IROKO ZEN

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

4ème trimestre 2020

Valide du 1er janvier 2021 au 31 mars 2021

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

La première SCPI des usages de demain

Nous avons créé **Iroko**, pour **rendre accessible au grand public des produits d'épargne performants et engagés**. Avec notre premier projet, une SCPI digitale : **Iroko ZEN**, à la **pédagogie claire** et **sans frais d'entrée**, nous avons souhaité permettre au plus grand nombre de devenir propriétaire et ce, dès 5.000 euros.

Iroko ZEN a une **stratégie diversifiée** (toute classe d'actif commercial, bureau, commerce, logistique, résidences gérées etc.), paneuropéenne (France en majorité, et pays limitrophes notamment l'Allemagne, le Benelux, l'Espagne, le Portugal et l'Italie).

Notre stratégie s'appuie sur deux piliers :

L'ISR : la notion d'Investissement Socialement Responsable (ISR), évaluée à travers des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance, passe tout d'abord par l'obtention du **label ISR**. Cette démarche est en cours. Mais le label n'est qu'une étape : **Iroko ZEN** a été créée en 2020, notre jeunesse est donc aussi notre force. **Iroko ZEN** n'ayant **aucun héritage**, nous allons sélectionner des actifs répondant déjà où pouvant répondre avec une politique d'amélioration ambitieuse, aux défis d'une économie bas carbone. Tous les actifs immobiliers ne pourront pas être « sauvés » afin d'accompagner le changement climatique !

La gestion dynamique du parc immobilier : parce que l'immobilier est en constante évolution, nous ajustons l'allocation d'actifs de la SCPI au gré des **changements d'usages de nos utilisateurs finaux**. Notre allocation entre classe d'actifs n'a pas vocation à répliquer la réalité du stock immobilier d'aujourd'hui, mais à créer un portefeuille qui reflète **les usages de demain**. Cela se traduit aujourd'hui par exemple, par une surpondération en logistique (e-commerce), et une pondération continue en commerce de proximité (retour des centres villes et du lien humain) là où certains opérateurs se sont retirés.

7,56%
Taux de distribution sur la valeur de marché (TDVM) annualisé en 2020

2.925.000€
De capitalisation

2 actifs

57 associés

100%
Des loyers encaissés

100%
Des surfaces occupées

8,8 années
De durée d'engagement ferme de nos locataires

L'équipe Iroko :

Foucault	Amale	Olivier	Louis
Antoine	Kenny	Charles	Pierre-Antoine
Phong	Kévin	Gautier	

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.

La période analysée pour ce bulletin d'information est du 1er octobre au 31 décembre 2020.

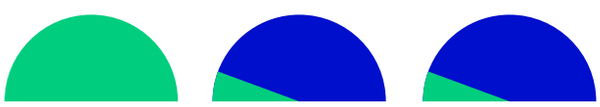
En 2020, la SCPI Iroko ZEN a acquis ses 2 premiers actifs.

Un bureau Pôle Emploi à Reims et une micro-crèche à Pantin

En 2020, nos équipes ont démontré toute leur capacité à s'adapter au marché de demain en achetant un premier actif occupé par Pôle Emploi à Reims, une entité publique, gage de sécurité et un deuxième actif : une crèche à Pantin dans l'est parisien. Cet actif, offre un fort potentiel de valorisation avec une activité essentielle liée à la petite enfance. Enfin, nos équipes sont en train de sécuriser l'achat d'un entrepôt aux portes de Paris.

Nos résultats nous permettent de dépasser nos engagements et de distribuer un premier dividende au titre de l'année 2020 équivalent à un taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) annualisé de 7,56 %. Bien que les performances passées ne préjugent pas des performances futures, cela représente une distribution supérieure de 35% à notre objectif de TDVM de 5,50%.

