La SCPI Iroko Zen
FranceSCPI.com

IROKO zen

Bulletin trimestriel d'information

3ème trimestre 2023 Valide du 30 septembre 2023 au 31 décembre 2023

Un marché à deux vitesses : place à la jeunesse !

Des expertises indépendantes sur 100% du patrimoine

Ce sont ainsi les 83 actifs de la SCPI dans cinq pays qui ont été expertisés de manière indépendante par des sociétés d'évaluation externes dont principalement Cushman Wakefield. Plus que jamais dans ce contexte chahuté, Iroko Zen choisit la méthode la plus transparente.

Résultat des expertises : la valeur du patrimoine d'Iroko Zen en hausse

La valeur de reconstitution définie au 31 août 2023 reste supérieure de plus de 3,8% au prix d'achat d'une part de la SCPI Iroko Zen. Dans un horizon de détention long terme, un épargnant bénéficie donc actuellement d'une décote lors d'une souscription à la SCPI Iroko Zen.

200€
Valeur d'achat (prix de souscription)
Au 31/08/2023

207,64€
Valeur de reconstitution par part
Au 31/08/2023

⚠️ Pour rappel, les performances passées ne présagent pas des performances futures.

Iroko revoit à la hausse son objectif non garanti de taux de distribution 2023

Grâce à une collecte sur les huit premiers mois de 2023 qui dépasse déjà celle de 2022 (170 millions d'euros), Iroko Zen est en position favorable pour poursuivre la constitution d'un patrimoine diversifié et embarquer à long terme des actifs offrant un couple rendement/risque que la Société de Gestion considère comme intéressant. Conséquence directe de son faible stock d'immobilier acheté dans un contexte de taux bas, de sa capacité d'achat en forte augmentation (+87% de collecte sur la période janvier-août 2023 vs. janvier-août 2023) et d'un marché de l'investissement présentant de nouvelles opportunités à l'achat, les objectifs de performance d'Iroko Zen sont réévalués pour cette fin d'année. Les équipes d'Iroko sont désormais confiantes pour dépasser l'objectif de taux de distribution non garanti de sa SCPI et cibler les 7% en 2023 selon nos prévisions d'acquisition, de loyers encaissés et du maintien de sa collecte.
La collecte est saine car essentiellement réalisée en détention directe sur près de 9 000 associés soit une moyenne de 42 800€ investis/associé. La part de détention des assureurs et des institutionnels ne représente ainsi que 10% environ de la capitalisation totale de la SCPI Iroko Zen.

7% Objectif de taux de distribution non garanti en 2023

⚠️

Un enjeu : profiter de la crise

Iroko a renforcé son équipe d'investissement pour continuer à déployer sa stratégie d'investissement et profiter au maximum du contexte de baisse de prix. La gestion des prochains mois vise notamment à :

- Profiter du contexte actuel en Allemagne pour augmenter l'exposition d'Iroko Zen au premier marché européen
- Renforcer la part de la logistique et des locaux d'activité dans son allocation pour profiter des opportunités sur cette classe d'actifs

La hausse des taux ne sera pas éternelle et nous sommes convaincus que les opportunités que nous pouvons entrevoir aujourd'hui et dans les prochains mois sont une occasion unique de construire des fondations solides pour Iroko Zen.

Gautier Delabrousse-Mayoux
Président d'Iroko

Iroko Zen en quelques chiffres

Sur le trimestre

273 467	1 327	54 428 112 €	1 439	74 464 220 €
Parts souscrites	Parts retirées Soit 0,49% des parts souscrites (net des retraits) 0 parts en attente de retrait	Collecte nette	Nouveaux associés	Volume d'investissement Hors droits

Données cumulées au 30/09/2023

401 525 484 €	87	9 323	2 007 627
Capitalisation	Nombre total d'actifs	Nombre total d'associés	Nombre de parts Net de retraits

⚠️ Pour rappel, les performances passées ne présagent pas des performances futures.

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.

