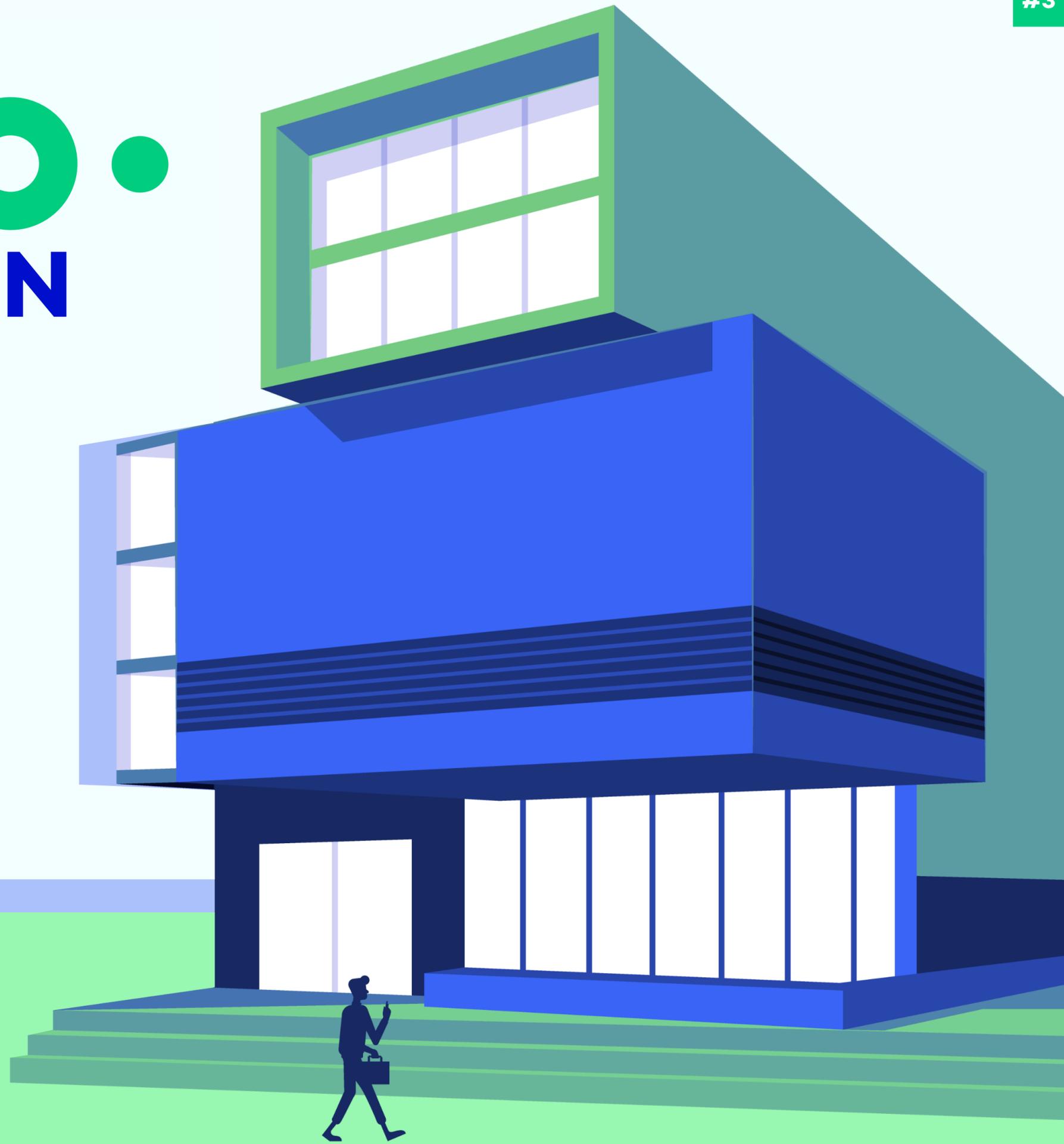


IROKO • ZEN

Bulletin semestriel d'information

1er semestre 2021 Valide du 1er juin 2021 au 30 septembre 2021



Cap sur l'Espagne !

Deux nouvelles acquisitions, dont notre première en Espagne !

