La SCPI Iroko Zen
FranceSCPI.com

#11

IROKO zen

Bulletin trimestriel d'information

2ème trimestre 2023 Valide du 30 juin 2023 au 30 septembre 2023

Tensions sur le marché : menaces ou opportunités pour Iroko Zen ?

Lancée en novembre 2020, Iroko Zen est une jeune SCPI qui pourrait profiter d'un bon momentum de marché. En effet, elle n'a pas de stock historique d'immobilier acheté "cher" dans le contexte de taux bas de ces 10 dernières années et qui subit de plein fouet la remontée des taux directeurs. La collecte annuelle de votre SCPI a été progressive depuis sa création : 50M€ en 2021, 150M€ en 2022 et environ 250M € prévus en 2023.

Aujourd'hui arrivée à son rythme de croisière en collecte, elle se trouve en pleine possession de ses moyens pour déployer ses capitaux dans l'environnement actuel de correction des prix de l'immobilier qui lui est favorable.

Car vous le constatez : le contexte économique et financier actuel est instable et bouleverse durablement – comme de nombreux autres secteurs – le marché de l'investissement immobilier.

Après une année 2022 record en Europe, le volume de transactions est en forte baisse en 2023 selon le cabinet CBRE. Les actifs de bureaux et de logistique sont les premiers impactés avec des volumes de transactions chutant respectivement de 66% et de 71% à période équivalente en 2022. La France, quant à elle, a vu son volume de transactions diminuer de 25% (sensiblement comme l'Irlande) tandis que l'Allemagne constate un net recul de près de 75%.

2023 – par opposition à 2022 - semble partie pour être, elle aussi, une année record selon l'IEIF. Cette baisse du volume de transactions se justifie par la raréfaction conjointe des acheteurs et des vendeurs sur fond de baisse des prix.

Conséquences directes de la hausse des taux directeurs, de nombreux acheteurs se voient aujourd'hui contraints d'abandonner leurs projets d'acquisition face à l'augmentation du coût du crédit et la frilosité des banques à prêter.

Si certains vendeurs peuvent être patients, ce n'est pas le cas de tous. De facto, les acheteurs comme Iroko Zen qui peuvent acquérir des biens sans recourir à de la dette se retrouvent dans un rapport de force favorable. C'est l'occasion de saisir des opportunités de marché et de constituer un patrimoine avec des taux de rendements acte en main plus compétitifs que ces dernières années.

Depuis son lancement, la stratégie d'investissement d'Iroko Zen est opportuniste et sans dogme. Elle a pris le parti de diversifier rapidement son patrimoine tant d'un point de vue sectoriel que géographique en se concentrant sur des actifs immobiliers de taille modeste (avec une moyenne de 4,7M€/actif à fin juin 2023) et en allant chercher des biens offrant un rendement potentiel suffisamment élevé pour battre l'inflation.

Sur ce seul trimestre, Iroko Zen a ainsi pu faire l'acquisition d'actifs offrant des mix risque/rendement inédits comme par exemple une plateforme logistique Decathlon en Espagne ou encore un Tesco en plein cœur de Dublin. Ces actifs, loués à des acteurs de qualité présentent des rendements potentiels élevés à l'acquisition, auront un poids significatif dans le patrimoine que la SCPI se constitue depuis l'origine.

Forte d'une collecte importante et d'un patrimoine historique récent, Iroko Zen est en position favorable face à ces nouvelles conditions de marché.

Gautier Delabrousse-Mayoux
Président d'Iroko

Iroko Zen en quelques chiffres

Sur le trimestre	**341 042** Parts souscrites	**1 403** Parts retirées **Et 0 en attente de retrait**	**67,9 M€** Collecte nette	**1 556** Nouveaux associés	Hors droits **90,1 M€** Volume d'investissement
Données cumulées au 30/06/2023	**347,1 M€** Capitalisation	**77** Nombre total d'actifs	**7 884** Nombre total d'associés	**1 767 670** 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 8 ans. Ce placement comporte plusieurs risques. La liquidité est limitée et le capital, comme les revenus, ne sont pas garantis. En conséquence, ces derniers peuvent varier à la hausse mais aussi à la baisse. Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

Risque de perte en capital

Une baisse du prix de retrait due à la variation des marchés immobiliers peut arriver et donc une perte en capital pour l'investisseur. Vous n'avez pas de garantie de remboursement du capital investi.