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 3ème trimestre 2023 par part en pleine jouissance

Dividende brut de fiscalité étrangère

3,64 €

3,09 €
Dividende net de fiscalité étrangère

0,55 €
Impôt étranger prélevé à la source, supporté par Iroko Zen et déductible en France

Valeurs d'une part en pleine jouissance

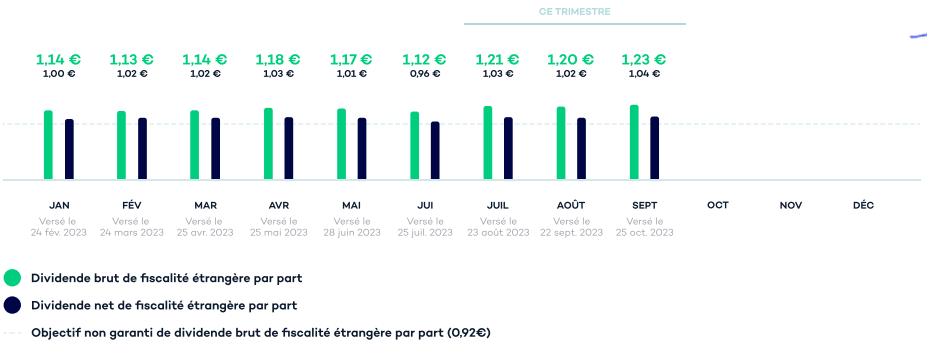
	Au 30 juin 2023
Prix de souscription	200,00 €
Valeur de retrait	200,00 €
Valeur de réalisation [1]	184,42 €
Valeur de reconstitution [1]	207,64 €

1 Valeurs au 31/08/2023 validées par l'expert AIFM de la SCPI et sur la base de rapports d'expertises réalisés par des experts externes indépendants sur 100% du patrimoine.

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

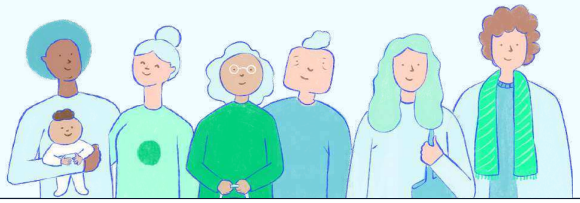
Détail des dividendes versés sur le trimestre

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%).



Détail des dividendes versés sur le trimestre

- Sur le trimestre, 61% 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.

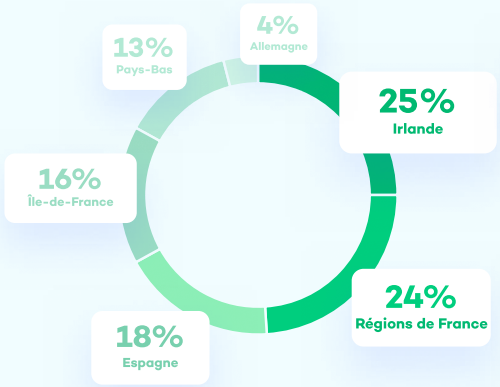


Coup d'œil sur le patrimoine

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

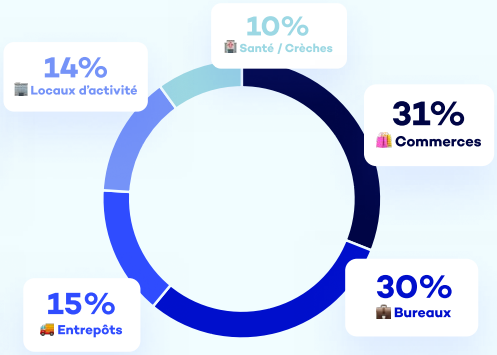
Répartition géographique

Loyer €/an HT hors charges



Répartition par typologie

Loyer €/an HT hors charges



Nombre d'actifs	87
Surface du patrimoine	324 850 m²
Durée moyenne des baux jusqu'à leurs terme (WALT)	9,1 ans
Loyers encaissés sur le trimestre (€ HT HC)	6 925 277 €
Taux d'Occupation Financier (TOF)	99,99%*
Taux d'Occupation Physique (TOP)	99,15%
Durée d'engagement ferme de nos locataires jusqu'à la prochaine possibilité de dénonciation (WALB)	7,6 ans
Ratio d'endettement (LTV)	26,45%

*Il existe un seul actif concerné par une vacance physique non compensée financièrement (par une garantie locative par exemple). Iroko Zen vient de signer un bail commercial avec l'enseigne Quadro, qui bénéficie actuellement d'une période de franchise pour finaliser ses travaux d'aménagement.