Iroko ZEN a procédé à 2 nouvelles acquisitions au cours du trimestre. Ce qui porte à 5 le nombre d'actifs de la SCPI. La première acquisition porte sur un entrepôt situé dans la zone industrielle active de Château-Thierry avec comme locataire la société TUBEST, spécialisée dans la conception et la fabrication de tubages et de conduits de cheminées à destination d'une clientèle professionnelle ou de particuliers. La société s'est engagée avec un bail d'une durée ferme de 18 ans.

La seconde acquisition porte sur un supermarché DIA en plein cœur de Barcelone, dans un secteur résidentiel de qualité, proche du métro et de la gare principale de la capitale catalane. DIA est implanté depuis 2002 dans le bâtiment et a effectué de nombreux travaux il y a deux ans. Activité résiliente et essentielle, DIA a son bail qui court jusqu'en 2038, soit une durée résiduelle de 17 ans. De nouveaux investissements sont en cours de finalisation. Nous avons aujourd'hui 20 millions d'euros de nouveaux actifs en cours de sécurisation en France de commerces, de bureaux et d'entrepôts.

La SCPI Iroko ZEN obtient le label ISR

En avril 2021, la SCPI Iroko ZEN a obtenu le label ISR (Investissement Socialement Responsable). Il s'agit d'un label d'Etat reconnu, délivré par la COFRAC et l'AFNOR. Ce label va nous servir de boussole pour structurer nos acquisitions et notre gestion immobilière. De premières actions concrètes sont en cours d'étude sur les actifs du parc comme par exemple le changement des lampes de l'entrepôt de TUBEST qui devrait permettre une économie d'énergie de 30%.

Plus de 20 millions d'euros collectés depuis la création d'Iroko ZEN

En accueillant près de 500 associés depuis son lancement, Iroko ZEN a atteint 20M€ de collecte et le plafond prévu dans nos statuts de capacité de souscription a été atteint. L'Assemblée Générale Mixte qui s'est tenue lors du trimestre écoulé et portant sur l'exercice 2020, a validé une nouvelle augmentation de capital social d'Iroko ZEN, pour le porter à 100M€. C'est une excellente nouvelle et nous vous remercions de votre confiance ! Enfin, nous vous confirmons l'objectif non garanti de 6,50% - 7% de TDVM sur l'année 2021 et vous assurons de toute notre implication à l'atteinte de cet objectif.

L'équipe Iroko

Foucault
Antoine
Phong

Amale
Kenny
Kévin

Olivier
Charles
Gautier

Louis
Pierre-Antoine
Miléna

Mathieu
Charlotte
Bryan

Théobald
Marion

23.155.400€

De capitalisation

5 actifs

497 associés

100%

Des loyers encaissés

100%

Des surfaces occupées

11,9 années

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

5,5%

L'objectif non garanti de TDVM d'Iroko ZEN

Acheter des parts de la SCPI Iroko ZEN est un investissement immobilier. Comme tout placement immobilier, il s'agit d'un investissement long terme. Nous vous recommandons une durée de placement de plus de 7 ans. Ce placement comporte des risques. Le capital investi et les revenus ne sont pas garantis : ils sont liés aux évolutions du marché de l'immobilier et au bon paiement des loyers par les locataires.

Iroko ZEN est un investissement à long terme. Renseignez-vous avant d'investir.

1 Investissement long-terme

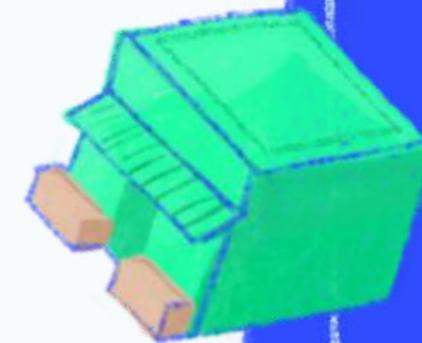
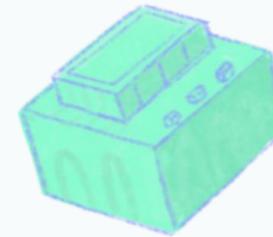
Acheter des parts de la SCPI Iroko ZEN est un investissement immobilier. Comme tout placement immobilier, il s'agit d'un investissement long terme. Nous vous recommandons une durée de placement de plus de 7 ans.