Les chiffres clés du patrimoine



- 100% France
- 12% Crèche
- 88% Bureau
- 12% Ile-De-France
- 88% Région

Locataires

CHOUETTES CRECHES

pôle emploi

Nos actifs

Bureau Pôle Emploi à Reims

2
Actifs

1.083
m2

8,8 années
d'engagement ferme des locataires (WALB)

100%
des loyers facturés sont encaissés (TOF)

100%
des surfaces louées (TOP)

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 ferme des baux
(WALB : Weighted Average Lease Break)
Moyenne pondérée de la durée résiduelle des baux jusqu'à la prochaine option de départ des locataires (plus elle est élevée, plus le placement est sécurisé).

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.

1 rue des Thiolettes
51 100 REIMS

Micro-crèche à Pantin

25 rue de l'Ancien Canal
93 500 PANTIN

31%
le ratio d'endettement (LTV)

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.

1

pôle emploi

Bureau Pôle Emploi à Reims

1 rue des Thiolettes - 51 100 REIMS

L'investissement porte sur un immeuble récent à usage de bureaux d'une surface de près de 1.000 m², en parfait état d'entretien et sous garantie décennale. Le bâtiment se situe dans un environnement immédiat accueillant de nombreuses entités administratives.
Cet actif est entièrement loué avec un bail renouvelé sur une **durée d'engagement ferme de 9 ans à Pôle Emploi**, entité publique gage de sécurité dans le contexte actuel.

Prix d'acquisition : 2,2M€
Taux de rendement annuel : >7%

Rating ESG **60**/100

Bureaux	1000 m2	2014	9 ans fermes	>7%
Typologie	Surface	Année de construction	Durée du bail	Taux de rendement

2

CHOUETTES CRECHES

Micro-crèche à Pantin

25 rue de l'Ancien Canal - 93500 PANTIN

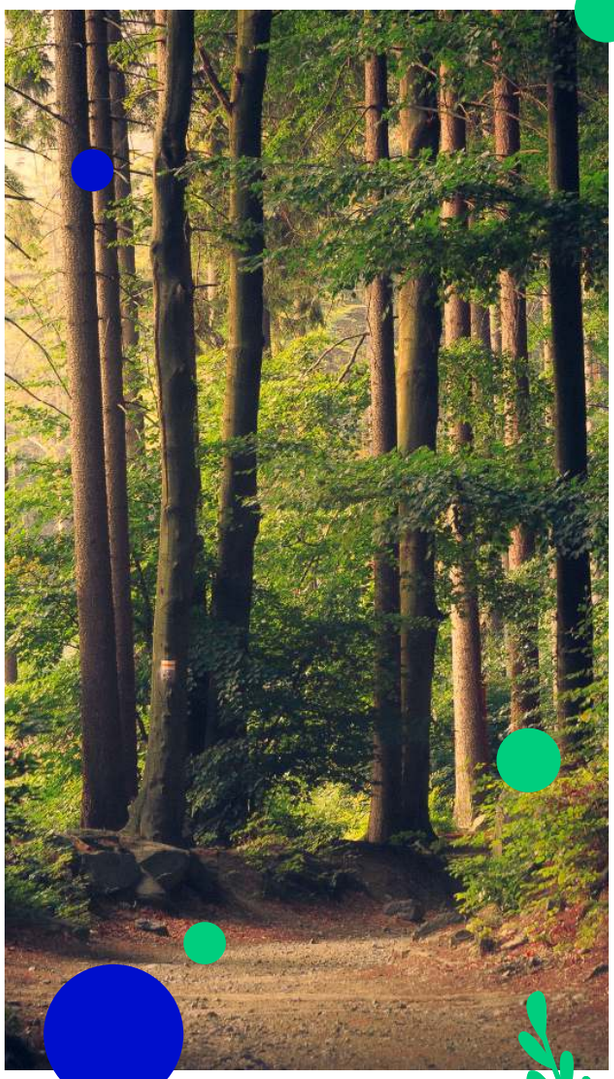
L'investissement porte sur les murs d'un local commercial en pied d'immeuble. Celui-ci accueillera dès la rentrée 2021 une micro-crèche sous l'enseigne « Chouettes Crèches » déjà présente à Paris et à Colombes. Nous

