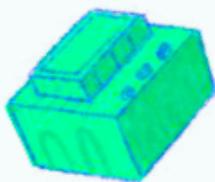
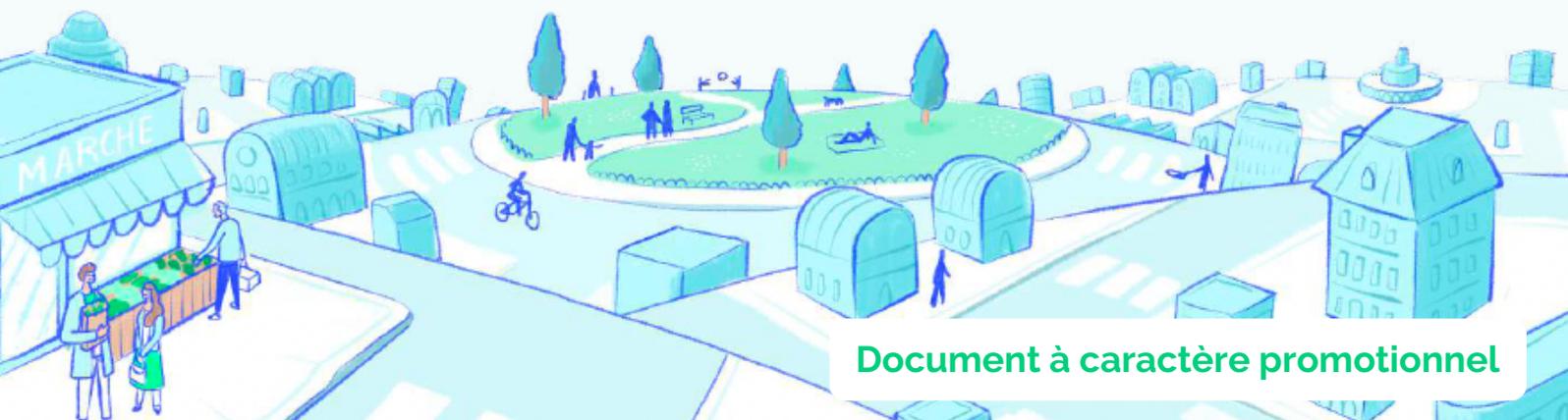
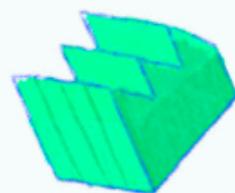


Tous publics



# Iroko ZEN

by IROKO•



**Document à caractère promotionnel**

Veillez-vous référer à la note d'information et au DIC de la SCPI Iroko ZEN avant de prendre toute décision finale d'investissement (documents disponibles uniquement en français). Les informations présentées ci-dessus ne constituent ni un élément contractuel, ni un conseil en investissement. Ceci est une communication publicitaire.

La société se situe au 4 rue de la Pompe, 75116 Paris et est immatriculée sous le numéro 883 362 113. La société de gestion de portefeuille est agréée auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) sous le n°GP20000014 en date du 08/06/2020.



Charles Duclert (à gauche) et Gautier Delabrousse-Mayoux (à droite), cofondateurs d'Iroko

## PRESENTATION D'IROKO

Iroko est une **Fintech de l'épargne** créée en 2020 et agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en tant que société de gestion. Forte d'une équipe de plus de vingt personnes et d'une levée de fonds auprès d'Eurazeo et d'HEC Ventures, Iroko se projette avec ambition dans sa mission : **rendre accessible à tous des produits d'épargnants performants et responsables.**

Iroko est issue du mariage de deux univers. D'un côté le digital avec une expertise reconnue dans les domaines de la Tech et de l'autre des collaborateurs expérimentés venant du monde régulé et de l'immobilier

La société se situe au 4 rue de la Pompe, 75116 Paris et est immatriculée sous le numéro 883 362 113. La société de gestion de portefeuille est agréée auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) sous le n°GP20000014 en date du 08/06/2020.



