

# IROKO

## ZEN

#2

### BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

**1er trimestre 2021**

Valide du 1er avril 2021 au 30 juin 2021

En ce début d'année,

## La collecte et la performance sont au rendez-vous.

Chers associés, après le lancement d'Iroko ZEN en novembre 2020 et une performance annualisée de 7,56%, supérieure à notre objectif non garanti de rendement long terme de 5,5%, 2021 se veut l'année de la confirmation de notre projet commun.

Ce trimestre a été marqué par une accélération de la collecte en phase avec nos objectifs de l'année 2021. Malgré une situation sanitaire instable et un nouveau confinement depuis le 19 mars, la collecte de ce premier Trimestre 2021 est de 7,2 millions d'euros. Nous avons l'honneur d'avoir accueilli 194 nouveaux épargnants dont deux clients institutionnels, signe d'une forte confiance à ce stade du développement de la société.

S'il est déraisonnable d'annoncer la mort du bureau, nous sommes cependant convaincus chez Iroko que cette classe d'actif va devoir s'adapter aux nouvelles tendances et aux besoins des utilisateurs. Attaqués par cette période de télétravail contraint - mais efficace - les grands ensembles de bureaux sans âme semblent appartenir au passé, au bénéfice des immeubles les plus récents, offrant de la convivialité et des services aux collaborateurs, la Covid ayant finalement accéléré un mouvement déjà existant. Cette récente crise pousse également les locataires vers des bâtiments à taille humaine, à proximité des moyens de transports.

Le commerce connaît lui aussi une accélération des changements, au profit du e-commerce. Pour autant, certains types de commerce résistent voire se renforcent comme le secteur de l'alimentaire.

En investissant dans des immeubles pouvant répondre aux usages de demain, Iroko Zen va accompagner ces transitions souhaitées par les usagers en investissant sur des bureaux récents et à taille humaine, des commerces plutôt tournés services que prêt à porter (alimentaire, santé, crèche) et des bâtiments logistiques, en France dans un premier temps puis en Europe de l'ouest.

**Nous 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  
Michelson

Mathieu  
Charlotte  
Bryan

**10.218.400€**

De capitalisation

**3 actifs**

**238 associés**

**100%**

Des loyers encaissés

**100%**

Des surfaces occupées

**7,6 années**

De durée d'engagement ferme de nos locataires

**5,5%**

L'objectif de TDVM d'Iroko ZEN

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

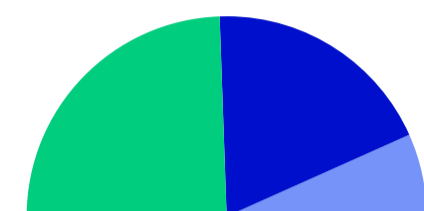
L'investissement dans Iroko ZEN constitue un placement à long terme qui comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidités et liés aux marchés de l'immobilier.

La période analysée pour ce bulletin d'information est du 1er janvier 2021 au 31 mars 2021.

# Les chiffres clés du patrimoine



● 100% France



● 49% Locaux d'activités

● 38% Bureaux

● 13% Crèches



● 68% Ile-De-France

● 32% Régions

## Locataires



## Nos actifs

### 📍 Bureau Pôle Emploi à Reims

1 rue des Thiolettes  
51 100 REIMS

### 📍 Micro-crèche à Pantin

25 rue de l'Ancien Canal  
93 500 PANTIN

### 📍 Entrepôt à Tigery NOUVEAU

8 rue du Parc des Vergers  
91 250 TIGERY

## Et pour bien comprendre...

**3**

Actifs

**2 983**

m<sup>2</sup>

**7,6 années**

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

**100%**

des loyers facturés sont encaissés (TOF)

**100%**

des surfaces louées (TOP)

**26%**

le ratio d'endettement (LTV)

### 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.



avantages café   
LE MEILLEUR DU GOÛT

## Entrepôt à Tigery NOUVEAU

8 rue du Parc des Vergers - 91 250 TIGERY

Le 5 mars 2021, votre SCPI **Iroko Zen a réalisé sa 3ème acquisition** en signant un ensemble immobilier à usage de locaux d'activités à Tigery (91). L'actif se situe à 30 km au sud de Paris, dans la zone d'activités du Parc des Vergers qui est un pôle d'activités récent et dense accueillant notamment le centre de formation de BMW France ou bien encore le site logistique de PORCELANOSA. La desserte routière est également optimale avec l'accès rapide à la francilienne permettant une connexion rapide aux autoroutes A4, A5, A104, A77 et A140.

Sous garantie décennale du constructeur, le bâtiment a été livré en 2015, et présente un niveau de prestations Prime tant sur le nombre d'équipements que sur la qualité des matériaux utilisés. Il développe une surface de 1 900 m<sup>2</sup> et offre 42 emplacements de parking. Cet entrepôt est entièrement loué à deux sociétés, JEDE France et Avantages Café, toutes deux spécialisées dans le domaine de la distribution automatique de boissons chaudes et froides. Les baux sont récents (2019), et la société JEDE s'est engagée à rester jusqu'en 2025 minimum.