2 Les risques

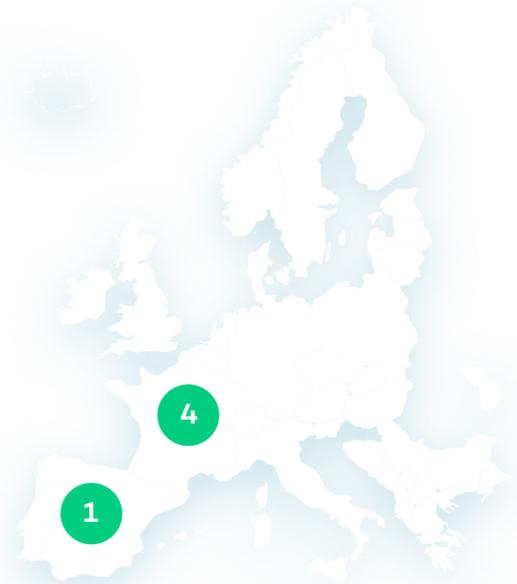
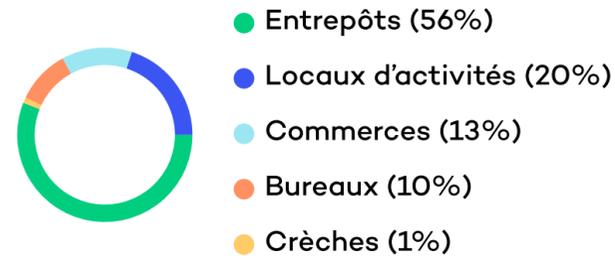
Les risques rencontrés sont ceux liés à tout placement immobilier :

- Le capital n'est pas garanti : il est lié aux évolutions du marché immobilier et aux valeurs d'expertise du patrimoine de la SCPI.
- Les revenus investis ne sont pas garantis : ils sont liés au bon paiement des loyers par les locataires.
- Le délai de rachat des parts n'est pas garanti : il dépend des conditions de souscription et rachat au moment de la sortie

Par ailleurs, Iroko ne fait pas de conseil en investissement. Enfin, comme tout placement rappelez-vous que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



Les chiffres clés du patrimoine



Nos actifs

- 📍 Bureau Pôle Emploi à Reims
- 📍 Micro-crèche à Pantin
- 📍 Locaux d'activité à Tigery
- 📍 Supermarché à Barcelone **NOUVEAU**
- 📍 Entrepôt à Château-Thierry **NOUVEAU**

Locataires



5

Actifs

9 626

m2

14,5 années

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

100%

des loyers facturés sont encaissés (TOF)

100%

des surfaces louées (TOP)

16%

le ratio d'endettement (LTV)

Et pour bien comprendre...

Acte en Main (AEM)

Un prix Acte en Main inclut le prix de vente du bien, les frais de notaire, les droits d'enregistrement et éventuellement les frais d'agence.

Capitalisation

Nombre de parts de la SCPI multiplié par le prix de souscription de la SCPI.

Durée moyenne des baux jusqu'à leurs termes (WALT : Weight Average Lease Term)

Moyenne pondérée de la durée résiduelle des baux jusqu'à leurs termes contractuels

Loan to Value (LTV)

C'est le taux d'endettement d'Iroko ZEN. Cette notion est utilisée dans le cadre de l'octroi d'un crédit immobilier. Le principe de la LTV consiste à rapporter le montant de l'emprunt au montant de l'actif financé.

Taux d'occupation physique (TOP)

Rapport entre la surface du patrimoine loué et la surface totale du patrimoine. Il permet d'évaluer le taux de remplissage physique des immeubles.

Taux d'occupation financier (TOF)

Montant des loyers encaissés rapporté au montant des loyers qui pourraient être facturés si la totalité du patrimoine était loué. Il mesure notre performance financière.

Taux de Distribution

(TDVM : taux de distribution sur valeur de marché)

Dividende avant impôts versé au titre d'un exercice (intégrant l'ensemble des distributions exceptionnelles y compris distributions de plus-values), rapporté au prix moyen acquéreur de la part constatée sur l'exercice considéré.

La Micro-crèche de Pantin (93) a ouvert ses portes le 17 mai !