## IROKO ZEN, LA 1ÈRE SCPI D'IROKO

En novembre 2020, Iroko a lancé son premier produit d'épargne : Iroko ZEN, avec l'ambition de révolutionner le marché de l'épargne immobilière.

La SCPI est un véhicule d'investissement qui a déjà une cinquantaine d'années et que l'on pourrait penser vieillissant. Pourtant elle a évolué continuellement que ce soit sur son univers d'investissement avec l'ouverture aux marchés hors de France ou que ce soit sur ses modalités de détention (achat à crédit, en démembrement ou encore via un contrat d'assurance-vie).

Digitale, sans frais d'entrée et offrant une distribution mensuelle des revenus, Iroko ZEN est à la pointe des dernières innovations du secteur.

**0€**

**frais de  
souscription**

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.

**100%**

**digitale**

Nous avons développé notre propre socle technologique afin de gérer nos associés de A à Z de manière simple et optimisée

**5000€**

**accessible  
dès 5000€**

Soit 25 parts de la SCPI Iroko ZEN et 1000€ dès la deuxième souscription.

Investir comporte des risques. Le capital et les revenus ne sont pas garantis et dépendront de l'évolution du marché immobilier.

# UNE SCPI TOURNÉE VERS LES USAGES DE DEMAIN

Iroko ZEN est la première SCPI des usages de demain.

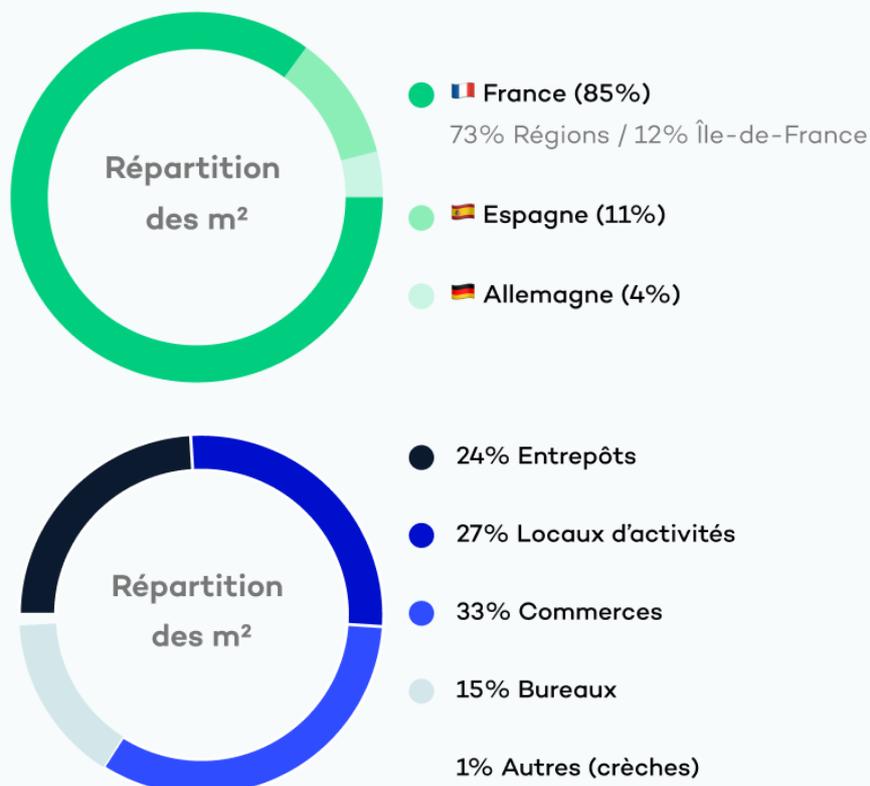
L'immobilier d'entreprise a été fortement bousculé par la crise sanitaire. Les secteurs qui faisaient autrefois la richesse des SCPI tels que les bureaux ou les commerces ne semblent plus répondre aux besoins actuels. Atout de sa jeunesse, Iroko Zen n'a aucun héritage, constitue son parc en connaissance de cause et ambitionne d'accompagner les transitions générationnelles, démographiques et digitales.

