

IROKOzen

Bulletin trimestriel d'information

4^{ème} trimestre 2022 Valable du 1^{er} janvier 2023 au 31 mars 2023



2 ans et 200 millions !

Performances annuelles

Dividendes annuels

7%

Taux de rentabilité interne
cible sur 7 ans

5,5%

Objectif de taux de
distribution non garanti

7,04%

Taux de distribution
en 2022

14,07€

Brut de fiscalité étrangère
(par part)

12,83€

Net de fiscalité étrangère
(par part)

Les performances passées ne présagent pas des performances futures

200 le nombre du trimestre

Deux ans après son lancement, votre SCPI Iroko Zen a atteint 200 millions d'euros de capitalisation. C'est une très grande fierté pour l'ensemble des équipes d'Iroko d'avoir atteint ce montant de collecte et nous sommes ravis de proposer aujourd'hui à nos associés, une solution d'investissement en immobilier digitale, sans commission de souscription¹ et avec une politique d'investissement labellisée Investissement Socialement Responsable (ISR).

200M€, c'est aujourd'hui le montant total des investissements immobiliers, répartis sur 57 actifs et 5 pays majeurs de la zone Euro (France, Espagne, Irlande, Pays-Bas et Allemagne). Cela démontre la capacité de la société de gestion à investir à un rythme soutenu, en corrélation avec la forte croissance de la collecte sur l'année 2022.

7,04% la performance de l'année

Il s'agit du taux de distribution² brut perçu par les associés pour une année complète de détention des parts en jouissance.

C'est la deuxième année consécutive qu'Iroko Zen verse un dividende supérieur à 7% à ses associés, après une distribution de 7,10% brut en 2021. Cela lui permet, en 2022, de faire partie des meilleurs taux de distribution du marché.

Si notre objectif à long terme est de verser un dividende annuel non garanti de 5,50% brut, cette performance sur l'année 2022 démontre la pertinence du modèle de SCPI sans frais de souscription : pas de frais d'entrée, c'est la possibilité d'investir davantage des capitaux confiés par nos épargnants.

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

4 700 le nombre d'associés

Si la SCPI Iroko Zen rencontre un réel succès, c'est aussi et avant tout grâce à nos 4 700 associés et à nos 300 partenaires qui nous ont fait confiance depuis son lancement.

Toute l'équipe d'Iroko tient à vous remercier chaleureusement. Nous tenons à vous assurer de notre volonté de maintenir les meilleurs résultats possibles pour la SCPI Iroko Zen et de vous proposer de nouvelles fonctionnalités via votre tableau de bord :

- Réinvestissement des dividendes
- Possibilité d'investissement pour enfant mineur

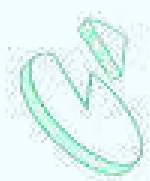
Enfin, nous vous souhaitons une excellente année 2023 à vous ainsi qu'à vos proches !



