IROKO zen

Rapport annuel 2023



Sommaire

Le mot du président 03

L'essentiel de l'année 2023 04

Iroko Zen en un coup d'œil
Les prix décernés
La performance décryptée

Zoom sur le marché immobilier 07

Des opportunités dans un marché chahuté
L'investissement socialement responsable en 2023

Croissance et innovation 10

Patrimoine et chiffres clés
Les acquisitions de 2023
Des nouvelles de nos locataires

Les éléments financiers 19

Capital et marché de parts
Valeurs représentatives de la SCPI
Informations complémentaires
Eléments comptables

Rapports et projets de résolutions à l'Assemblée Générale 39

Rapport du Conseil de surveillance
Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

Annexe périodique SFDR 72



Le mot du président

La politique monétaire de la Banque Centrale Européenne amenant à des taux d'intérêt nuls voire négatifs ces 10 dernières années jusqu'à l'été 2022 a provoqué une hausse constante des prix de l'immobilier sous toutes ses formes. Malgré une érosion corrélée de leur rendement et grâce à une valeur de leur patrimoine en régulière augmentation, les SCPI n'ont cessé d'attirer de plus en plus de capitaux d'investisseurs privés et institutionnels.

La hausse brutale des taux d'intérêts entre juillet 2022 et septembre 2023 a balayé d'un revers cette dynamique et entraîné une baisse brutale des prix de l'immobilier tertiaire.

Cette crise a créé un grand écart entre les SCPI, marché jusque-là assez homogène dans ses performances. Quand certaines SCPI « historiques » ayant massivement collecté et investi ces 10 dernières années rencontrent de graves problèmes de liquidités, les plus récentes et agiles comme Iroko Zen peuvent profiter de l'ajustement des prix grâce à leur dynamique de collecte. En cette période de "soldes" sur les marchés immobiliers tertiaires, elles embarquent des actifs avec des taux de rendement élevés.

Des valeurs de parts stables en 2024

La campagne de fin d'année a confirmé les valeurs et la tendance que nous vous avions annoncée en septembre 2023. En effet, les expertises indépendantes principalement menées par Cushman & Wakefield sur 100 % des actifs montrent que notre patrimoine récent, granulaire et diversifié, est plus que résilient dans cette crise. Le prix de part d'Iroko Zen présente ainsi une décote puisque la valeur de reconstitution est de 209,43 € (vs. un valeur d'achat à 200 €).

Un rendement au-delà de 7 % pour la troisième année consécutive

Quand tout va bien, tout le monde est bon. Mais la crise a rebattu les cartes. Depuis sa création, Iroko Zen a battu son objectif non garanti de 5,50 % et dépassé les 7 % de taux de distribution. Ainsi le taux de distribution 2023 (définition ASPIM) de la SCPI Iroko Zen est de 7,12 %. Compte tenu du contexte immobilier actuel et de sa dynamique de collecte soutenue, la SCPI a toutes les cartes en main pour continuer sur cette voie en 2024.

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

⚠️ **L'objectif présenté est une estimation des performances futures à partir des données de l'année 2023, des hypothèses de marchés arrêtées par Iroko. Il ne constitue pas une promesse de rendement.**



Gautier Delabrousse-Mayoux
Président Iroko

Européenne convaincue, Iroko Zen est une SCPI diversifiée

En 2023, Iroko Zen a accueilli 6 200 nouveaux épargnants qui nous ont confié 254 M€ d'épargne pour une capitalisation totale de plus de 467 M€. Cette collecte dynamique a permis à la SCPI d'être un acteur actif sur les marchés immobiliers européens et de faire 38 acquisitions, pour 8 M€ en moyenne. Et surtout de renforcer ses positions à l'étranger, en passant de 46 % à 56 % de patrimoine situé hors France, en Allemagne, en Espagne, en Irlande et aux Pays-Bas. L'occasion d'intensifier encore davantage notre diversification.

Opportuniste : notre stratégie est parfaitement adaptée aux nouvelles conditions de marché

À contre-courant de son marché, Iroko Zen a profité du contexte immobilier pour saisir des opportunités. Les acquisitions de 2023 représentent un peu plus de 60 % du patrimoine actuel d'Iroko Zen, entraînant ainsi une hausse potentielle de la performance de la SCPI. Nos équipes continuent de sourcer des dossiers d'investissement très compétitifs sur toutes les classes d'actifs et dans tous les marchés d'Europe de l'Ouest.