Risque lié aux revenus

Les revenus versés par la SCPI dépendent des conditions de location de l'immeuble et peuvent varier à la hausse comme à la baisse en fonction du taux d'occupation des immeubles, de leurs valeurs locatives et du bon paiement des loyers. Les revenus d'une SCPI peuvent donc varier et ne sont pas garantis.

Risque de liquidité

Ce placement étant investi en actifs immobiliers, il est considéré comme peu liquide. Les SCPI ne garantissent pas la revente des parts. Vous ne pourrez sortir que s'il existe une contrepartie. Comme tout placement immobilier, il s'agit d'un investissement long terme. De plus, des SCPI ont mis en place des frais de sortie en cas de retrait avant une certaine durée de détention. C'est le cas d'Iroko. Par ailleurs, Iroko ne fait pas de conseil en investissement. L'ensemble des risques de la SCPI sont décrits dans la documentation réglementaire du fonds (note d'information, statut, DIC).

Les frais de la SCPI Iroko Zen

A l'entrée

Commission de souscription : 0%

Pendant la vie de l'investissement

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

- **Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux :** un montant maximum de 5% HT, calculé sur le montant des travaux réalisés.
- **Commission de gestion :** 12% HT des produits locatifs hors taxes encaissés directement ou indirectement et des autres produits encaissés par la SCPI.
- **Commissions à l'acquisition et d'intermédiation :** 3% HT du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers à l'acquisition et 5% HT (soit 6%) du montant hors droits de la transaction réalisée dans le cas où il n'y aurait pas d'intermédiaire à la vente ou à l'achat d'un bien immobilier (off market, côté acquéreur ou côté vendeur), et que ce travail a bien été réalisé par la société de gestion.
- **Alignement d'intérêt à la vente :** 4,16% HT du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers uniquement si la plus-value est supérieure à 5%.

Iroko Zen a choisi d'externaliser la gestion locative de ses biens à des spécialistes dans chacun des pays où elle possède des actifs.
Ce montant est couvert par les frais de gestion.

A la sortie

- **En cas de sortie avant 3 ans de détention :** 5% HT de commission de sortie anticipée i.e. avant 3 ans.
- **Pour une détention supérieure à 3 ans :** aucune commission.
- **En cas de transfert de parts par voie de cession de gré à gré ou en cas de mutation** (donation/succession) des frais de dossier de 200€ HT seront facturés. Ces frais sont à la charge de l'acquéreur, du donataire ou de l'ayant-droit.

Vos dividendes sur le trimestre

⚠️ Les performances passées ne présagent pas des performances futures

Vos dividendes sur le 2ème trimestre 2023 par part en pleine jouissance

Dividende brut de fiscalité étrangère

3,47 €

3,00 €
Dividende net de fiscalité étrangère

0,47 €
Impôt étranger prélevé à la source, supporté par Iroko Zen et déductible en France

Valeurs d'une part en pleine jouissance

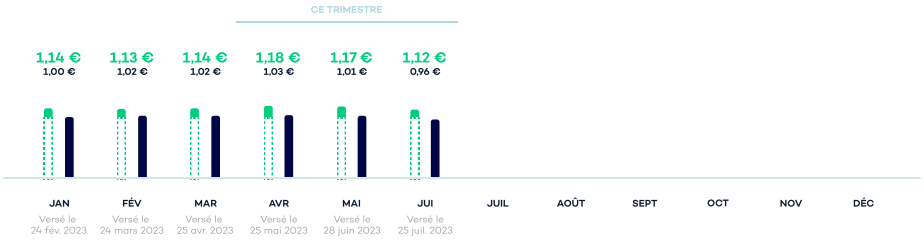
	Au 30 juin 2023
Prix de souscription	200,00 €
Valeur de retrait	200,00 €
Valeur de réalisation [1]	186,81 €
Valeur de reconstitution [1]	207,17 €

1 Valeurs au 31/12/2022 validées en Assemblée Générale Annuelle du 4 mai 2023.

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

Détail des dividendes versés sur le trimestre

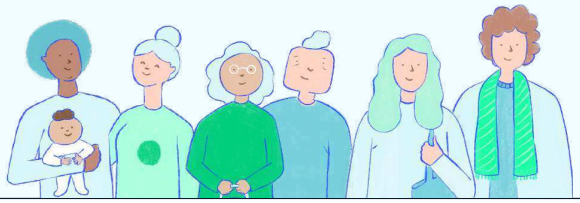
Pour rappel, l'objectif non garanti de dividende brut de fiscalité étrangère par part d'Iroko Zen est de 0,92€ (équivalent en cumulé à l'objectif non garanti du taux de distribution de 5,5%).