Phong Hua
Directeur

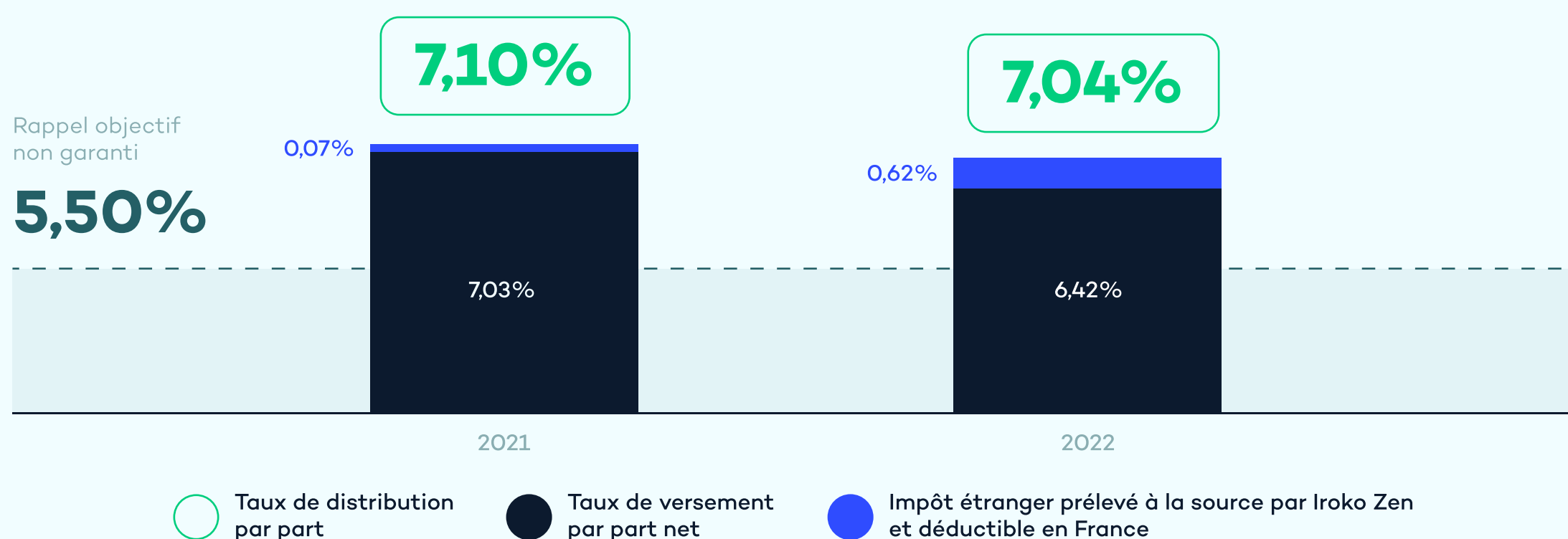
¹ Contre plus de 9% en moyenne sur le marché des SCPI (source IEIF). En cas de sortie avant 3 ans, une commission de sortie anticipée de 6% TTC sera facturée. L'ensemble des frais est disponible en page 2 et sur la note d'information.

² 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 2022 divisé par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année 2022. Cette performance est nette de frais de gestion et a été calculée du 1^{er} janvier au 31 décembre 2022.



Taux de distribution 2022 : 7,04%

⚠ Les performances passées ne présagent pas des performances futures



Une performance qui dépasse son objectif non garanti de 5,5% pour la deuxième année consécutive !

En 2022, la SCPI Iroko Zen a distribué 14,07€ brut de fiscalité étrangère par part en pleine jouissance sur l'exercice soit un taux de distribution de 7,04%. C'est la deuxième année consécutive que la SCPI Iroko Zen dépasse une performance de 7%. Cette distribution, au-delà de l'objectif de performance de 5,50% non garanti de la SCPI Iroko Zen, s'explique par plusieurs facteurs :

- la capacité de l'équipe d'investissement à sélectionner des immeubles à des prix attractifs, loués à des locataires de qualité et sur le long terme (durée moyenne d'engagement ferme des locataires supérieure à 7 années) ;
- l'anticipation de la montée des taux d'intérêts du T3 et T4 2022. L'équipe d'investissement d'Iroko a su s'adapter au contexte de marché en négociant des acquisitions avec un taux de rendement immobilier en corrélation avec la montée des taux bancaires ;
- une gestion locative rigoureuse qui permet d'afficher un taux d'occupation financier de 100%. La SCPI Iroko Zen a perçu plus de 5,5 millions d'euros de loyers au titre de l'année 2022 ;
- une capacité à déployer les capitaux collectés rapidement. La durée moyenne d'investissements est inférieure au délai de jouissance de la SCPI Iroko Zen

Par ailleurs, cette performance a pu être améliorée par l'effet de levier. La SCPI Iroko Zen a fait appel au crédit afin de financer certaines acquisitions. Fin 2022, l'effet de levier atteint 274% de la valeur du patrimoine (Loan To Value). A noter que dans un contexte de montée des taux, les équipes d'Iroko ont réussi à réaliser des financements bancaires avec des conditions financières permettant d'améliorer la performance de la SCPI grâce à un coût moyen de la dette en deçà des 2,7% fin 2022.

Taux de distribution =

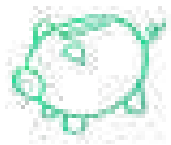
Dividende brut versé
au titre de l'année n

Prix de référence
au 1^{er} janvier de l'année n

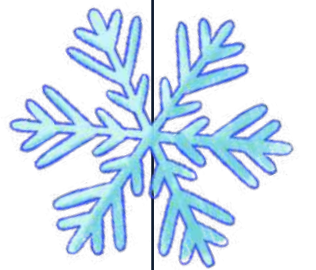
Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

Investir en SCPI est un placement long terme qui comprend des risques notamment de perte en capital et de liquidité.