Iroko ZEN adopte ainsi une stratégie diversifiée et vise à investir dans des bâtiments en France et en Europe de l'Ouest liés à des activités essentielles comme les supermarchés et les commerces liés aux secteurs de la santé et de l'éducation, les bureaux avec services qui répondent aux nouveaux usages, et avec une surpondération dans les entrepôts et locaux d'activités ...

Aussi, les actifs visés sont de tailles modestes, aux rendements attractifs et permettant rapidement de diversifier le parc immobilier. Les baux privilégiés sont de longue durée et la qualité de signatures des locataires est regardée attentivement.

## Vue d'ensemble du patrimoine

Source : Iroko, au 31/12/2021





## IROKO ZEN, UNE SCPI ENGAGÉE

Chez Iroko, nous sommes convaincus que la prise en compte de facteurs sociaux et environnementaux, d'éthique et de gouvernance assurera une meilleure performance financière à moyen et long terme, notre objectif est de construire une SCPI engagée à l'amélioration de son bilan carbone tout en préservant ses objectifs de performance. Accréditée du label ISR, Iroko ZEN est la septième SCPI française à intégrer les aspects environnementaux et sociétaux dans sa stratégie d'investissement. Elle est dotée d'un mécanisme unique de partage de valeur, concrètement **au-delà de notre objectif de 5,5% de distribution annuelle, 20% des résultats de la SCPI seront exclusivement consacrés à des actions d'amélioration du parc immobilier respectant nos engagements ESG :**

### ENVIRONNEMENT

Diminuer au maximum l'impact carbone des bâtiments sur le plan technique.

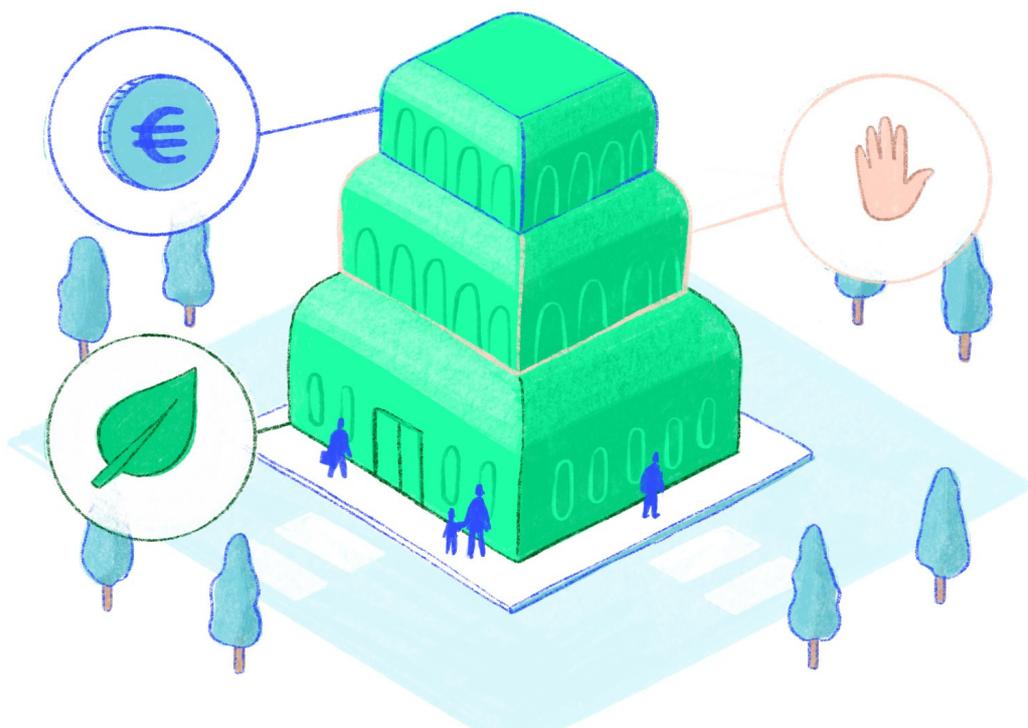
### SOCIAL

Favoriser les déplacements vertueux, les bâtiments efficaces et le confort des occupants.