- Dividende brut de fiscalité étrangère par part
- Dividende net de fiscalité étrangère par part
- Objectif non garanti de dividende brut de fiscalité étrangère par part (0,92€)

Détail des dividendes versés sur le trimestre

- Sur le trimestre, 54% des loyers sont issus d'actifs localisés à l'étranger.
- La SCPI Iroko Zen règle pour le compte de ses associés un impôt à la source directement dans les pays étrangers.
- Les dividendes perçus chaque mois par les associés de la SCPI Iroko Zen sont donc nets de fiscalité étrangère.
- Le mécanisme du crédit d'impôt ou taux effectif permet d'éviter une double imposition.
- Les revenus fonciers issus d'immeubles situés à l'étranger sont exonérés de prélèvements sociaux.
- Le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte brut divisé par le nombre de parts détenues et s'entend pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1er jour du 3ème trimestre.

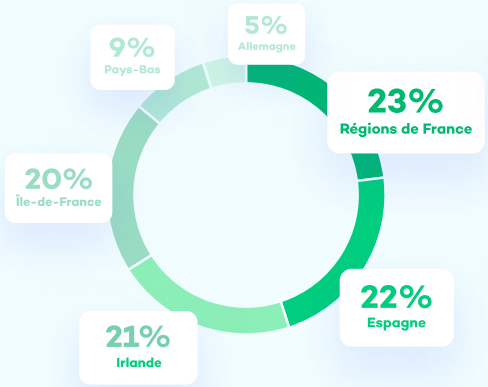


Coup d'œil sur le patrimoine

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

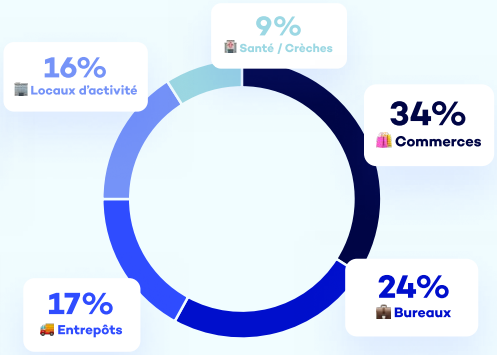
Répartition géographique

Loyer €/an HT hors charges



Répartition par typologie

Loyer €/an HT hors charges



Nombre d'actifs	77
Surface du patrimoine	279 992 m²
Durée moyenne des baux jusqu'à leurs terme (WALT)	8,7 ans
Loyers encaissés sur le trimestre (€ HT HC)	4 785 843 €
Taux d'Occupation Financier (TOF)	100%
Taux d'Occupation Physique (TOP)	99,2%
Durée d'engagement ferme de nos locataires jusqu'à la prochaine possibilité de dénonciation (WALB)	6,9 ans
Ratio d'endettement (LTV)	32,62%

Pour vous aider à comprendre

Durée moyenne des baux jusqu'à leur terme (WALT)
Moyenne pondérée de la durée résiduelle des baux jusqu'à leurs termes contractuels.

Ratio d'endettement (LTV : Loan To Value)
C'est le taux d'endettement d'Iroko Zen. Cette notion est utilisée dans le cadre de l'octroi d'un crédit immobilier. Le principe de la LTV consiste à rapporter le montant de l'emprunt à un montant total de l'actif financé.

Taux d'Occupation Financier (TOF)
Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine serait louée (définition ASPIM).

Taux d'Occupation Physique (TOP)
Il se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus (définition ASPIM).

L'équipe de gestion s'agrandit

Afin de soutenir la croissance de la collecte de la SCPI et donc le rythme important d'acquisitions, l'équipe de gestion a accueilli **deux nouvelles personnes en charge des investissements** au deuxième trimestre 2023.

Faustine Schreder

INVESTMENT MANAGER

Les équipes d'Iroko ont accueilli Faustine Schreder en tant qu'Investment Manager. Grâce à son parcours professionnel, Faustine va apporter une belle expertise dans le domaine des achats d'actifs immobiliers.