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 2022 divisé par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année 2022. Cette performance est nette de frais de gestion et a été calculée du 1^{er} janvier au 31 décembre 2022.



Iroko Zen en quelques chiffres



Sur le trimestre	252 716	375	50,5 M€	1 127	Hors droits 53,9 M€
	Parts souscrites	Parts retirées Et 0 en attente de retrait	Collecte nette	Nouveaux associés	Volume d'investissement
Données cumulées au 31 déc. 2022	212,7 M€	57	4 707	1 063 512	
	Capitalisation	Nombre total d'actifs	Nombre total d'associés	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 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 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 :

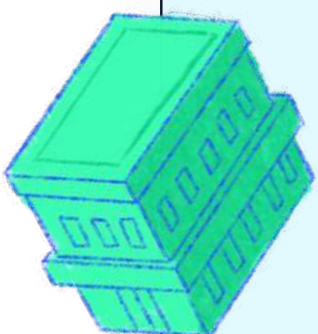
- **Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux** : un montant maximum de 5% HT, calculé sur le montant des travaux réalisés.
- **Commission de gestion** : 12% HT des produits locatifs hors taxes encaissés directement ou indirectement et des autres produits encaissés par la SCPI.
- **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

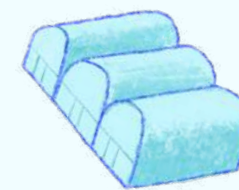
- **En cas de sortie avant 3 ans de détention** : 5% HT de commission de sortie anticipée i.e. avant 3 ans.
- **Pour une détention supérieure à 3 ans** : aucune commission.
- **En cas de transfert de parts par voie de cession de gré à gré ou en cas de mutation** (donation/succession) des frais de dossier 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 4^{ème} trimestre 2022 par part en pleine jouissance



Dividende brut de fiscalité étrangère

3,75 €



3,28 €

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

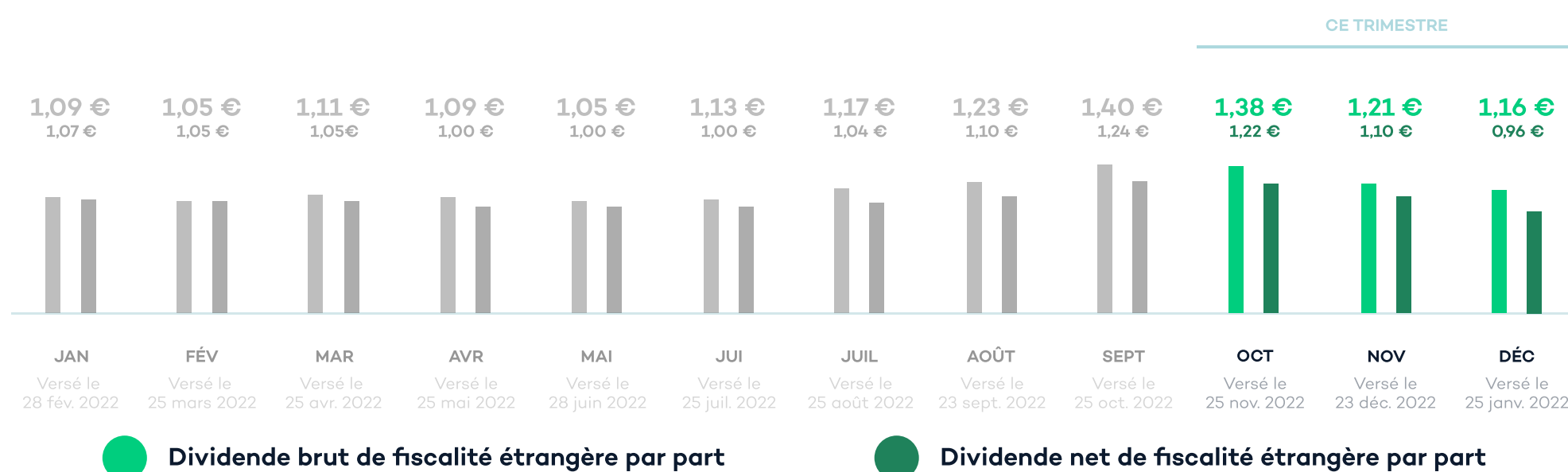
Au 31 décembre 2021

Prix de souscription	200,00 €
Valeur de retrait	200,00 €
Valeur de réalisation ¹	195,63 €
Valeur de reconstitution ¹	207,12 €