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.

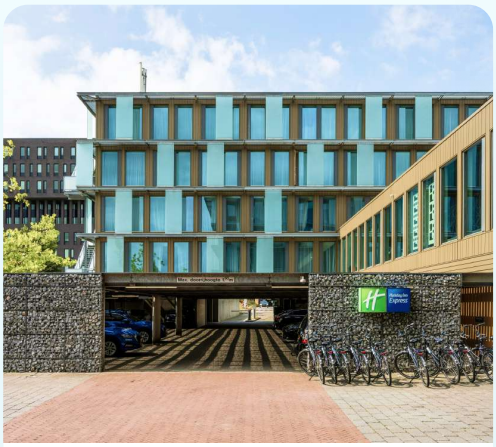
Taux d'Occupation Financier (TOF)
Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du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

La SCPI Iroko Zen
FranceSCPI.com

Les nouvelles acquisitions du trimestre

Bénéficiant d'une collecte toujours aussi soutenue, Iroko Zen a poursuivi ses investissements au cours de ce trimestre avec 10 nouvelles acquisitions pour un total de près de 75 M€ hors droits. Votre SCPI bénéficie de la hausse des taux de rendement immobiliers lui permettant de se constituer un stock immobilier avec des taux moyens plus élevés de 0,53% par rapport à 2022 (AEM 7,07% 2023 VS AEM 6,54% 2022).



Holiday Inn et Incentro

HÔTELLERIE ET BUREAUX

Localisation	Utrecht
WALB	15,7 ans
Rendement AEM Non garanti	7,23%[1]
Montant de l'acquisition HD	17,3 M€[2]

Health Service Executive (HSE)

BUREAUX

Localisation	Dublin
WALB	15 ans
Rendement AEM Non garanti	7,45%[1]
Montant de l'acquisition HD	18,2 M€[2]

Utrecht (Pays-Bas)

L'acquisition porte sur un ensemble immobilier construit en 2006 à Utrecht, ville de 1,3 millions d'habitants au sud d'Amsterdam. L'actif, entièrement loué, comprend un immeuble de bureaux, avec pour locataire principal la société Incentro, une société de conseil en informatique, et un hôtel exploité sous la marque Holiday Inn dans le cadre d'un bail d'une durée ferme résiduelle de 24 ans.
Le montant de l'investissement s'élève à environ 17,3 millions d'euros hors droits ce qui représente un taux de rendement de 7,23% AEM.

Dublin (Irlande)

Iroko Zen s'est portée acquéreur d'un immeuble de bureaux, le J5 Plaza, loué à la société HSE (Health Service Executive) dans le cadre d'un nouveau bail de 15 ans fermes ayant pris effet en mai 2023. HSE est une organisation liée au gouvernement irlandais qui compte plus de 100.000 personnes et dont la mission est de gérer tous les services de santé publique en Irlande. L'immeuble dispose d'une localisation stratégique dans la ville de Dublin et bénéficie d'une position de premier plan à l'entrée du parc d'affaires ainsi que d'une excellente visibilité depuis la M50. Le montant de l'investissement s'élève à environ 18,2 millions d'euros hors droits ce qui représente un taux de rendement de 7,45% AEM.