Une micro-crèche au cœur du renouvellement urbain de la Seine-Saint-Denis

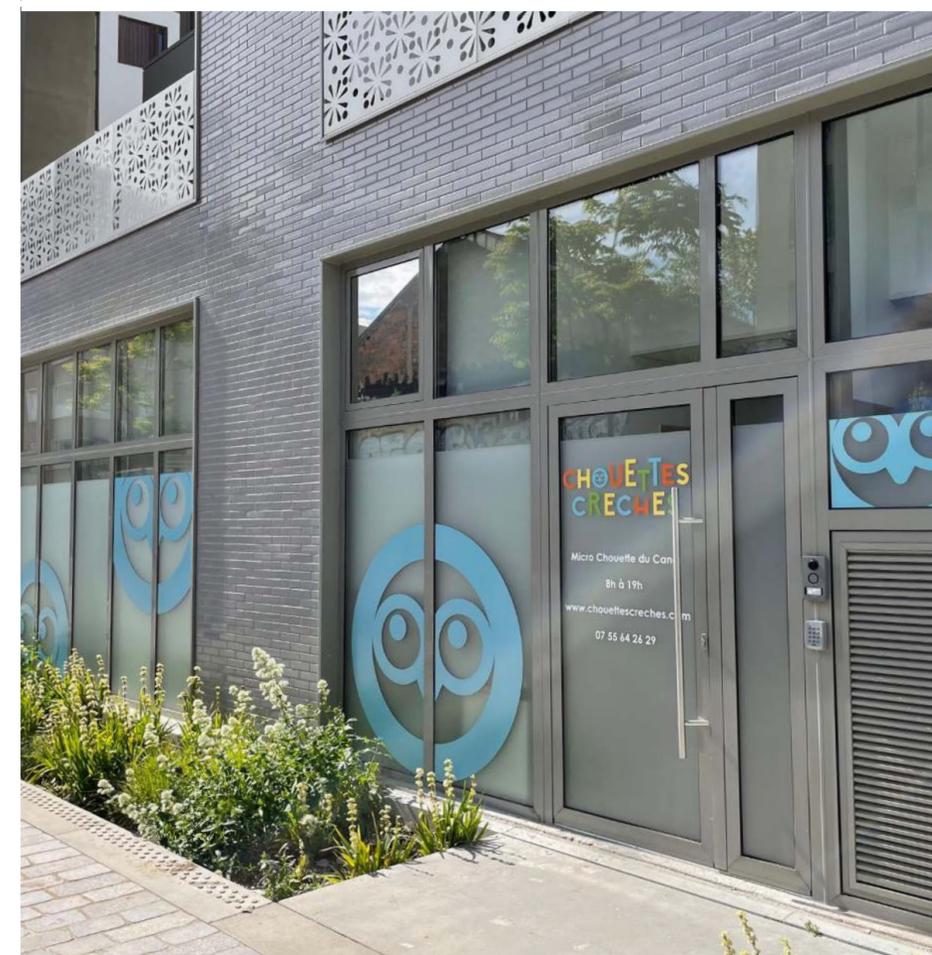
C'est officiel, la micro-crèche de Pantin (93), gérée par les équipes de Chouettes Crèches est ouverte depuis le 17 mai dernier. Elle est aujourd'hui complète et accueille 11 berceaux. 5 contrats d'entreprise ont été validés pour la rentrée de septembre, ce qui reflète bien l'essor de ce quartier en pleine transformation urbaine et à la dynamique tournée vers les usages de demain : programmes de bureaux, d'équipements mixtes, de logements neufs et de commerces de proximité, le long du Canal de l'Ourcq. Pour rappel, l'un des autres atouts de la crèche est sa très bonne desserte en transports en commun (bus, tramway et métro à 500 mètres de la station "Eglise de Pantin" sur la ligne **5**).

Un projet de forte création de valeur avec notre locataire

Conformément à notre stratégie d'accompagner nos locataires et de créer de la valeur dans notre parc immobilier, Iroko a financé les travaux en contrepartie d'un bail de 10 ans dont 9 ans fermes. Les travaux d'aménagement du local avaient débuté début janvier 2021, juste après notre acquisition fin décembre. Nous avons pu suivre leur évolution à travers différentes visites, de la pose de la chape en béton, à la livraison du mobilier en passant par l'isolation et la peinture. L'ouverture d'une crèche nécessite de respecter un cahier des charges bien précis comprenant : la pose de portes coupe-feu et de double vitrage, l'aération, la hauteur des fenêtres, la sécurité incendie etc. Nous avons donc porté une attention particulière au bon déroulement des travaux afin que notre locataire puisse ouvrir rapidement cette micro-crèche et accueillir les premiers enfants. Les parents avec qui nous avons pu discuter sont satisfaits du résultat et de la qualité du service de Chouettes Crèches, déjà implanté à Paris et à Colombes (92).