¹ Dans l'attente de la validation des valeurs de parts par le Commissaire aux Comptes, valeurs au 31/12/2022

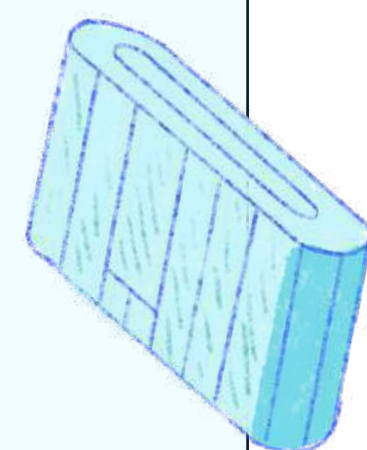
⚠ Aucune modification de prix de la part n'a été réalisée au cours du trimestre.

Détail des dividendes versés sur le trimestre



Détail des dividendes versés sur le trimestre

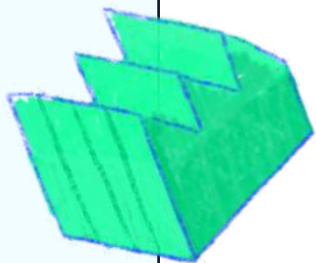
- Sur le trimestre, 49% des loyers sont issus d'actifs localisés à l'étranger.
- La SCPI Iroko Zen règle pour le compte de ses associés un impôt à la source directement dans les pays étrangers.
- Les dividendes perçus chaque mois par les associés de la SCPI Iroko Zen sont donc nets de fiscalité étrangère
- 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 1^{er} jour du 3^{ème} trimestre.