2024 : une ambition renouvelée

Pour 2024, nous avons à nouveau l'ambition de dépasser notre objectif non garanti de 5,50 % et ciblons une performance non garantie dans la lignée des années précédentes proche des 7 % : nous sommes convaincus que c'est la période la plus propice de ces dix dernières années pour investir en immobilier tertiaire et qu'Iroko a une position unique sur le marché pour en profiter.

L'essentiel de l'année 2023

Iroko Zen en un coup d'œil

Au 31/12/2023 - Source Iroko

Objectif 7 %

Taux de Rentabilité Interne cible

TRI cible de la SCPI Iroko Zen sur la période de détention recommandée à savoir 8 ans. Le TRI réel de la SCPI sera calculé après la cinquième année d'exercice conformément à la méthodologie préconisée par l'ASPIM.

7,12 %

Taux de distribution 2023

Ce taux de distribution est intégralement composé de revenus récurrents (aucun report à nouveau ou plus-values).

Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

Le taux de distribution correspond à la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année n.

$$\text{Taux de distribution} = \frac{\text{Dividende brut versé au titre de l'année n}}{\text{Prix de référence au 1er janvier de l'année n}}$$

467 millions d'euros

Capitalisation de la SCPI fin 2023

Depuis le lancement d'Iroko Zen, plus de 10 900 associés nous ont confié au total 467,2 M€. En 2023, 254,5 M€ de capitaux ont été collectés tandis que 1,8 M€ ont fait l'objet de retraits.

95

Actifs

En 2023, Iroko Zen a réalisé 38 acquisitions au cœur de la zone euro et respectant sa stratégie tournée vers les usages de demain.

5

Pays investis en zone euro

Allemagne - France - Espagne - Pays-Bas - Irlande

Les prix décernés en 2023

Victoires de la Pierre Papier 2023
Meilleure SCPI labellisée ISR

Top d'Or SCPI 2023
Meilleure SCPI diversifiée de moins de 10 ans

Trophée d'Or Le Revenu 2023
Meilleure SCPI diversifiée

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 8 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.

Les frais de la SCPI Iroko Zen

A l'entrée

Commission de souscription : 0 %

Pendant la vie de l'investissement

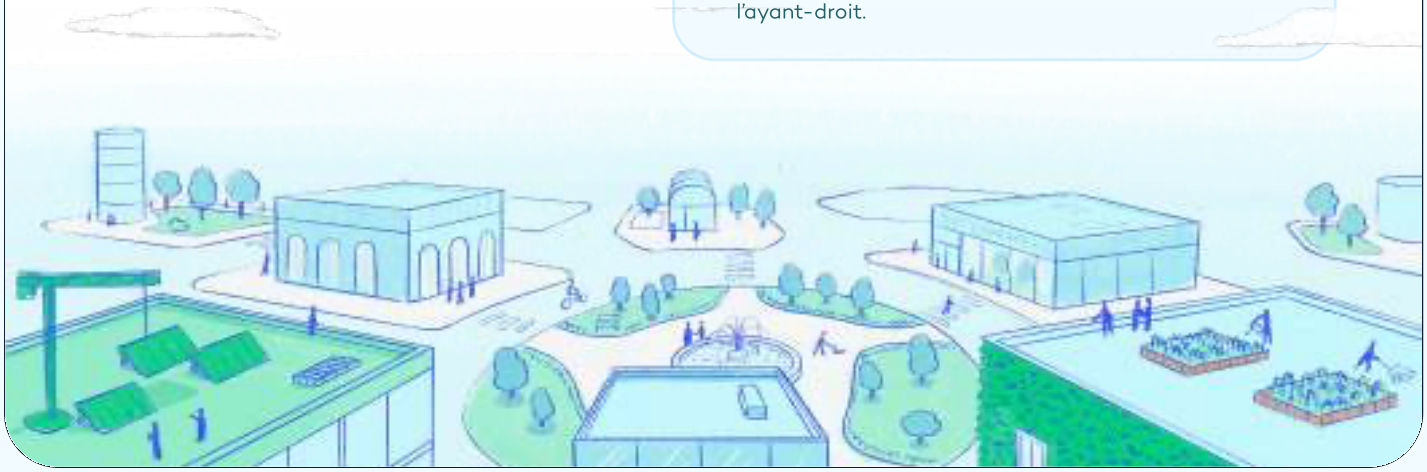
En échange de sa gestion, Iroko facture directement la SCPI :

- 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.

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 (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.



