplémentaires à travers la location des toits.

Enfin, nous encourageons la mobilité douce au sein de nos sites. Pour ce faire, nous avons signé un partenariat avec PowerDot pour l'installation de bornes de recharge électrique sur deux de nos sites.

Chez Iroko Zen, nous sommes convaincus que nous pouvons construire un monde immobilier plus responsable. L'urgence climatique, doublée par l'imprévisibilité inhérente aux marchés des énergies fossiles sont autant de facteurs qui nous poussent à croire que nos actions d'amélioration de nos actifs auront un impact positif sur la performance financière et extra-financière de notre portefeuille à long terme.





## 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 en années |
|--|---|------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|---|
|  Mont de Marsan         | Installation de bornes de recharge électrique | 0 € HT                       | NA                                | NA                            | NA  |
|  Woippy                 | Installation de bornes de recharge électrique | 0 € HT                       | NA                                | NA                            | NA  |
|  Guarromán              | Installation de panneaux photovoltaïques      | 49 725 € HT                  | 18,4%                             | 11,2%                         | 13  |
|  Limoges                | Programmation de commandes murales des VC     | 2 000 € HT                   | 22,69%                            | 18,53%                        | 0,2   |
|  | Programmation de la régulation de la CTA      | 2 000 € HT                   | 18,72%                            | 18,53%                        | 0,3   |
|  | Isolation des réseaux d'ECS                   | 1 500 € HT                   | 1,70%                             | 1,85%                         | 2,5   |
|  Chambly                | Installation d'une nouvelle GTB               | 39 400 € HT                  | 19,97%                            | 27,6%                         | 10,9  |
|  | Détection de mouvement pour l'éclairage       | 12 608 € HT                  | 2,25%                             | 0,99%                         | 20,1  |
|  Saint Brice sous Forêt | Détection de mouvement pour l'éclairage       | 5 744 € HT                   | 0,53%                             | 0,23%                         | 16,5  |
|  |   | <b>TOTAL</b><br>112 977 € HT | <b>TOTAL</b><br>12,64%            | <b>TOTAL</b><br>10,87%        |   |

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 € 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.



# Les grandes actualités

## Iroko prend le large !

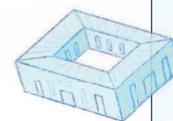
**Iroko soutient William Mathelin Moreaux, skipper pour la Route du Rhum, avec la signature d'un partenariat !**

Il y a 4 ans, William Mathelin-Moreaux a quitté une carrière d'architecte pour vivre pleinement sa passion pour la course au large. En 2018, il a bouclé la Route du Rhum en tant que plus jeune skipper de la catégorie Class40. Un premier projet réussi, qui a ouvert la voie à de nombreuses autres courses et transatlantiques telles que la Transat Jacques Vabre, dès 2019.

À 28 ans, William a décidé de se lancer un nouveau défi : la construction d'un tout nouveau bateau : Le Dékuple. Entouré de nouveaux partenaires, ce projet va le mener sur la ligne de départ de sa deuxième Route du Rhum, le 6 novembre prochain. Iroko est heureuse de l'accompagner dans cette belle aventure nautique.



## Metro, boulot... Iroko !

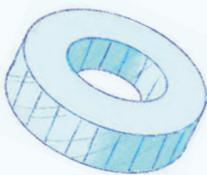
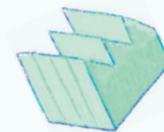


**Iroko vient de réaliser sa première campagne d'affichage dans le métro parisien.**

Les deux affiches créées avaient deux objectifs :

- Remercier nos 3 000 épargnants et plus de 200 partenaires CGP pour leur confiance et leur soutien depuis le début. Grâce à eux, nous avons dépassé le fameux cap des 100 millions d'euros d'encours en quelques mois seulement.
- Faire connaître Iroko et notre SCPI Iroko Zen au plus grand nombre, pour qu'immobilier rime avec simplicité.





# IROKO.

Excellent  ★ Trustpilot

4,7/5 sur 283 avis