### GOVERNANCE

S'engager à sensibiliser au maximum les parties prenantes et privilégier des locataires dont l'activité est contributrice au développement sociétal.

Pour en savoir plus sur notre démarche ISR, nous vous invitons à retrouver notre document "Methodologie ESG" disponible sur notre site.



## LA TECHNOLOGIE AU CŒUR DU PROJET

### DES PARCOURS 100% DIGITAUX

La souscription à la SCPI Iroko ZEN est **entièrement dématérialisée**. En quelques minutes, le client saisit les éléments relatifs à son projet d'investissement et valide sa souscription à distance grâce à sa **signature électronique**. Les parcours proposés permettent d'investir en :

- **Pleine propriété**
- **Nue-propriété**
- **Démembrement Viager**

Une fois devenus épargnants d'Iroko ZEN, les clients et leurs conseils ont accès à des espaces dédiés pour le suivi (espace clients ou espace partenaires).

### VAULT, NOTRE BACK-OFFICE

Vault est un outil de back-office développé par les équipes d'Iroko. En plus de faire gagner du temps en interne, il permet de gérer, valider et suivre les souscriptions en temps réel.

Aussi, il permet l'automatisation de tâches telles que le paiement mensuel des dividendes, l'émission des parts, la création des espaces clients et partenaires, les prélèvements, les IFU, etc. Cet investissement permet aux équipes de se consacrer à des tâches à plus forte valeur ajoutée.

# IROKO ZEN VS LES AUTRES SCPI

Iroko Zen apporte une innovation majeure vis-à-vis des autres SCPI par la structuration de ses frais et le réinvestissement automatique d'une partie de sa performance dans l'amélioration des bâtiments qu'elle détient.

## L'INNOVATION D'INVESTISSEMENT

Iroko Zen se revendique comme la 1<sup>ère</sup> SCPI des usages de demain et entend anticiper les profondes mutations que connaissent les villes pour devenir des smart cities.

Une fois l'objectif de rendement non garanti annuel de 5,5 % atteint, la société de gestion a fait le choix fort de réinvestir automatiquement 20% de la performance additionnelle dans l'amélioration du bilan environnemental, social et de gouvernance des actifs de la SCPI.

En captant mécaniquement une partie de sa performance, Iroko ZEN concrétise sa volonté de concilier sens et rendement, tout en créant de la valeur pour l'investisseur dans la durée.

## Les risques liés aux investissements en SCPI

- ✓ Investir comporte des risques de pertes en capital. Néanmoins, les risques sont plus diversifiés que dans un achat immobilier direct car mutualisés à travers plus immeubles et plusieurs locataires.
- ✓ Le profil de risque et de rendement du DICI est de 3/7 (allant de 1 pour les fonds les moins risqués, et 7 pour les plus volatils, les plus risqués).
- ✓ Un investissement dans des parts de SCPI constitue un placement à long terme, nous recommandons une durée de placement de 7 ans.
- ✓ 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.
- ✓ La liquidité et donc le rachat des parts n'est pas garanti.
- ✓ L'objectif de 5,5% n'est pas garanti et ne préjuge pas des performances futures de la SCPI.

# IROKO ZEN VS LES AUTRES SCPI

## ALIGNEMENT DES INTÉRÊTS

Iroko Zen est accessible sans frais de souscription vs 9% en moyenne sur le marché (source : IEIF). Au quotidien, les équipes d'Iroko mettent tout en oeuvre afin de prendre soin de l'épargne que vous nous avez confiée. Les principaux frais présentés ci-dessous leur permettent de gérer la SCPI et son exploitation.

Ses frais de gestion sont structurés, sur un modèle proche du monde institutionnel, de la manière suivante :

**3% HT**

(soit 3,6% TTC)

de commission d'acquisition



### À quoi sert-elle ?

Elle permet de rémunérer le travail de la société de gestion lorsqu'elle achète de nouveaux biens : relations avec les brokers, recherche et visites des biens, rédaction des due diligences ...