La performance décryptée 2023

Le nouveau taux de distribution de 7,12 %, en 2023, de la SCPI Iroko Zen peut être expliqué par trois facteurs clés :

1. Un modèle sans frais d'entrée

Contrairement à la plupart des SCPI sur le marché, Iroko Zen ne facture pas de frais d'entrée. Ces frais sont exclusivement destinés à rémunérer la société de gestion sur sa collecte. L'absence de ces frais a permis à Iroko Zen d'investir en 2023 l'équivalent de 17,8 M€[1] de plus qu'une SCPI qui aurait prélevé des frais de souscription de 10 %.

2. Une équipe d'investissement efficace

En 2023, l'équipe d'investissement a analysé 1 600 opportunités, résultant en 538 offres et 38 acquisitions. Cette activité soutenue a permis à la SCPI d'atteindre des taux d'acquisition acte en main[2] de 7,10 % en moyenne sur 2023, amenant le taux AEM de son portefeuille à 6,88 %, en hausse par rapport à 6,53 % fin 2022.

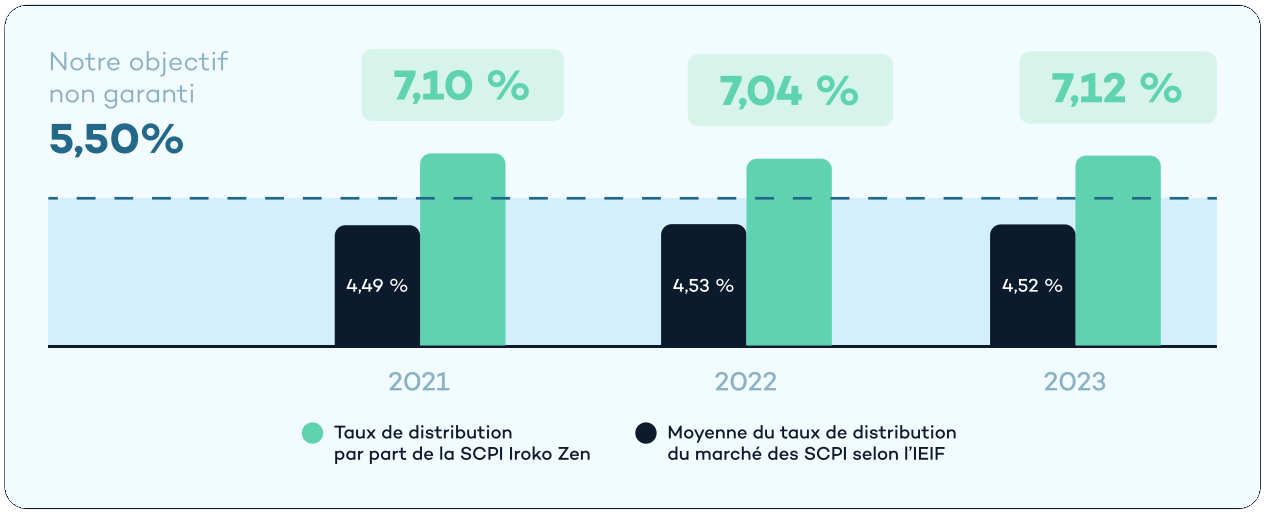
De plus, le délai d'investissement de la collecte a été de 2,5 mois en 2023, soit 2 à 3 semaines de moins que le délai de jouissance.

Pour rappel chez Iroko Zen, les parts entrent en jouissance le premier jour du quatrième mois suivant la souscription. Les revenus étant versés à mois échu, les premiers dividendes sont perçus à la fin du cinquième mois.

3. Une stratégie de gestion de fonds agile

La SCPI Iroko Zen a continué de bénéficier du levier bancaire en 2023, amenant son taux d'endettement à 29,2 % de la valeur de son patrimoine[3], contre 27,4 % fin 2022. En incluant les liquidités au calcul du taux, nous arrivons à un taux d'endettement de 26,58 %[4].

Cette dette a été gérée avec soin, avec un coût moyen de 3,9 % pour la SCPI tout au long de l'année, et a été répartie entre six partenaires bancaires. Parallèlement, la trésorerie excédentaire a été placée dans des comptes à terme offrant un rendement moyen de 3,5 %, générant ainsi des intérêts significatifs de plus de 700 000 euros sur l'année.