Investissement Socialement Responsable

Le bâtiment est neuf et répond aux nouvelles normes environnementales et est sous garantie décennale du constructeur. La note ESG (Environnement, Social, Gouvernance) du bâtiment est actuellement de 61/100 et nous envisageons de mettre en place les premiers éléments d'amélioration de l'actif en collaboration avec notre locataire afin d'améliorer le score de cet actif.





Entrepôt à Château-Thierry NOUVEAU

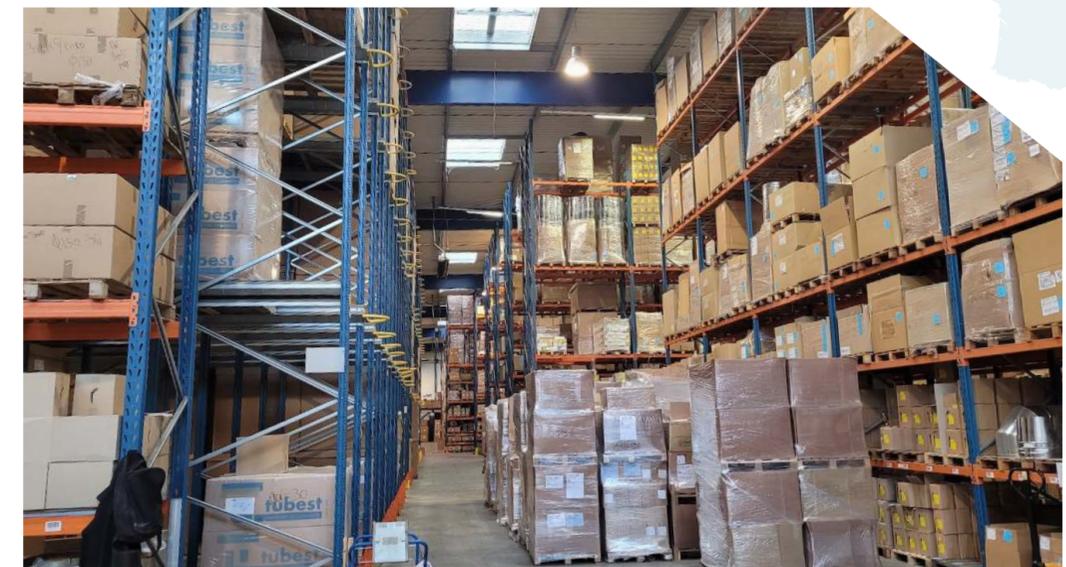
ZI de l'Omois - 02400 CHÂTEAU-THIERRY

La SCPI Iroko ZEN accueille son 4ème actif.

Iroko ZEN diversifie son patrimoine conformément à sa politique d'investissement en signant un entrepôt à Château-Thierry dans l'Aisne (02). L'actif se situe dans la ZI de l'Omois qui s'étend sur plus de 100 ha et qui accueille notamment William Saurin et FM Logistique. Le bâtiment bénéficie d'une visibilité exceptionnelle, le long de l'autoroute A4 et présente un intérêt stratégique pour son occupant qui détient plusieurs points de vente dans l'est de la France (Strasbourg, Mulhouse, Besançon...). L'immeuble a été livré en 2005 et développe une surface totale de plus de 5 400 m² sur une parcelle de 30 000 m². Le bâtiment est en très bon état d'entretien avec des possibilités d'extension à terme. Cet investissement s'effectue dans le cadre d'une opération de "Sale & Lease back" avec la société TUBEST, spécialisée dans la conception et la fabrication de tubages et de conduits de cheminées à destination d'une clientèle professionnelle ou de particuliers.

La société TUBEST s'est engagée sur un bail avec une **durée d'engagement ferme de 18 ans**, soit une obligation contractuelle jusqu'en 2039.

Le taux de rendement immédiat est de 6,80% actes en main (non garanti - ce taux est théorique et dépendra du bon paiement des loyers par le locataire).