Notre nouvelle Investment Manager a commencé sa carrière au sein du département Acquisition chez Catella Asset Management (devenu Arkéa REIM) en tant qu'Analyste.

Elle a ensuite rejoint Catella Property Consultants, d'abord en tant qu'Analyste Senior puis en tant que Chargée d'Affaires.

Thomas Outters

INVESTMENT MANAGER

Thomas Outters a récemment rejoint les équipes d'Iroko en tant qu'Investment Manager.

Son parcours professionnel l'a amené à débuter en tant qu'Analyste Acquisition, puis à évoluer vers le poste de Chargé d'Investissements chez Cleaveland REIM, désormais Edmond de Rothschild REIM.

Par la suite, Thomas a rejoint Aberdeen Standard Investments en tant qu'Investment Manager pour le marché français.

"Faustine et Thomas vont apporter aux équipes de solides compétences pour continuer à faire grandir le patrimoine de la SCPI Iroko Zen."

Phong Hua
Directeur des investissements

La SCPI Iroko Zen
FranceSCPI.com

Les nouvelles acquisitions du trimestre

Iroko Zen a été particulièrement active avec 11 nouvelles acquisitions pour un volume d'investissement total de 90 M€ hors droits sur ce seul trimestre, permettant ainsi au patrimoine d'approcher la barre des 400 M€ en valeur d'expertise HD.

Conformément à notre stratégie d'investissement diversifiée, Iroko Zen a acquis des commerces, des bureaux, des entrepôts, une deuxième école au sud de Madrid, ou bien encore des locaux d'activités aux Pays-Bas, en France et en Irlande.

Decathlon

LOGISTIQUE

Localisation	León
WALB	6 ans
Rendement AEM Non garanti	6,30%[1]
Montant de l'acquisition HD	18,5 M€[2]

Leroy Merlin, Maisons du Monde, JYSK...

COMMERCES

Localisation	Valence
WALB	4 ans
Rendement AEM Non garanti	7,10%[1]
Montant de l'acquisition HD	26,5 M€[2]

Une plateforme logistique Prime à León occupée par Decathlon

L'actif se situe à l'ouest de León, ville au nord-ouest de l'Espagne, au cœur d'un hub logistique regroupant des leaders de la distribution comme Mercadona (leader alimentaire en Espagne) sur plus de 100 000 m².

L'investissement porte sur l'acquisition d'une plateforme logistique d'une surface totale de 32 000 m². Livrée en 2019, elle possède le label environnemental BREEAM « Good » pour son mode de construction. Le bâtiment est en excellent état et est sous garantie décennale. Il présente tous les équipements nécessaires pour une exploitation vertueuse : panneaux photovoltaïques sur le toit, bornes électriques, luminaires LED, gestion intelligente de l'eau...

L'ensemble est entièrement loué à Decathlon dans le cadre d'un bail commercial d'une durée de 10 ans ferme qui a démarré en même temps que la livraison de l'actif. Outre la renommée internationale et la solidité financière de Décathlon, la marque française s'est attachée à une politique environnementale à la pointe avec une gestion du recyclage optimale et une économie circulaire exemplaire.

Cet actif est stratégique pour Décathlon, avec une position géographique centrale, qui lui permet de desservir 38 magasins dans le nord de l'Espagne et de gérer la partie logistique pour l'e-commerce.

Un retail park commercial de 20 000 m² situé à Valence

Valence est le troisième centre économique du pays, grâce à son industrie, ses infrastructures mais aussi son activité portuaire qui occupe la première place en Espagne, devant Barcelone.

Le retail park dispose d'un accès par l'autoroute Ademuz, CV-35, à seulement 10 minutes du centre-ville de Valence. L'attractivité de la zone est portée par la présence d'un premier retail park avec la locomotive Carrefour, mais aussi un magasin Décathlon d'envergure dans la même zone.

L'ensemble immobilier a été construit en 2008 et est entièrement loué. La moitié (10 000 m²) est prise à bail par Leroy Merlin qui est présent sur site depuis l'ouverture du retail park. Le reste des cellules est occupé par des enseignes internationales (Casa, Maisons du Monde, Feu Vert, JYSK, MGI, Economy Cash, Kiwoco) dans le cadre de baux récents ou récemment renouvelés, démontrant les performances commerciales du site.

1 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).