Source : Iroko et IEIF

Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

[1] Ce montant est une estimation en prenant comme hypothèse 10 % de frais d'entrée et la collecte d'Iroko Zen en 2023. Nous tenons compte ici des 3 % de commission d'acquisition d'Iroko.
[2] Le rendement Acte En Main (AEM) est non garanti et dépend du bon paiement du loyer par les locataires. Le taux de rendement initial AEM exprime le rapport entre la valeur locative nette (c'est-à-dire le loyer annuel net dans le 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).
[3] Définition du taux d'endettement "Loan to value" : montant des dettes à date / dernières valeurs d'expertise du patrimoine.
[4] Montant des dettes à date / (dernières valeurs d'expertise du patrimoine + liquidités).

Zoom sur le marché immobilier

Des opportunités dans un marché chahuté

Dès le lancement de notre SCPI en novembre 2020, notre thèse d'investissement consistait à être les plus opportunistes possible et donc à diversifier au maximum nos investissements et les secteurs d'activité. La crise du Covid avait largement mis en lumière les difficultés ponctuelles que pouvaient traverser certains secteurs comme le bureau ou l'hôtellerie.

Ne pas être enfermé dans une seule classe d'actifs a permis à Iroko Zen de surmonter les secousses qui ont agité le marché immobilier depuis juillet 2022, voire de profiter d'opportunités absolument inédites. Forte d'une collecte mensuelle significative et d'une capacité de déploiement sans condition suspensive de crédit, la SCPI profite de la période actuelle et de l'inversion du bras de fer vendeur/acheteur pour acquérir de l'immobilier présentant des ratios de risques-rendements inédits.

De quoi soutenir encore la performance de notre SCPI à long terme.

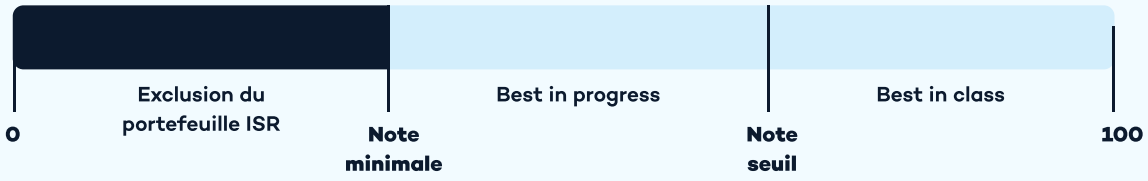
L'investissement socialement responsable en 2023

Notre démarche ISR

Le pari d'Iroko Zen est de conjuguer performance financière et extra-financière. C'est pourquoi à l'acquisition, l'ensemble des actifs achetés sont évalués au regard de critères extra-financiers, conformément au label ISR. L'objectif est d'améliorer significativement la note des actifs pour qu'ils atteignent en trois ans une note minimum qu'on appelle "note seuil". Une fois la note seuil obtenue, les actifs passent de "best in progress" à "best in class". Pour les actifs ayant déjà atteint la note seuil au moment de l'acquisition, Iroko Zen s'engage à les maintenir au-delà de celle-ci.

Une fois la note extra-financière de l'actif élaborée par l'équipe d'investissement et confirmée par le Responsable ESG, celle-ci est comparée à un label interne distinguant les actifs dotés de qualités ESG « best in class » des actifs sujets à une amélioration « best in progress ». Si le score extra-financier de l'actif dépasse ou vaut la note seuil à obtenir pour être considéré comme un « bon actif ESG » alors il se verra apposer le label « best in class ». Ce label interne permet de suivre notre exigence de qualité dans le temps, notamment en excluant à l'acquisition les actifs qui n'obtiendraient pas la moitié de la note seuil associée au label interne « best in class ». Ces notes seuils varient en fonction des pays ou typologie. Ainsi, un bureau ne sera pas comparé à la même note seuil «best in class » qu'un entrepôt. Une fois acquis, les caractéristiques extra-financières de l'actif et son score sont mis à jour annuellement via par exemple la réception de factures ou la prise en compte des travaux réalisés par l'équipe de gestion dédiée à Iroko Zen. De l'acquisition à la cession, les équipes d'Iroko maintiennent leurs engagements tout au long de la vie du portefeuille de la SCPI.

Détermination d'un actif "best in progress" ou "best in class"



Pari réussi ! **100 % des actifs acquis en 2020 ont atteint la note seuil** dans les trois ans suivants leur acquisition et sont donc best in class.

	Reims	Pantin
	Pôle emploi	Chouette crèche
Note acquisition	61	56
Note 2023	66 ✓	74 ✓

100 % des actifs acquis en 2020 ont une consommation énergétique inférieure aux valeurs de référence*.