Prix d'acquisition : 2,8M€ hors droits

Rating ESG

42/100

Entrepôt

Typologie

5 180 m²

Surface

2005

Année de construction

18 ans ferme

Durée résiduelle des baux

6,80% AEM

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



Supermarché à Barcelone NOUVEAU

244 Carrer Rocafort - BARCELONE

Ce trimestre marque le début de l'aventure européenne pour Iroko ZEN. Conformément à notre stratégie diversifiée, la SCPI a procédé à son premier investissement hors de France, avec l'acquisition d'un supermarché DIA situé en plein centre-ville de la capitale catalane.

Le commerce se situe à Carrer de Rocafort dans le quartier de l'Esquerra de l'Eixample, avec un accès livraison situé 56 Carrer de París. Il s'agit d'un secteur en pleine rénovation à proximité de l'Avinguda Diagonal : principale artère routière traversant toute la ville d'Est en Ouest. Ce secteur est composé d'immeubles de logements avec des commerces locaux indépendants ce qui en fait un lieu d'activités et de passage. De plus, l'actif bénéficie d'une excellente desserte en transports en commun avec à proximité la principale gare de Barcelone : Barcelona Sants, mais aussi avec les lignes de bus et de métro (ligne 5, station "Entença" à 250 m) qui dessert la Sagrada Família à 4 stations.

En 2018, DIA a entamé une vaste campagne de rénovation de son magasin. Il est donc en parfait état et est également aux derniers standards de la marque avec un accès optimal pour les personnes à mobilité réduite et un panel de services étendu avec notamment une ouverture au public jusqu'à 21h30 ou bien des points de livraison Amazon. DIA est présent depuis 2002 et a engagé une vaste campagne de rénovation il y a 2 ans pour porter le magasin aux derniers standards de la marque. Le bail court jusqu'en 2038, soit une durée d'engagement de 17 ans.



Prix d'acquisition : 2,3M€ hors droits

Commerce

Typologie

1 230 m2

Surface

1970 (rénové)

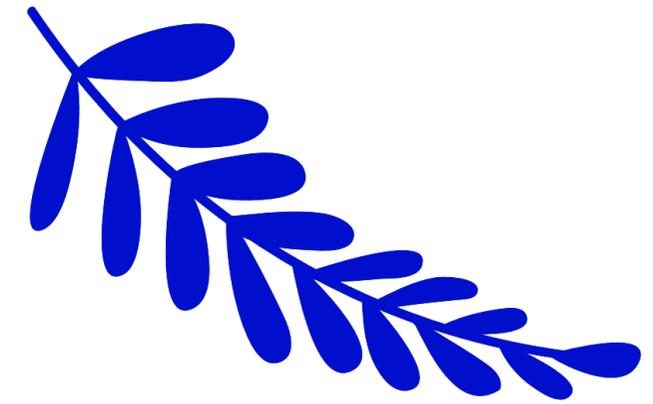
Année de construction

WALB 5 ans - WALT 17 ans

Durée résiduelle des baux

6% AEM

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



Notre patrimoine



 **Bureau Pôle Emploi**

 REIMS, FRANCE



 **Chouettes Crèches**

 PANTIN, FRANCE



 **Locaux d'activité**

 TIGERY, FRANCE



 **Dia**

 BARCELONE, ESPAGNE

[Découvrir tout notre patrimoine →](#)



Iroko ZEN, votre SCPI 100% digitale et sans frais d'entrée, obtient le label ISR.

Depuis son lancement en 2020, votre SCPI Iroko ZEN a été créée avec une ambition simple : rendre accessibles des solutions d'épargne performantes. Dès le lancement, l'équipe de gestion s'est engagée dans une gestion ambitieuse qui intègre les problématiques ESG de l'immobilier (Environnement - Social - Gouvernance). L'objectif étant de tendre vers "zéro émission nette", comme en témoigne le choix du nom de votre SCPI Iroko "ZEN".

Nos actions et ambitions

Iroko ZEN est la 7ème et plus jeune SCPI à recevoir ce label. Depuis sa création, elle vise à constituer un portefeuille immobilier dont l'impact carbone diminue et tend vers zéro sur l'ensemble de son parc immobilier. Et ce, en intégrant les trois dimensions de l'ESG :

- **Environnement** : diminuer au maximum l'impact carbone des bâtiments sur le plan technique,
- **Social** : favoriser les déplacements vertueux et les bâtiments efficients au confort des occupants,
- **Gouvernance** : s'engager à sensibiliser au maximum les parties prenantes et privilégier des locataires dont l'activité est contributrice au développement sociétal.