2 HD = Hors droits

Les nouvelles acquisitions du trimestre

Smeulders Interieurwerken BV

LOCAUX D'ACTIVITÉS

Localisation	Nuenen
WALB	10 ans
Rendement AEM Non garanti	6,80%[1]
Montant de l'acquisition HD	4,5 M€[2]

Supermarché Bi1

COMMERCES

Localisation	Morez
WALB	3 ans
Rendement AEM Non garanti	7,53%[1]
Montant de l'acquisition HD	2 M€[2]

Franprix

COMMERCES

Localisation	Le Bourget
WALB	6 ans
Rendement AEM Non garanti	6,90%[1]
Montant de l'acquisition HD	2,4 M€[2]

OUVERTURE PRÉVUE AU COURS DE L'ÉTÉ

Tesco Express

COMMERCES

Localisation	Dublin
WALB	4,75 ans
Rendement AEM Non garanti	6,50%[1]
Montant de l'acquisition HD	1,4 M€[2]

Virtual Access

BUREAUX

Localisation	Dublin
WALB	5,5 ans
Rendement AEM Non garanti	7,75%[1]
Montant de l'acquisition HD	5 M€[2]

Vandaglas BV

LOCAUX D'ACTIVITÉS

Localisation	Almelo
WALB	15 ans
Rendement AEM Non garanti	7,15%[1]
Montant de l'acquisition HD	4,3 M€[2]

Vandaglas BV

LOCAUX D'ACTIVITÉS

Localisation	Emmen
WALB	15 ans
Rendement AEM Non garanti	7,15%[1]
Montant de l'acquisition HD	6,6 M€[2]

Scienta

ÉDUCATION

Localisation	Fuenlabrada Madrid
WALB	15 ans
Rendement AEM Non garanti	7%[1]
Montant de l'acquisition HD	4,7 M€[2]

Enedis

LOCAUX D'ACTIVITÉS / BUREAUX

Localisation	La Courneuve
WALB	5 ans
Rendement AEM Non garanti	7,95%[1]
Montant de l'acquisition HD	5,5 M€[2]

1 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).

2 HD = Hors droits

Suivi de nos actions liées au label ISR

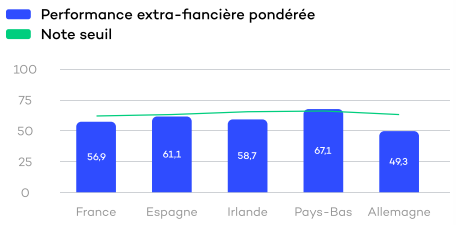
ERRATUM

Rapport ISR 31/12/2022

Iroko Zen est une SCPI labellisée ISR depuis avril 2021 et s'est donc engagée à respecter le référentiel mis en place par l'Institut de la Finance Durable. Une mise à jour de la méthodologie de calcul de la performance extra-financière a été effectuée afin de tenir compte au mieux des caractéristiques de l'inventaire d'actifs d'Iroko Zen.

Ainsi, la note moyenne par pays des actifs en portefeuille au 31/12/2022 est maintenant pondérée par la valeur d'expertise retenue au 31/12/2022 comme le montre le schéma ci-dessous:

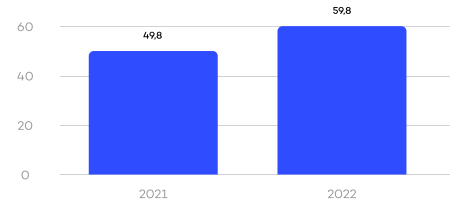
Performance extra-financière pondérée des actifs du portefeuille répartie par pays par rapport à la note seuil



Cette méthodologie de calcul sera uniformément observée dans l'ensemble des publications à venir et remplacera le calcul de la moyenne arithmétique préalablement utilisée.

Engagée dans une stratégie "best-in-progress", c'est-à-dire dans une stratégie d'amélioration de la performance extra-financière du portefeuille, Iroko Zen a déployé sa politique ESG sur une partie de ses actifs (cf. graphique ci-dessous).

Évolution de la performance extra-financière pondérée entre 2021 et 2022 à périmètre constant

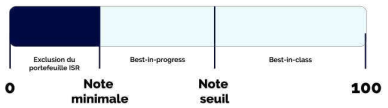


À isopérimètre entre 2021 et 2022, la performance extra-financière moyenne pondérée par la valeur d'expertise au 31/12/2022 du portefeuille a augmenté d'environ 10 points, soit environ 20,08%.