La SCPI s'est engagée à faire passer la consommation énergétique d'au moins 20 % de ses actifs 3 ans après leur acquisition en-dessous des valeurs de référence*. L'objectif est largement est dépassé.

Les consommations d'énergies finales sont identifiées après réception des factures énergétiques de l'actif pour l'année 2023. La consommation en énergie primaire est déterminée via l'utilisation de coefficients de conversion fournis par l'OID. La méthode est précisée dans la méthodologie ESG du fonds Iroko Zen.

** Consommation énergétique EF et EP par rapport aux valeurs de référence OID 2023*

Reims

	Pôle emploi	Valeur bureau OID 2023
Énergie finale (kwh/m2)	83,36	146,25
Énergie primaire (kwh/m2)	191,72	306,17

Pantin

	Chouette crèche	Valeur éducation* OID 2023
Énergie finale (kwh/m2)	101	146,25
Énergie primaire (kwh/m2)	232	306,17

**L'OID ne fournit pas de valeur de référence pour la typologie "Education", par défaut les équipes d'Iroko Zen ont choisi d'appliquer la valeur "Bureau" pour cette catégorie.*

Concernant le reste du patrimoine, la proportion d'actifs Best in class par année d'acquisition est la suivante :

	Best in class	Best in progress	% Best in class
2020	2	0	100 %
2021	10	6	63 %
2022	10	33	19 %
2023	19	17	53 %

La moyenne ESG d'Iroko Zen (pondérée par la valorisation) est de 57 points sur 100*.

*Cette moyenne est susceptible de changer d'ici le rapport ISR avec la réception de nouvelles factures de consommation.

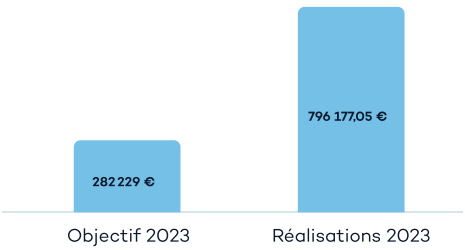
Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

Plans de travaux 2023 et 2024

En 2023, Iroko Zen a poursuivi sa politique d'amélioration des actifs qu'elle détient, parfois en collaboration avec ses locataires, dans le but de réduire toujours plus la consommation énergétique de ses bâtiments. En effet, les travaux suivants ont été réalisés :

- 5 sites ont bénéficié d'un **remplacement des éclairages en LED** : nos deux Fedex de Varennes et Montmarault, Lapeyre à la Roche-sur-Yon ainsi que notre site de Dunkerque et de Valence.
- Nous avons construit une **borne de recharge pour véhicules électriques** à Mont-de-Marsan et nous avons signé un contrat pour l'installation de bornes au sein de nos deux sites Teknia en Espagne à Bilbao et Madrid.
- Le site Madrid Leganes est désormais équipé de **panneaux photovoltaïques.**
- Iroko Zen a procédé à l'installation et à la **programmation de thermostat** sur 5 actifs afin d'optimiser l'utilisation du chauffage et de la climatisation.

Frais engagés par Iroko Zen dans les travaux ESG*



La formule appliquée pour connaître l'objectif de réinvestissement dans des travaux ESG est la suivante : [Résultat brut d'impôt année (N-1) - Résultat équivalent à un taux de distribution de 5,50 %] x 20%

Et cela continue en 2024... Des plans d'action sont prévus cette année afin de pouvoir tenir nos objectifs extra-financiers. À titre d'exemple, Iroko Zen a prévu l'installation de :

- 25 dispositifs de gestion technique du bâtiment dit "GTB". Ce dispositif permet d'optimiser la consommation des bâtiments notamment en paramétrant des consignes de température et des horaires de fonctionnement pour les systèmes de chauffage et de climatisation ;
- Panneaux solaires à Mont-de-Marsan, Valence et Ramonville ;
- Dispositifs d'économie d'eau (double chasse d'eau, robinets à détection de mouvement) ;
- Kit de tri sélectif : poubelles de tri accompagnées d'une notice de sensibilisation ;
- Bornes électriques sur les actifs de type "commerce".

Les objectifs du fonds Iroko Zen

Dans le cadre de sa politique de suivi des risques ESG, la SCPI Iroko Zen fixe des échéances annuelles afin de suivre l'évolution de la performance de son portefeuille. Parmi les objectifs définis, voici un état des lieux de l'avancée de ceux-ci :

Objectif
20 % des actifs ont une consommation énergétique en dessous du benchmark ✅

Résultat
Acquisition + 3 ans : 100 %

Objectif
20 % des actifs ont des moyens de transport durable d'ici 2025 ✅

2023
39 % des actifs disposent d'un parking à vélo, **19 %** des actifs sont munis d'au moins une borne électrique.