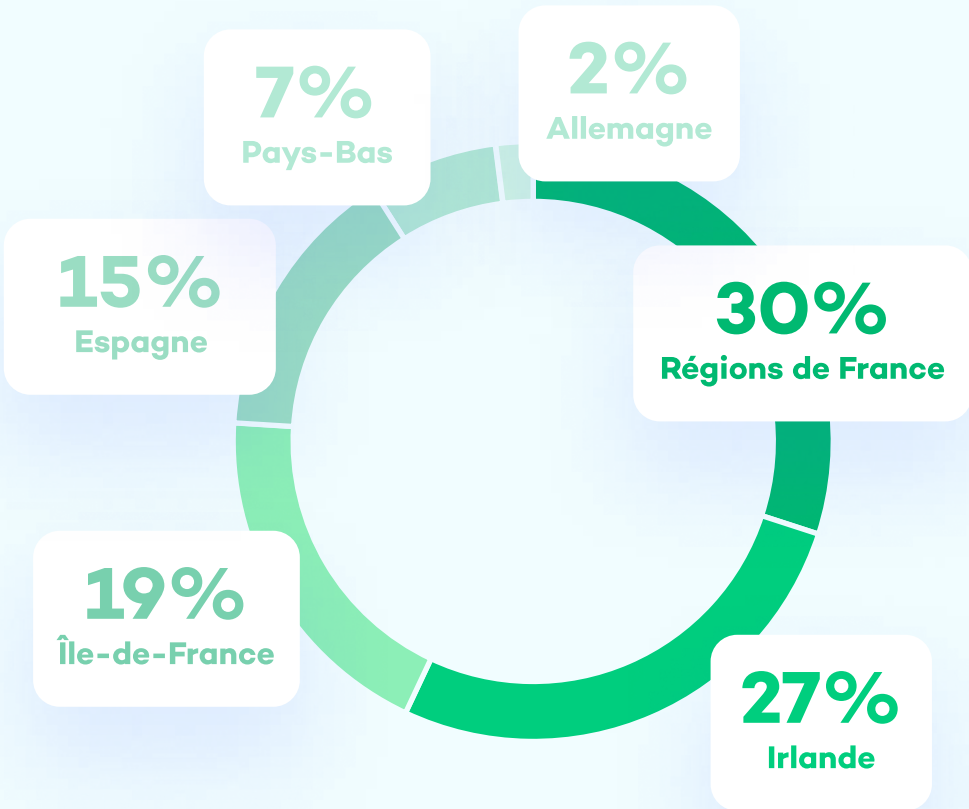
Coup d'œil sur le patrimoine

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



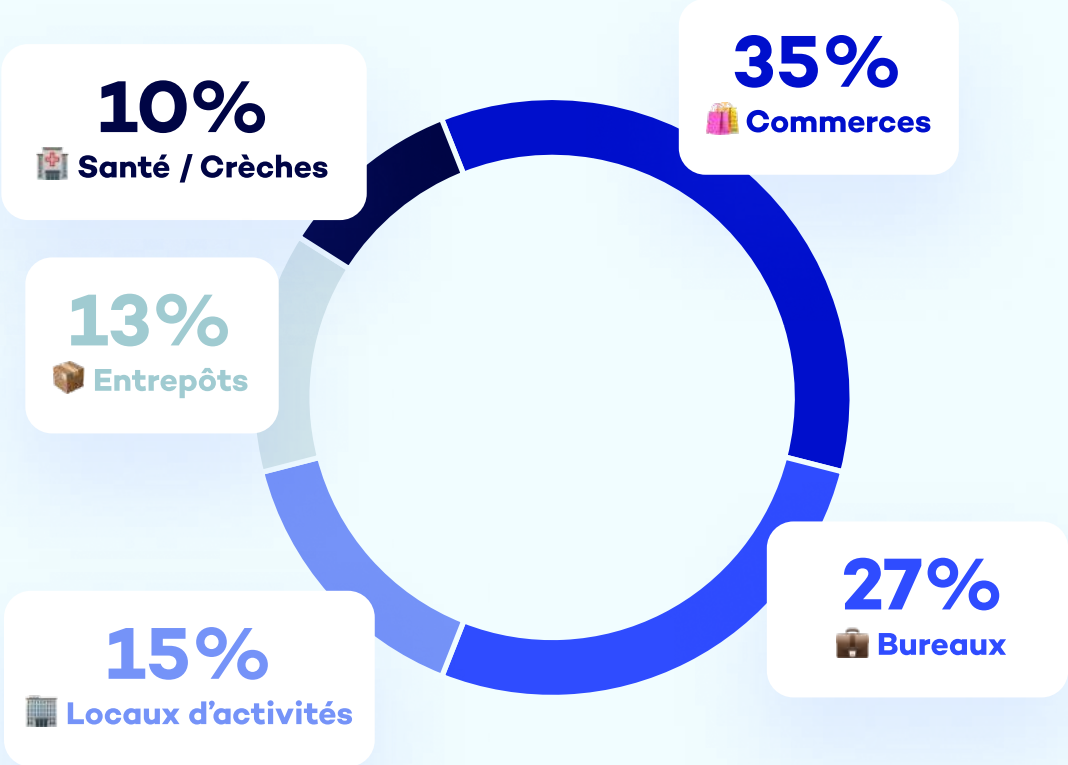
Répartition géographique

Loyer €/an HT hors charges



Répartition par typologie

Loyer €/an HT hors charges



Nombre d'actifs	57
Surface du patrimoine	131 738 m²
Durée moyenne des baux jusqu'à leurs terme (WALT)	9,3 ans
Loyers encaissés sur le trimestre (€ HT HC)	2 540k €
Taux d'Occupation Financier (TOF)	100%
Taux d'Occupation Physique (TOP)	98,82%
Durée d'engagement ferme de nos locataires jusqu'à la prochaine possibilité de dénonciation (WALB)	7,4 ans
Ratio d'endettement (LTV)	27,4%



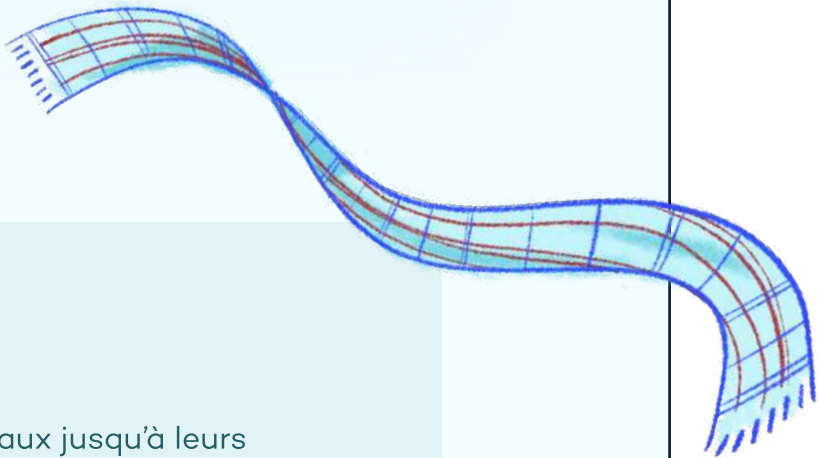
Pour vous aider à comprendre

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 .