avons pour cela contracté un **bail de 10 ans dont 9 années fermes**, soit un engagement jusqu'en 2030.
L'actif bénéficie d'une excellente desserte en transports en commun (bus, tramway et métro à moins de 500 mètres, station « Eglise de Pantin », sur la ligne 5), dans un environnement en pleine mutation qui est encore appelé à se développer. Le bâtiment est neuf, il répond aux normes environnementales RT 2012 et est sous garantie décennale du constructeur.

Prix d'acquisition : 745K€
Taux de rendement annuel : >6%

Rating ESG 61/100

Micro-crèche	125m2	2016	9 ans fermes	>6%
Typologie	Surface	Année de construction	Durée du bail	Taux de rendement



IROKO • x ecotree

Nous avons planté en forêt de Ruillé (Sarthe - 72) et en forêt de Lanrivain et Plougernevel (Côte d'Armor - 22), une centaine d'arbres. A travers cette action, nous souhaitons **contribuer à la valorisation des forêts** en soutenant leur renouvellement et leur gestion durable avec une approche sylvicole.

Ecotree s'assure du bon développement et de l'entretien des forêts ensuite.
Cette démarche ne se substitue en aucun cas à nos efforts pour limiter et réduire l'empreinte carbone d'**Iroko** et d'**Iroko ZEN** mais elle la complète !

>1 arbre
Par souscription

50
Châtaigniers

50
Epicéas de Sitka

178,2
Kilos de CO_2 absorbés pour l'instant

Label ISR

La SCPI Iroko ZEN postule au label ISR et nous espérons rapidement pouvoir vous en dire plus !

Au 1er février, Iroko ZEN devient accessible en démembrement.

Pourquoi opter pour le démembrement ?

Acquérir la pleine propriété d'une SCPI n'est pas nécessairement adaptée à

Pourquoi Iroko ZEN est particulièrement intéressante en démembrement ?

la situation immédiate de chaque investisseur. Généralement la recherche de revenus complémentaires vient avec la perspective de la retraite. Aussi pourquoi payer aujourd'hui pour des revenus utiles plus tard ?

Opter pour le démembrement en achetant en nue-propriété, **c'est accepter de ne pas percevoir les revenus le temps du démembrement en échange d'une décote à l'acquisition**. A l'extinction de l'usufruit, le nu-propriétaire devient seul propriétaire et commence à percevoir ses revenus.

A noter également que seul l'usufruitier est éligible à l'IFI.

Iroko ZEN se distingue de la plupart des autres SCPI par l'absence de frais de souscription. Cette caractéristique augmente mécaniquement la performance du placement par rapport à une SCPI classique avec frais de souscription. Et ce, de manière significative.

Par exemple :

Pour une souscription à **Iroko Zen** en démembrement de 5 ans avec vente à l'issue du démembrement, la décote à l'achat est de 20% et le TRI de 4,56% (Taux de Rendement Interne)

Toutes choses égales par ailleurs mais avec une commission de souscription de 10% et une décote identique, le TRI d'une scpi traditionnelle est de 2,38%.

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	1er jour du 4ème 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. Ce délai doit notamment être pris en compte en cas d'achat de SCPI à crédit.
Distribution potentielle des revenus	Tous les mois, à partir du délai de jouissance.
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.
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).

Sur ce trimestre

4ème trimestre 2020

Valide du 1er janvier 2021 au 31 mars 2021

2.925.000€
De capitaux collectés

14 625
Parts souscrites d'**Iroko Zen**

0
Parts cédées d'**Iroko Zen**

57
Nouveaux associés

1,26€ /Part
Montant du dividende net de fiscalité étrangère versé sur le mois de décembre

Et pour 2021...

7% Soit 1,17€ par part et par mois
Objectif non garanti de taux de distribution sur la 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.

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

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