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

Direction Départementale de Protection des Populations (DDPP)

BUREAUX

Localisation	Bruges Bordeaux
WALT	7,7 ans
Rendement AEM Non garanti	6,78%[1]
Montant de l'acquisition HD	4 M€[2]

Woodies

COMMERCE

Localisation	Waterford
WALB	8,9 ans
Rendement AEM Non garanti	8,44%[1]
Montant de l'acquisition HD	9,8 M€[2]

Shaper's (Sale & lease back)

LOCAUX D'ACTIVITÉS

Localisation	Aigrefeuille sur Maine et la Séguinière
WALB	9 ans
Rendement AEM Non garanti	7,27%[1]
Montant de l'acquisition HD	8,1 M€[2]

Mathon (Sale & lease back)

ENTREPÔT

Localisation	Chatte
WALB	9 ans
Rendement AEM Non garanti	7,13%[1]
Montant de l'acquisition HD	5,9 M€[2]

Aftral / E-santé / Opco Mobilités

BUREAUX

Localisation	Olivet
WALB	5,3 ans
Rendement AEM Non garanti	7,36%[1]
Montant de l'acquisition HD	5,4 M€[2]

SPAR

COMMERCE

Localisation	Dublin
WALB	8,1 ans
Rendement AEM Non garanti	7,78%[1]
Montant de l'acquisition HD	1,9 M€[2]

Vebego Facility Solutions BV

BUREAUX

Localisation	Heerlen
WALB	3,9 ans
Rendement AEM Non garanti	7,93%[1]
Montant de l'acquisition HD	3,8 M€[2]

Alucraft

LOCAUX D'ACTIVITÉS

Localisation	Dublin
WALB	10 ans
Rendement AEM Non garanti	7%[1]
Montant de l'acquisition HD	8,75 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

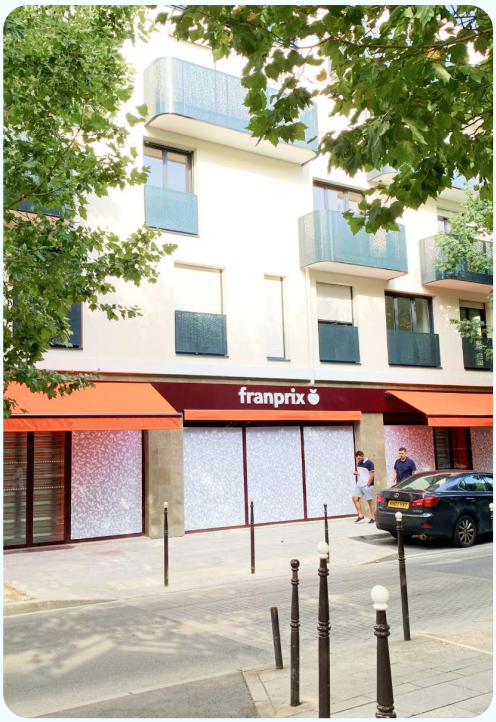
L'actualité du portefeuille

Le Bourget

Iroko Zen s'est portée acquéreur au trimestre précédent de locaux commerciaux neufs dans un immeuble à construire situé au Bourget (93) à deux pas de la gare RER. Les locaux avaient été pris à bail par l'enseigne Franprix avec une durée ferme de 6 ans. Les travaux d'aménagement du preneur ont été réalisés et le magasin a pu ouvrir ses portes dans le courant de l'été.

Arras

Afin de compléter l'offre de notre centre commercial d'Arras composée notamment de Basic Fit et d'Optical Center, l'enseigne d'aménagement intérieur sur mesure Quadro a pris à bail une cellule commerciale dans le retail park situé à Arras (62).
Le preneur a signé un bail commercial d'une durée de 10 ans avec un engagement ferme de 6 ans. Les travaux d'aménagement de l'enseigne sont en cours et le magasin devrait ouvrir début 2024.



Nos actions ISR

Renouvellement de notre label

Iroko Zen est labelisé ISR (Investissement Socialement Responsable) depuis avril 2021. Ce label d'Etat fait l'objet d'un audit annuel réalisé par l'AFNOR qui contrôle la bonne mise en application du référentiel ISR. L'audit annuel a été réalisé au printemps 2023 et a relevé que les performances extra-financières des actifs du portefeuille doivent avoir une note pondérée par la valeur d'expertise.
Nous vous avons donc présenté dans le précédent bulletin trimestriel les données de la SCPI mis à jour de cette modification. Ainsi, nous sommes heureux de vous confirmer que le label ISR d'Iroko Zen a été à nouveau confirmé jusqu'au prochain audit.