Des nouvelles de notre parc immobilier

Iroko Zen fait l'acquisition d'un temple du gaming !

Iroko Zen a fait l'acquisition d'un complexe de bureaux et de loisirs, situé en Irlande à Dublin. L'actif a une superficie de plus de 8 000 m² et est occupé principalement par Riot Games, entreprise spécialisée dans le développement de jeux vidéo, dont le célèbre jeu : League of Legends (LoL) et l'organisation de tournois d'esport.

L'esport est désormais une véritable industrie, avec des événements de grande envergure et des compétitions qui se multiplient à un rythme impressionnant.

En 2021, les revenus du marché s'élevaient à 1,08 Mrd de dollars. Ce chiffre devrait atteindre 1,5 Mrd de dollars d'ici 2024*.

Ce complexe accueille également une salle de sport, des commerces et des restaurants. Le prix de cette transaction est de 17,9 M d'euros et la durée moyenne des baux est de 13 ans.

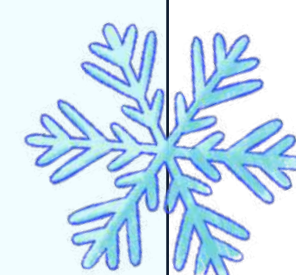
* Source : Statista - Le secteur de l'esport - Faits et chiffres

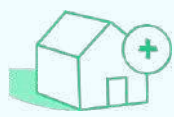


Riot Games / Hoggs & Heifers / Flyefit

COMMERCES / LOISIRS

Localisation	Dublin
WALB	13 ans
Rendement AEM	7,02% ¹
Non garanti	
Montant de l'acquisition HD	17,9 M€ ²





Les nouvelles acquisitions du trimestre



Elbfrost LOCAUX D'ACTIVITÉ

Localisation	Meltheuer
WALB	15 ans
Rendement AEM	6,53% ¹
Non garanti	
Montant de l'acquisition HD	1,8 M€ ²



Shell BUREAUX / LABORATOIRES

Localisation	Illkirch
Année de construction	2010
WALT	5,8 ans
Rendement AEM	6,54% ¹
Non garanti	
Montant de l'acquisition HD	2,3 M€ ²



Peugeot COMMERCES

Localisation	Saint-Brice / Chambly
Année de construction	2008 / 2006
WALB	6 ans
Rendement AEM	6,46% ¹
Non garanti	
Montant de l'acquisition HD	12,1 M€ ²



Bolia COMMERCE

Localisation	Reims
Année de construction	2022
WALB	5,3 ans
Rendement AEM	5,50% ¹
Non garanti	
Montant de l'acquisition HD	2,05 M€ ²



Ixina, Picard, Natureo, Cuisine Elit, Basic Fit COMMERCES

Localisation	Osny
Année de construction	2000
WALB	3 ans
Rendement AEM	6,45% ¹
Non garanti	
Montant de l'acquisition HD	8,23 M€ ²



Dental Process SANTÉ

Localisation	Pau
Année de construction	2022
WALB	6 ans
Rendement AEM	6,25% ¹
Non garanti	
Montant de l'acquisition HD	850 K€ ²



Microtec LOCAUX D'ACTIVITÉS

Localisation	Ramonville
Année de construction	2018
WALB	7,7 ans
Rendement AEM	7,40% ¹
Non garanti	
Montant de l'acquisition HD	4,31 M€ ²



Crouzet Automatismes BUREAUX

Localisation	Valence
Année de construction	2016
WALB	2,5 ans
Rendement AEM	7,40% ¹
Non garanti	
Montant de l'acquisition HD	4,15 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 la 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





2022 : Iroko Zen concrétise ses ambitions

L'année 2022 s'est achevée et c'est le moment de faire le point sur nos réussites !

Iroko Zen s'est démarquée, dès ses débuts, tant sur sa politique de frais, ses ambitions géographiques, sa performance financière que par ses performances ESG.