Afin de concrétiser cette ambition et donner des moyens à cette stratégie, la société de gestion a également validé avec l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) un dispositif unique de partage de valeur. Une fois l'objectif de performance de 5,50% atteint, la SCPI réinvestit au minimum 20% de l'excédent de son résultat, dans des actions d'amélioration de son parc immobilier. Et ce, en plus des investissements ESG initialement prévus à chaque acquisition.

L'enjeu est de construire un produit d'épargne qui bénéficie à l'ensemble des parties prenantes à long terme et qui assume sa part dans la transition écologique.



L'obtention du label ISR pour votre SCPI Iroko ZEN est le gage de nos engagements sur des critères transparents dont aucune structure d'investissement ne pourra se passer dans les prochaines années. C'est parce que nous sommes conscients que la performance de demain dépendra du maintien de nos actions responsables, que nous avons dès le départ pris des engagements fermes pour notre activité. Tout est à faire dans ce secteur et nous souhaitons largement y contribuer.



Phong HUA

Directeur des investissements
Iroko ZEN



Qu'est-ce que le label ISR ?

Le label ISR pour l'immobilier est un label créé par décret en 2020 qui a pour objectif de rendre plus visible les produits d'Investissement Socialement Responsables (ISR) pour les épargnants en France et en Europe. Concrètement, le label ISR vient récompenser les fonds qui respectent les critères stricts de l'investissement socialement responsable en utilisant une méthodologie basée sur des critères ESG : Environnement, Social et Gouvernance. Il est décerné par des organismes indépendants et accrédités par le COFRAC (Comité Français d'Accréditation).



L'assemblée générale mixte d'Iroko ZEN a validé toutes les résolutions qui vous ont été proposées.

La première Assemblée Générale de votre SCPI Iroko ZEN s'est tenue lors de ce dernier trimestre en visioconférence en raisons des contraintes sanitaires actuelles.

Nous remercions nos associés pour leur forte mobilisation à travers les pouvoirs donnés, votes par correspondance et à ceux qui se sont joints à notre rendez-vous, l'occasion de pouvoir échanger sur le dernier exercice écoulé, l'actualité de la SCPI et les belles perspectives qui se présentent. Toutes les résolutions ont été approuvées par une grande majorité, voire à l'unanimité et notamment l'augmentation du capital de la SCPI le portant désormais à plus de 100M€.

Nous vous remercions de la confiance accordée à IROKO. Outre l'Assemblée Générale, nous restons à votre disposition pour toute question !

Les résolutions de la SCPI Iroko ZEN ont porté sur:

En Assemblée Générale Ordinaire :

- Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020 ;
- Quitus à la Société de Gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2020 ;
- Quitus au Conseil de surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2020 ;
- Approbation des conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier ;
- Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2020 ;
- Approbation de la valeur comptable, de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution ;
- Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

En Assemblée Générale Extraordinaire :

- Augmentation du capital social statutaire maximum ;
- Modification de l'article 7 des statuts de la Société ;
- Modification de l'article 2.8 de la Note d'information de la Société ;
- Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.



1er trimestre 2021

7.293.400€

De collecte

36.467

Parts souscrites d'Iroko Zen

0

Parts cédées d'Iroko Zen

0€

De capitaux retirés

176

Nouveaux associés

3,23€/part

Montant du dividende net de fiscalité étrangère versé sur le trimestre

2ème trimestre 2021

12.937.000€

De collecte

64.685

Parts souscrites d'Iroko Zen

0

Parts cédées d'Iroko Zen

0€

De capitaux retirés

270

Nouveaux associés

3,56€/part

Montant du dividende net de fiscalité étrangère versé sur le trimestre

1er semestre 2021

20.230.400€

De collecte

101.152

Parts souscrites d'Iroko Zen

0

Parts cédées d'Iroko Zen

0€

De capitaux retirés

446

Nouveaux associés sur le semestre

6,79€/part

Montant du dividende net de fiscalité étrangère versé sur le semestre

Et pour 2021, un objectif non garanti de 6,5 - 7 % de TDVM.