🏗 Travaux ESG

Messageries FEDEX (Montmarault et Varennes)

Iroko Zen a procédé au remplacement des éclairages du parking, des entrepôts et des bureaux pour chacun des deux actifs loués par FEDEX.
Cela représente un investissement total de 24.000 € HT pris en charge par le locataire. Selon l'analyse de nos experts, cela permettra d'éviter l'émission de 1,4 Teq CO2 et de diminuer la consommation énergétique de 22 MWh par an.

Bruges Bordeaux

Iroko Zen a acquis au 2T 2023 un immeuble à Bruges en périphérie de Bordeaux. Lors de l'acquisition, il a été négocié que le vendeur prenne en charge les travaux suivants qui ont été livrés :

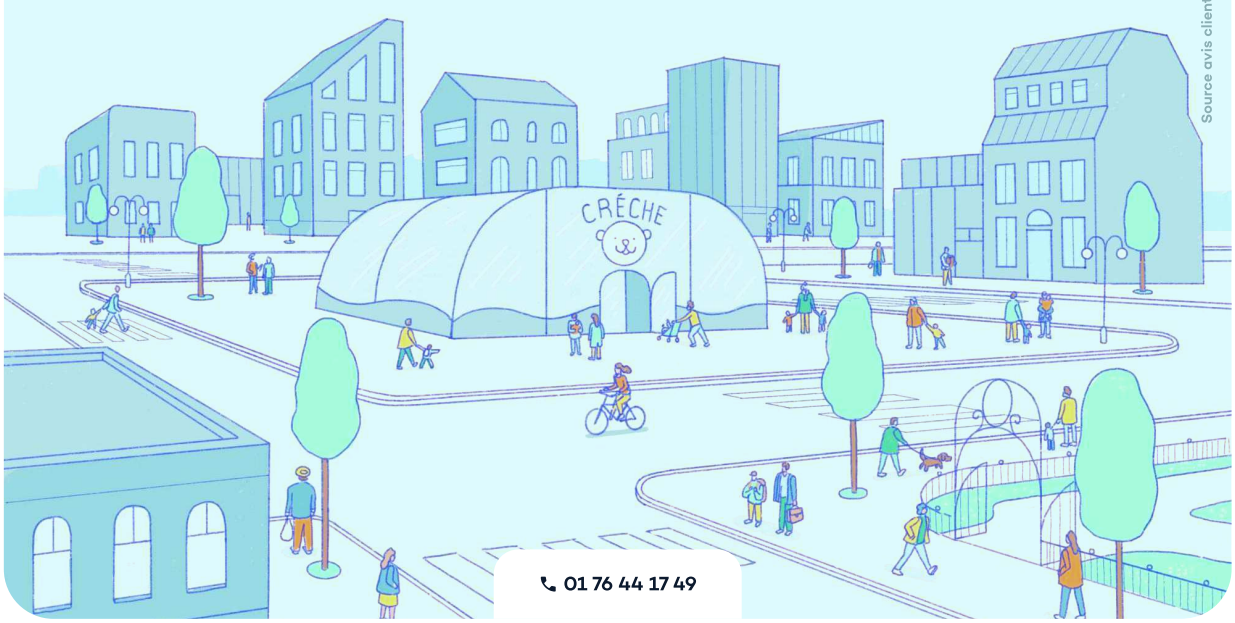
- Remplacement des thermostats,
- Mise en place de vannes d'isolement et remplacement des vannes 4 voies permettant d'améliorer le fonctionnement des installations de chauffage,
- Remplacement du système de GTB (Gestion Technique du Bâtiment) pour le pilotage de la climatisation, le désembuage et le traitement du réseau climatisation/ chauffage.

La SCPI Iroko Zen
FranceSCPI.com

IROKO

Excellent Trustpilot
4,8/5 sur 497 avis

Source avis clients : Trustpilot de nov. 2021 à octobre 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.