**12% HT**

(soit 14,4% TTC)

de commission de gestion sur les loyers



### À quoi sert-elle ?

Elle permet de rémunérer la société de gestion sur les différentes missions liées à l'entretien des actifs du parc : gestion des locataires, encaissement des loyers, entretien des immeubles ...

**5% HT**

(soit 6% TTC)

de commission sur vente si et seulement si la plus-value > 5%



### Quand est-elle prélevée ?

Elle intervient uniquement si nous réalisons une plus-value lors de la revente d'un actif. Elle s'applique sur son prix de vente.

**5% HT**

(soit 6% TTC)

de commission de sortie anticipée en cas de sortie avant 3 ans de détention



### Quand est-elle prélevée ?

Elle est prélevée uniquement en cas de sortie avant 3 ans. Il n'y a pas de commission de sortie au-delà de 3 ans de détention. Iroko est un investissement dont l'horizon conseillé d'investissement est de 7 ans.

**5% HT**

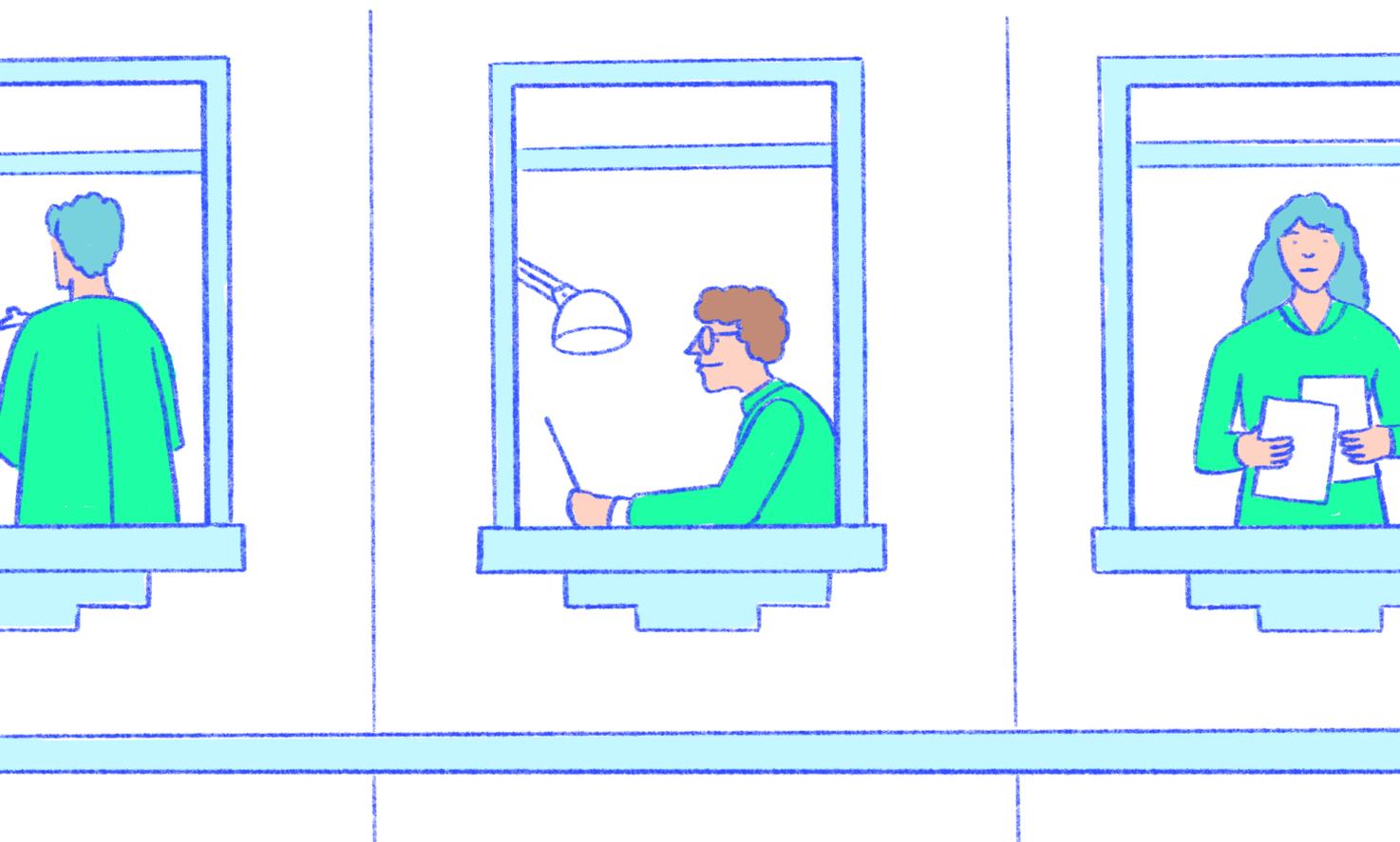
(soit 6% TTC)