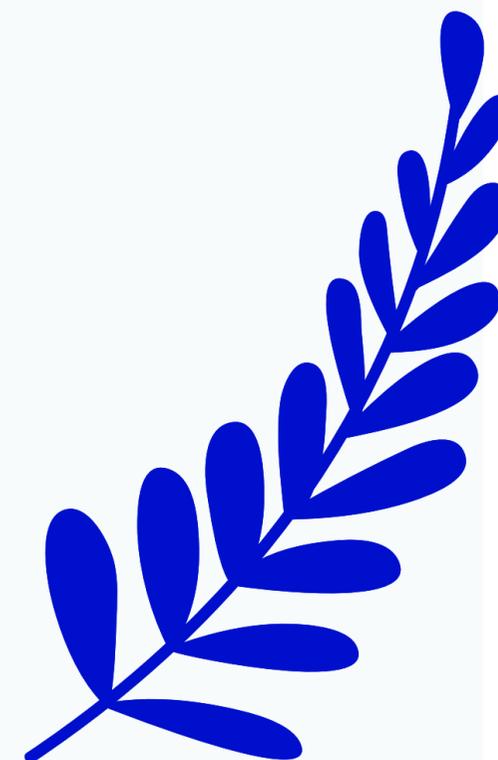
TDVM : Taux de Distribution sur Valeur de Marché

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

L'investissement dans Iroko ZEN constitue un placement à long terme qui comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidités et liés aux marchés de l'immobilier.

Informations utiles

Minimum de souscription	25 parts soit un minimum de 5 000 € à 200€/ part, prime d'émission incluse.
Modalités de règlement	Le règlement s'effectue au moment de la souscription pour la totalité du prix de souscription. Toute souscription ne sera enregistrée par la Société de Gestion qu'après réception des fonds et d'un dossier complet de souscription incluant le bulletin de souscription dûment signé.
Délai de jouissance des parts souscrites	<p>1er jour du 4ème mois suivant la date de souscription.</p> <p>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. Ce délai doit notamment être pris en compte en cas d'achat de SCPI à crédit.</p>
Distribution potentielle des revenus	A partir du 4ème mois suivant la souscription
Fiscalité applicable	<p>Régime des revenus fonciers et des plus-values immobilières, revenus de capitaux immobiliers.</p> <p>L'imposition est fonction des dispositions fiscales françaises en vigueur et de la situation fiscale personnelle de chaque investisseur.</p> <p>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.</p>
Durée recommandée	La Société de Gestion recommande de conserver les parts au moins 7 ans. Une SCPI est investie en immobilier donc par essence peu liquide. Iroko ne peut garantir le retrait, la vente des parts et le capital investi (risque de perte en capital).



Quoi de plus normal en 2021 que de **ne plus avoir à payer pour voir.**



À l'entrée

0% de commission de souscription

Pendant la vie de l'investissement

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

- Une commission travaux d'un montant de 5% HT maximum, calculée sur le montant des travaux réalisés
- Une commission de gestion de 12% HT des produits locatifs hors taxes encaissés directement ou indirectement et des autres produits encaissés par la SCPI
- Une commission de 3% HT du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers à l'acquisition
- Alignement d'intérêt à la vente : 5% HT du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers uniquement si la plus-value est supérieure à 5%

La TVA étant récupérée par la SCPI, ce sont bien les montants HT qui s'appliquent.

À la sortie

En cas de sortie avant 3 ans de détention : 5% HT de commission de sortie anticipée i.e. avant 3 ans

Pour une détention supérieure à 3 ans : aucune commission

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

Des questions ?

→ **iroko.eu**



“Nos clients témoignent

Excellent  Trustpilot



J'ai rempli les formulaires de souscription sans aucun souci en quelques minutes. Dès le lendemain, mes parts m'ont été attribuées. Hâte de voir les performances de ce placement !

Maud P.



Processus de souscription efficace, très bon service client pour un produit performant et transparent avec beaucoup moins de frais que la concurrence.

Paul G.



Une société qui mérite toute confiance et je la recommande vivement pour son efficacité et sa rapidité pour concrétiser nos projets.

Helene



Simple, rapide, avec un maximum d'informations sur les Scpi. Réponses très rapides à nos questions.

Emmanuel S.



Souscription facile et intuitive, avec si nécessaire l'appui d'un conseiller dynamique et réactif. Un genre nouveau rajeunit l'investissement en immobilier !

Xavier R.



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

Simon D.



IROKO ●
ZEN

iroko.eu

Iroko est une société de gestion, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP-20000014 en date du 08/06/2020
Iroko ZEN est une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable faisant appel au public, dont le numéro de Visa AMF est le n°20-17 en date du 09/10/2020