Résultat
58 % des actifs ont des moyens de transport durable en 2023, objectif déjà atteint !

Objectifs
20 % des locataires contribuent au développement local via leur activité ou l'intégration de circularité dans la chaîne d'approvisionnement ✅ / ❌

Résultats
Total portefeuille fin 2023 : 27 locataires sur 136 ont une activité identifiée comme contributrice à l'effort de développement durable, soit 20 %.

Objectif
50 % des baux produits par Iroko contiennent des annexes ESG ✅

Résultat
Sur les 23 sale and leaseback, 12 nouveaux baux et 5 renouvellements de bail, **95 % de ces derniers comprennent une annexe ISR.**

Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

Croissance et innovation

Patrimoine et chiffres clés

Après une année 2022 particulièrement active pour Iroko Zen sur le marché de l'investissement avec 38 nouveaux actifs acquis et un patrimoine au 31/12/2022 de 212 M€ HD, 2023 a de nouveau été une année riche avec 38 nouvelles acquisitions permettant de porter le patrimoine de 57 à 95 actifs et à une valeur d'expertise de 546 M€ hors droits.

Le patrimoine de la SCPI a conservé une allocation diversifiée sur les classes d'actifs commerce, logistique/entrepôt/ locaux d'activité, bureaux, santé et école, et comprend dorénavant un hôtel à Utrecht aux Pays-Bas, exploité sous la marque Holiday Inn, engagée dans le cadre d'un bail d'une durée ferme résiduelle de 24 ans.

L'année 2023 a également été l'année du renforcement de la diversification géographique puisque la part des actifs situés hors France (en Allemagne, en Espagne, en Irlande et aux Pays-Bas) est passée de 46 % à 56 %.

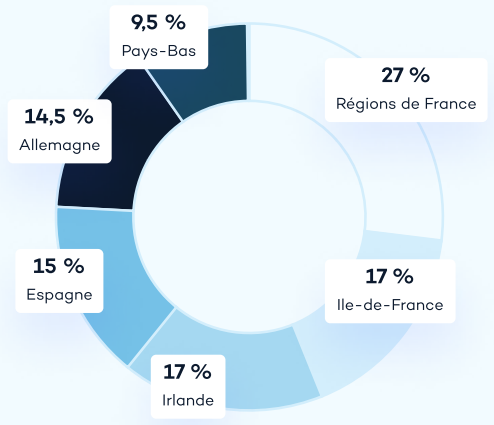
2023 a été l'occasion pour Iroko Zen de profiter des "anomalies" de marché créées par le contexte actuel de raréfaction des acquéreurs et de baisse des prix : certains vendeurs préfèrent attendre que le marché se rétablisse mais d'autres n'ont d'autre choix que de vendre. Ainsi, des actifs de qualité ne trouvent pas d'acquéreur et Iroko Zen peut se positionner sur ces actifs en deçà de leur véritable valeur tout en négociant des conditions plus avantageuses.

À contre-courant de son marché, Iroko Zen a donc profité du contexte immobilier pour saisir des opportunités. Les acquisitions de 2023 représentent un peu plus de 60 % du patrimoine actuel d'Iroko Zen, entraînant ainsi une relution importante de la performance potentielle de la SCPI.

2023 a donc été en ligne avec notre stratégie d'investissement : diversifiée (sectorielle et géographique), granulaire et opportuniste. Opportuniste car nous adaptons constamment notre allocation en fonction des opportunités et de l'évolution des marchés. Des actifs jusqu'ici trop gros entrent dorénavant dans notre stratégie, des classes d'actifs (hôtellerie, santé, etc) et des localisations jusqu'ici trop chères deviennent accessibles.