"L'acquisition d'un entrepôt à usage de locaux d'activités, assoit notre stratégie de diversification initiée avec les acquisitions de Reims et de Pantin. Nous souhaitons, en effet, permettre à nos associés d'investir sur une typologie d'actifs diversifiée à taille humaine afin de diminuer les risques liés à leur investissement"

Phong Hua, Directeur des Investissements

**Locaux d'activités**

Typologie

**1900m<sup>2</sup>**

Surface

**2015**

Année de construction

**WALT 7 ans**

Durée résiduelle des baux

**7,5% AEM**

Taux de rendement immédiat



**Prix d'acquisition : 2,9M€ hors droits**

**Taux de rendement annuel : 7,5% actes en main**

Rating ESG

**60/100**

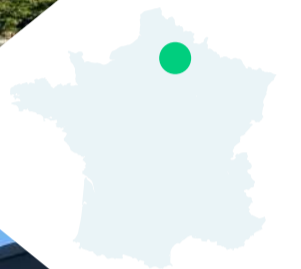


## Bureau Pôle Emploi à Reims

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 m<sup>2</sup>, 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**

Typologie

**1000 m<sup>2</sup>**

Surface

**2014**

Année de construction

**9 ans fermes**

Durée du bail

**>7%**

Taux de rendement

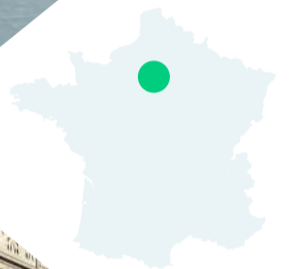
# CHOUETTES CRÈCHES

## 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**

Typologie

**125m<sup>2</sup>**

Surface

**2016**

Année de construction

**9 ans fermes**

Durée du bail

**>6%**

Taux de rendement

**IROKO.**

**idinvest**  
PARTNERS  
eurazeo

**HEC**  
VENTURES

# Une levée de fonds avec IdInvest (Eurazeo) et HEC Ventures pour Iroko

Ce début d'année a été marqué par la levée de fonds de 3 Millions d'euros auprès d'IdInvest Partners (Eurazeo) et d'HEC Venture.

Cette augmentation de capital, dans les premiers mois qui ont suivis la création de Iroko, nous permettra d'accélérer notre développement auprès d'acteurs institutionnels. En effet, cette levée auprès de partenaires dont l'expertise dans notre domaine de l'investissement n'est plus à prouver, va aider Iroko à avancer dans le référencement de la SCPI Iroko ZEN auprès des professionnels du patrimoine, et en particulier auprès des investisseurs institutionnels et des assureurs-vie.

Cette levée nous permettra en outre de continuer nos efforts pour améliorer nos outils 100% développés en interne. Dans un contexte de bascule de l'épargne vers le digital, Iroko se dote ainsi de la capacité de construire un champion européen d'ici quelques années.

Nous avons fondé Iroko en 2019 avec un projet simple : rendre accessibles des solutions d'épargne performantes pour tous. Iroko a obtenu son agrément de l'Autorité des Marchés Financiers en juin 2020 et a lancé en novembre 2020 son premier produit, Iroko ZEN : une SCPI 100% digitale et sans frais d'entrée. Avec une commission de souscription de 0% (contre 10% en moyenne sur le marché), les épargnants peuvent devenir propriétaires dès 5.000€ et prétendre à un rendement performant supérieur à 5,5% net de frais de gestion. L'inscription se fait en ligne en 8 minutes. Iroko Zen offre ensuite une transparence totale sur son portefeuille afin que chacun comprenne ce dans quoi son épargne est investie.



**Nous mettrons à profit notre réseau pour accompagner Iroko dans l'accélération de sa collecte.**

**Robin Rivaton**

**Directeur des investissements**  
IdInvest Partners

## A propos d'IdInvest

Avec 9 milliards d'euros sous gestion, Idinvest Partners est un acteur reconnu du Private Equity en Europe. Idinvest Partners a développé plusieurs expertises complémentaires en capital innovation & croissance à destination d'entreprises européennes jeunes et innovantes ; en dette privée mid-market (financements senior et subordonné) ; en investissements primaires et secondaires dans des sociétés européennes non cotées ; et en activités de conseil en Private Equity. Créée en 1997, Idinvest Partners appartenait au Groupe Allianz jusqu'en 2010, date à laquelle la société est devenue indépendante.

En 2018, Idinvest Partners est devenue une filiale d'Eurazeo, société mondiale d'investissement de premier plan qui gère directement et indirectement 18,8 milliards d'euros d'actifs diversifiés dont près de 12,5 milliards pour compte de tiers investis dans un portefeuille de près de 430 entreprises.

# Informations utiles

<b>Minimum de souscription</b>	25 parts soit un minimum de 5 000 € à 200€/ part, prime d'émission incluse.
<b>Modalités de règlement</b>	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.
<b>Délai de jouissance des parts souscrites</b>	1er jour du 4ème mois suivant la date de souscription. <b>Pourquoi un délai de jouissance ?</b> 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.
<b>Distribution potentielle des revenus</b>	Tous les mois, à partir du délai de jouissance.
<b>Fiscalité applicable</b>	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.  <b>Iroko</b> vous adresse tous les ans les éléments nécessaires à la déclaration de vos revenus afférents à <b>Iroko ZEN</b> au titre de l'année précédente. En cas de démembrement des parts, la déclaration d'IFI revient à l'usufruitier.
<b>Durée recommandée</b>	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...

1er trimestre 2021

Valide du 1er avril 2021 au 30 juin 2021

**7 293 400 €**

De capitaux collectés

**36 467**

Parts souscrites d'Iroko Zen

**0**

Parts cédées d'Iroko Zen

**0€**

De capitaux retirés

**194**

Nouveaux associés

**3,23€ /Part**

Part montant du dividende net de fiscalité étrangère versé sur le trimestre

**Et pour 2021, un objectif 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.





# “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.**



# 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](https://iroko.eu)