de commission de brokering



### Quand est-elle prélevée ?

Dans le cas, où il n'y a pas d'intermédiaire à la vente ou à l'achat d'un bien immobilier et que ce travail a bien été réalisé par la société de gestion, celle-ci pourra facturer une commission de brokering pour le travail effectué.



## RÉSULTATS 2021

Un an après son lancement, la SCPI Iroko ZEN a dépassé son objectif de 5,5% affiche une performance de 7,10% de taux de distribution\* en 2021.

2021 a été une année de lancement record pour la SCPI Iroko ZEN qui a collecté plus de 53 millions d'euros auprès de plus de 1100 épargnants. 53 millions d'euros ont été collectés. Seulement un an après son lancement, Iroko ZEN compte 19 actifs dont 2 en Espagne et 1 en Allemagne.



\*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 2021 divisé par le prix de souscription au 1er janvier de l'année 2021. Cette performance est nette de frais de gestion et a été calculée du 1er janvier au 31 décembre 2021. (Méthodologie ASPIM)

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Investir comporte des risques notamment de perte en capital. Investir en SCPI est un investissement long terme qui comporte plusieurs risques dont le risque de perte en capital, le risque lié au marché immobilier, à la commercialisation des locaux et à leur gestion. Iroko ne fait pas de conseil en investissement et ne garantit pas le rachat de vos parts. Renseignez-vous avant d'investir sur [iroko.eu](http://iroko.eu).

# ZOOM SUR 6 ACTIFS DU PARC IMMOBILIER D'IROKO ZEN



## Bureaux

Locataire : **Pôle Emploi**

Localisation : **Reims, France**

Durée de bail (en années fermes) : **9 ans**



## Commerce

Locataire : **Netto**

Localisation : **Leverkusen, Allemagne**

Durée de bail : **8 ans**



## Commerce

Locataire : **Dia**

Localisation : **Barcelone, Espagne**

Durée jusqu'au terme du bail : **17 ans**



## Entrepôt

Locataire : **Tubest**

Localisation : **Château-Thierry, France**

Durée de bail (en années fermes) : **18 ans**



## Entrepôt

Locataire : **Lisi Aerospace**

Localisation : **Saint-Maur, France**

Durée de bail (en années fermes) : **9 ans**



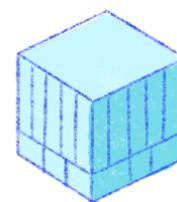
## Crèche

Locataire : **Chouettes Crèches**

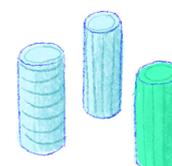
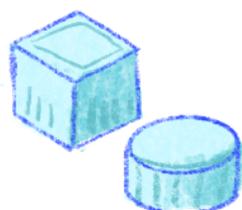
Localisation : **Pantin, France**