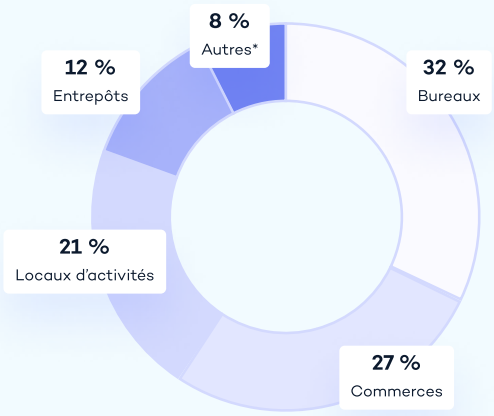
Répartition géographique

En % de la valeur hors droit d'expertise à fin d'année



Répartition par typologie

En % de la valeur hors droit d'expertise à fin d'année



(*) Santé / Crèches / Education / Hôtellerie



Données au 31/12/2022 :

Nombre d'actifs	95
Surface du patrimoine	400 796 m²
Durée moyenne des baux jusqu'à leurs terme (WALT)	10,5 ans
Loyers encaissés sur le trimestre (€ HT HC)	6 925 277 €
Taux d'Occupation Financier (TOF)	99.58 %*
Taux d'Occupation Physique (TOP)	98.98 %
Durée d'engagement ferme de nos locataires jusqu'à la prochaine possibilité de dénonciation (WALB)	8,6 ans
Ratio d'endettement (LTV)	29,2 %

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 du Loan To Value consiste à rapporter le montant total des financements bancaires de la SCPI à la valeur totale du patrimoine.

Taux d'Occupation Financier (TOF)

Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine serait louée (définition ASPIM).

Taux d'Occupation Physique (TOP)

Il se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus (définition ASPIM).



95 actifs dans 5 pays européens



IRLANDE

Des commerces à Waterford en Irlande



FRANCE

Un Chronopost à Bourges en France



IRLANDE

Un commerce SPAR à Dublin en Irlande



ALLEMAGNE

Des bureaux à Rüsselsheim en Allemagne



PAYS-BAS

Un hôtel à Utrecht aux Pays-Bas

Découvrez tout le patrimoine sur notre site iroko.eu

Les actifs présentés sont donnés à titre d'exemples.
Ils ne sont pas représentatifs de l'ensemble du patrimoine de la SCPI Iroko Zen.

Les acquisitions de 2023

Les 5 actifs présentés ci-dessous ne sont pas représentatifs de l'ensemble du portefeuille de la SCPI.

Zoom sur 5 acquisitions de 2023

Le Karré

Vaulx en Velin, Grand Lyon, France

Iroko Zen a acquis un immeuble de bureaux situé au cœur du Carré de Soie, à Vaulx-en-Velin. Le Carré de Soie est l'un des principaux quartiers d'affaires lyonnais accueillant un large panel d'acteurs économiques tels que Technip Energies, Veolia, Alstom ou encore Adecco.

L'actif est situé au pied du pôle multimodal de transports (métro, tramway, bus et Rhônexpress) qui permet un accès direct à la gare Lyon Part Dieu et à l'aéroport Lyon Saint-Exupéry. Construit en 2019, il développe une surface totale de 9 930 m² et dispose également de la certification BREEAM In Use. Entièrement occupé, l'actif offre un cash-flow diversifié.

Bureaux | O-I France, Intelcia France, Léo Lagrange



Montant de l'acquisition HD	29,9 M€
Taux de rendement (non garanti)	7,31 %
Durée moyenne des Baux (restant à courir)	3 ans
Surface	9 930 m²
Année de construction	2019
Note ESG (à l'acquisition)	67/100

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 le 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).

El Osito retail park

Valence, Espagne

Commerces | Leroy Merlin, JYSK, Maisons du Monde, etc

Iroko Zen a acquis un retail park de 20 000 m² situé en Espagne, à Valence. Valence est le troisième centre économique du pays, grâce à son industrie, ses infrastructures mais aussi son activité portuaire qui occupe la première place en Espagne, devant Barcelone. Le retail park dispose d'un accès par l'autoroute Ademuz, CV-35, à seulement 10 minutes du centre-ville de Valence.

L'ensemble immobilier a été construit en 2008 et est entièrement loué. La moitié est prise à bail par Leroy Merlin qui est présent sur site depuis l'ouverture du retail park. Le reste des cellules est occupé par des enseignes internationales (Casa, Maisons du Monde, Feu Vert, JYSK, MGI, Economy Cash, Kiwoco) dans le cadre de baux récents ou récemment renouvelés, démontrant les performances commerciales du site.

L'attractivité de la zone est portée par la présence d'un premier retail park avec la locomotive Carrefour, mais aussi un magasin Décathlon d'envergure dans la même zone.



Montant de l'acquisition HD	26,5 M€
Taux de rendement (non garanti)	7,10 %
Durée moyenne des Baux (restant à courir)	4 ans
Surface	20 000 m²
Année de construction	2008
Note ESG (à l'acquisition)	45/100

Segula Technologies

Rüsselsheim, Allemagne

Locaux d'Activités | Segula Technologies

La SCPI a réalisé sa plus grosse acquisition à date en devenant propriétaire, dans le cadre d'une opération de Sale & Lease back, du siège et centre de recherche et développement de Segula Technologies Germany.