En 2022, un certain nombre de travaux ont été réalisés sur notre patrimoine, notamment des relampings à Reims et Château-Thierry, des programmations horaires des installations existantes à St Maur, Bourges et Mont de Marsan ainsi que l'installation de panneaux solaires à Leganes.

Iroko Zen a également réalisé des campagnes de sensibilisation et de formations des locataires des actifs en portefeuille. Le but est d'inclure le plus possible nos locataires et partenaires dans notre gestion active de notre patrimoine.

Détermination d'un actif "best-in-progress" ou "best-in-class"



Les différentes actions menées par la SCPI, notamment des travaux et campagnes de sensibilisation auprès de nos locataires ont permis à Iroko Zen de passer 9 actifs sur 19 de la catégorie "best-in-progress" à "best-in-class" entre 2020 et 2022 et 11 actifs sur 58 entre 2022 au deuxième trimestre 2023.

Suivi de nos actions liées au label ISR

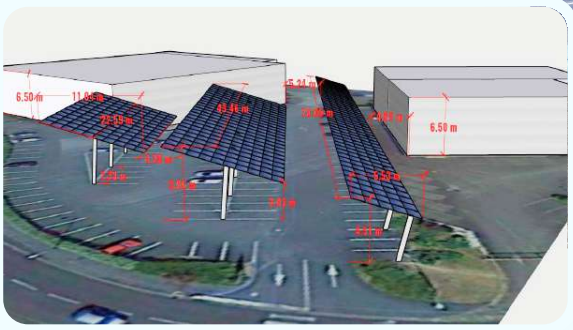
NOS ACTIONS 2023

Iroko poursuit au T2 2023 sa politique d'amélioration extra financière des actifs en portefeuille via la réalisation de travaux et d'actions :

À Solaize, Sophia ou encore Limoges, un système de programmation des horaires d'utilisation du système de chauffage et de climatisation a été installé. Cela permet à nos locataires de réduire considérablement leurs consommations énergétiques ainsi que leurs factures d'énergie, simplement en synchronisant leurs systèmes à leurs plages horaires.

À Mont de Marsan, des bornes électriques ont été installées afin de répondre au besoin des clients, respecter les normes en vigueur (LOM) et ce de manière complètement neutre pour la SCPI. En effet, notre partenaire Powerdot investit dans nos bornes de recharge et s'occupe de la maintenance à ses frais en contrepartie de la collecte du chiffre d'affaires généré par les bornes.

Plan d'implantation des panneaux solaires à Tigery



Plan d'implantation des panneaux solaires de Mont de Marsan

Toujours à Mont de Marsan, ainsi qu'à Tigery et Grand Couronne, Iroko Zen a signé un contrat d'installation de panneaux photovoltaïques sous forme d'ombrières avec la société Carbon. Iroko Zen sera investisseur et bailleur de ses panneaux solaires pour un taux de rentabilité autour de 7%. Ces installations éviteraient l'émission d'environ 40 tonnes de CO2 par an en produisant environ 500 MWh/an. Elles apporteront également un confort supplémentaire aux clients et locataires de nos bâtiments grâce à l'ombre apportée. Par ailleurs, la SCPI respecterait ainsi la loi ENR.

De manière générale, la SCPI souhaite louer ses bâtiments dans les meilleures conditions, répondre aux besoins énergétiques de ses locataires et avoir un niveau de charge le plus optimisé possible.

Enfin, dans le cadre de l'amélioration continuelle de notre patrimoine, nos locataires de supermarché ont bien avancé leurs travaux !

Le locataire du magasin Dia à **Aviles** a décidé de changer d'enseigne et de passer à la marque Al Campo (Auchan). Le magasin est complètement modernisé et le parcours client largement amélioré.

Installation des bornes de recharge pour véhicule électrique à Mont de Marsan

IROKO

Excellent Trustpilot
4,8/5 sur 416 avis

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

01 76 44 17 49

Iroko Zen : SCPI à capital Variable 889 600 698 R.C.S. Paris - Visa AMF SCPI N°20-17 en date du 09 octobre 2020.
La Note d'Information, le DIC PRIIPS sont disponibles gratuitement sur iroko.eu

Iroko : Société par Actions Simplifiée au capital social de 500.000 € 883 362 113 R.C.S. Bobigny - Société de gestion de portefeuille, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n°GP-20000014 en date du 08 juin 2020.