Durée de bail (en années fermes) : **9 ans**

# EN RÉSUMÉ



<b>Société de gestion</b>	Iroko Risque de perte en capital et risque de liquidité (détails pages 10 et 11)
<b>Caractéristiques</b>	SCPI à capital Variable
<b>Visa AMF SCPI</b>	Visa SCPI N°20-17 en date du 09 octobre 2020
<b>Commercialisation</b>	Appel public à l'épargne à partir du 05/11/2020
<b>Minimum de souscription</b>	5.000€
<b>Frais de souscription</b>	0% de commission de souscription
<b>Commission de gestion</b>	14,4% TTC du montant des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets encaissés par la SCPI
<b>Commission d'arbitrage sur les cessions et acquisitions d'actifs immobiliers</b>	- A l'acquisition, 3,6% TTC du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers. - A la vente, et uniquement si la plus-value est supérieure à 5%, 5% TTC du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers.
<b>Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux</b>	Un montant maximum de 6% TTC, calculé sur le montant des travaux réalisés.
<b>Commission de retrait</b>	6% TTC du montant remboursé sera prélevé pour les parts détenues depuis moins de 3 ans. 0% au delà de 3 ans.
<b>Commission de mutation de parts</b>	Commission forfaitaire maximum de 200€ HT, soit 240 euros TTC au taux de TVA en vigueur, par type d'opération.
<b>Commission de brokerage / agent immobilier</b>	6% TTC du prix de vente hors droit si la société de gestion vend elle-même l'actif.
<b>Horizon de placement</b>	Il est recommandé de conserver les parts 7 ans au minimum.
<b>Jouissance des parts</b>	Les parts portent jouissance pour les souscripteurs à compter du premier jour du quatrième mois suivant la réception intégrale des fonds par la société.
<b>Expert externe en évaluation</b>	Cushman & Wakefield
<b>Dépositaire</b>	ODDO BHF



# AVERTISSEMENTS ET FACTEURS DE RISQUES

La SCPI a pour objectif d'acquérir puis exploiter des actifs immobiliers.

Détenir une part de SCPI, c'est détenir une part d'un parc immobilier, en déléguant la gestion des actifs immobiliers à un tiers. Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme dont la durée de placement minimale recommandée est de 7 ans et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine.

Comme tout investissement, l'immobilier physique (bureaux, locaux d'activités, entrepôts, commerces, habitat) présente des risques dont notamment l'absence de rentabilité potentielle ou une perte de valeur (perte en capital pour l'investisseur), qui peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière, locative et géographique du portefeuille de la SCPI : cet objectif n'étant pas garanti.

La part de SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution à la hausse comme à la baisse du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI.

La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale une fonction des dividendes potentiels ou éventuels qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles, et peuvent évoluer de manière aléatoire en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, niveau de loyers) sur la durée totale du placement.

La rentabilité est aussi fonction du montant de capital que vous percevrez, soit lors de la revente de vos parts soit le cas échéant de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier sur la durée totale du placement.

Le rendement potentiel de la SCPI IROKO ZEN pourra être impacté par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elle détiendra des actifs et/ou l'existence ou pas de conventions fiscales que la France aurait pu conclure avec eux. Les revenus immobiliers de source européenne (revenus fonciers et plus-values immobilières) sont en principe imposables dans l'État où les immeubles sont situés (l'État de source).

# AVERTISSEMENTS ET FACTEURS DE RISQUES

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait qu'Iroko ZEN peut recourir à l'endettement. Le montant des emprunts ne pourra dépasser 50 % de la valeur d'expertise des actifs immobiliers majorée des fonds collectes nets de frais non encore investis.

Chaque associé doit analyser son projet d'investissement en fonction de sa propre situation fiscale et de son taux d'imposition : la SCPI est transparente fiscalement.

Conformément aux dispositions régissant les sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité. Le remboursement, non garanti, de ses parts, c'est-à-dire le retrait demandé à la Société de gestion intervient en contrepartie d'une souscription correspondante ou, en l'absence de souscription et dans l'hypothèse de la création et de la dotation effective d'un fonds de remboursement, par prélèvement sur ce fonds.

**De ce fait, préalablement à toute souscription, l'investisseur doit s'assurer que le produit d'investissement qui lui est proposé est conforme à ses objectifs d'investissement.**

**Ainsi, l'investisseur doit s'assurer du montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI. Ce dernier dépend de son patrimoine personnel, de son horizon d'investissement et de son souhait de prendre les risques spécifiques à un investissement immobilier.**

# IROKO.

Pour en savoir plus,

Rendez-vous sur [iroko.eu](http://iroko.eu)