Septième SCPI du marché à avoir obtenu le label ISR, Iroko Zen a pu enrichir, courant 2022, sa méthodologie de notation ESG et l'adapter à la diversité de typologies et de pays dans lesquels elle effectue ses investissements. L'année 2022 a été aussi marquée par un renouveau des actions de gouvernance entreprises par Iroko Zen : nous avons organisé des webinaires afin de sensibiliser nos locataires aux enjeux de durabilité, et nous avons également lancé, en fin d'année, une action de collecte des opinions des locataires, à travers des enquêtes de satisfaction.

Enfin, nos prestataires et partenaires en lien avec la gestion immobilière, ont aussi été invités à suivre notre engagement ISR. Ainsi, au 31/12/2022, 100% de nos prestataires, Property et Asset Managers aussi bien France que dans les pays de la zone Euro où Iroko Zen est investie, ont effectivement des annexes ESG dans leurs contrats.

Ainsi, au 31/12/2022, la note ESG moyenne de notre parc immobilier avait évolué de 21% (à périmètre constant), passant de 46/100 à 55/100¹.

En ce qui concerne le volet social, nous avons essayé de favoriser l'acquisition d'actifs dotés de bornes de recharge électrique ou de parkings à vélos. Ainsi, au 31/12/2022, 19% de nos actifs correspondaient à ces critères.

L'année 2022 a également été le moment de réalisation d'une série de travaux d'amélioration énergétique. Suite à ces travaux, nos auditeurs énergétiques ont estimé que les émissions de CO2 des actifs sélectionnés allaient diminuer de 22, 82%. Ainsi, sur l'année 2022, Iroko Zen a effectué des travaux d'amélioration énergétique pour une valeur de plus de 160 000 euros, soit environ trois fois plus que notre engagement initial².

Nous souhaitons continuer sur cette trajectoire et espérons augmenter encore plus nos investissements sur 2023.

Vous souhaitez approfondir le sujet ?

→ **Rendez-vous sur Iroko.eu**

¹ La note ESG moyenne sur tout le portefeuille détenue par Iroko Zen au 31/12/2022 était de 55/100 et la note ESG moyenne pondérée par la valeur d'acquisition des biens était de 57/100

² Iroko Zen s'engage à investir l'équivalent de 20% de la surperformance de la SCPI (différence entre le taux de distribution délivré et l'objectif de 5,5% - calculé sur l'année n-1) soient exclusivement consacrés à des actions d'amélioration du parc immobilier, respectant nos engagements ISR.

“

En 2022, Iroko Zen a démontré, une fois de plus, que la finance et le développement d'une économie plus durable peuvent et doivent aller de pair.



Adriana Dănăilă
Green Asset Manager





Suivi de nos actions liées au label ISR

Actif	Travaux	Conso. énergétique du site	Emissions CO2 du site	Diminution de la conso. énergétique	Diminution GES	Diminution de la conso. énergétique	Diminution GES	Coût
Reims	Remplacement LED intérieur + extérieur	88 MWh	6 706 Kg CO2	6 MWh	504 Kg CO2	26%	29%	23 424 €
	Programme horaire VRV sur CTA			17 MWh	1 408 Kg CO2			14 208 €
Saint-Maur	Programmation horaire rooftop	219 MWh	13 046 Kg CO2	15 MWh	1 000 Kg CO2	16%	17%	3 000 €
	Programme horaire VRV			16 MWh	1 000 Kg CO2			1 500 €
	Programmation arrêt extracteur d'air des sanitaires			3 MWh	210 Kg CO2			1 500 €
Chateau-Thierry	Remplacement LED intérieur + extérieur	786 MWh	119 240 Kg CO2	71 MWh	5 940 Kg CO2	14%	12%	23 424 €
	Installation destratificateurs			37 MWh	8 801 Kg CO2			41 377 €
Bourges	Pilotage de l'éclairage de l'entrepôt	188 MWh	10 690 Kg CO2	1 MWh	100 Kg CO2	2%	1%	1 250 €
	Pilotage de la VMC			3 MWh	0 Kg CO2			1 500 €
Mont de Marsan	Arrêt des équipements de chauffage en heures de non-occupation	171 MWh	14 082 Kg CO2	21 MWh	4 000 Kg CO2	12%	28%	15 800 €
	Programmation horaires des horloges des thermostats	-	-	4 MWh	240 Kg CO2	-	-	2700 €
Leganés	Installation de panneaux photovoltaïques	71 MWh	25 520 Kg CO2	31 MWh	20 000 Kg CO2	43%	78%	32 426 €
TOTAL		1523 MWh	189 283 Kg CO2	225,13 MWh	43 203 Kg CO2	15%	23%	162 109 €

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

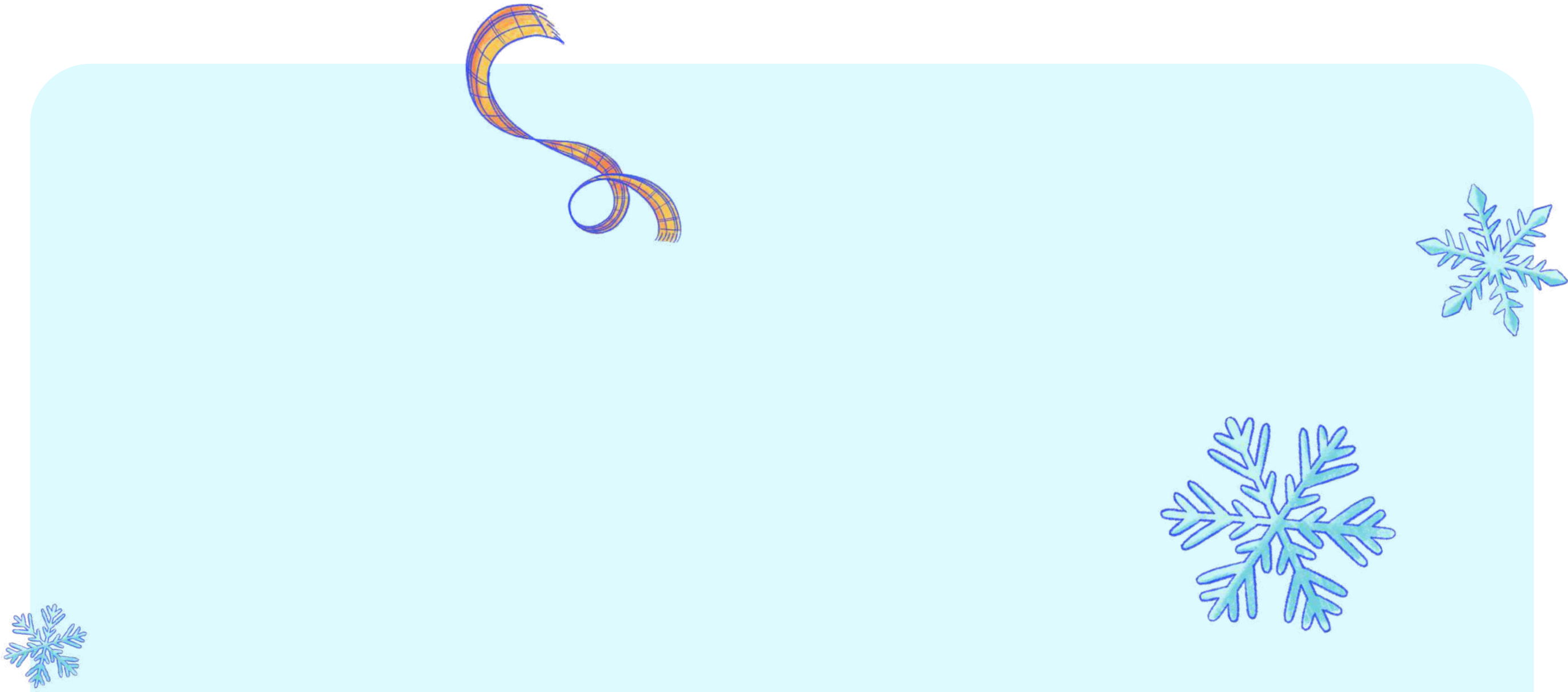
25 parts soit un minimum de 5 000 € à 200 € par part, prime d'émission incluse (avec un seuil de 1000 € pour les nouvelles souscriptions ensuite).

Délai de jouissance des parts souscrites

1^{er} jour du 4^{ème} 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'acquérir 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.



IROKO.

Excellent  ★ Trustpilot

4,7/5 sur 317 avis

Source avis clients : Trustpilot du 11/2021 au 12/2022



☎ 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,
agrée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n°GP-20000014 en date du 08 juin 2020.