L'actif est situé en Allemagne, à Rüsselsheim, en périphérie de Francfort. La ville accueille depuis 100 ans le siège de la marque Opel. Constitué de plusieurs bâtiments à usage de bureaux, d'ingénierie et d'entrepôt, l'ensemble immobilier développe une surface globale de plus de 54 000 m².

Segula Technologies Germany s'est engagé dans le cadre d'un bail d'une durée ferme de 20 ans. Segula Technologies est un groupe d'ingénierie de premier plan avec une présence mondiale. Présent dans 30 pays, le groupe compte 15 000 employés. Segula développe une expertise dans plusieurs secteurs industriels comme l'automobile, l'aérospatial, le ferroviaire ou encore l'énergie.

Montant de l'acquisition HD	54,5 M€
Taux de rendement (non garanti)	6,91 %
Durée du Bail (restant à courir)	20 ans
Surface	54 000 m²
Année de construction	1993/2016
Note ESG (à l'acquisition)	52,5/100



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 le 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).



Montant de l'acquisition HD	17,3 M€
Taux de rendement (non garanti)	7,23 %
Durée moyenne des Baux (restant à courir)	15,7 ans
Surface	6 996 m²
Année de construction	2006
Note ESG (à l'acquisition)	68/100

Holiday Inn et multilocataire

Utrecht, Pays-Bas

La SCPI a acheté son 1er hôtel dans le cadre de l'acquisition d'un ensemble immobilier construit en 2006, situé à Utrecht, ville de 1,3 million d'habitants située à environ 45 min en voiture d'Amsterdam.

L'actif, entièrement loué, comprend un immeuble de bureaux de 3 129 m², avec pour locataire principal la société Incentro et ses filiales, une société de conseil en informatique, et un hôtel de 3 867 m² exploité sous la marque Holiday Inn dans le cadre d'un bail d'une durée ferme résiduelle de 24 ans.

Hôtellerie & bureaux | Holiday Inn, Incentro, etc

Woodies

Waterford, Irlande

La SCPI Iroko Zen a acquis une cellule commerciale louée à Woodie's et située route de Cork à Waterford, sur la côte sud-est de l'Irlande. Situé dans une zone commerciale entre la route de Cork et la route de Tramore, l'actif est une grande cellule commerciale de vente de 4 283 m². On retrouve à proximité des restaurants (Mc Donalds), hôtels, supermarchés (Lidl) et diverses enseignes de commerces (Jysk, Supervalue, Smyths Toys, etc).

L'actif est loué à l'enseigne Woodie's dans le cadre d'un bail de 25 ans ferme ayant pris effet en juin 2007 et se terminant en juin 2032. Woodie's, l'une des enseignes les plus emblématiques d'Irlande, est le plus grand détaillant de bricolage, de maison et de jardin du pays.

Commerces | Woodie's



Montant de l'acquisition HD	9,8 M€
Taux de rendement (non garanti)	8,44 %
Durée du Bail (restant à courir)	8,9 ans
Surface	4 283 m²
Année de construction	1998
Note ESG (à l'acquisition)	33/100

Incollable de l'épargne

Le rendement à l'acquisition correspond au loyer annuel rapporté au prix d'acquisition acte en main de l'immeuble. Ce taux est théorique et non garanti.

En effet, il dépend du bon paiement des loyers par le locataire.

Taux de rendement acte en main

=

Loyer annuel net à l'acquisition

Prix d'acquisition acte en main de l'immeuble

Actifs acquis en 2023



Halfords et Lifestyle Sport
Galway, Irlande

Typologie	Commerces
Année de construction	1990
WALB	5.9 ans
Taux de rendement*	7,19 %
Note ESG à l'acquisition	52.5/100



Glaskoch
Bad Driburg, Allemagne

Typologie	Logistique
Année de construction	1970
WALB	15 ans
Taux de rendement*	6,40 %
Note ESG à l'acquisition	42/100



YNOV
Nice Sophia Antipolis, France

Typologie	Éducation / Commerces
Année de construction	1979
WALB	5,2 ans
Taux de rendement*	6,10 %
Note ESG à l'acquisition	60/100



Action et Boulangerie Ange
Graulhet, France

Typologie	Commerces
Année de construction	1995
WALB	3,7 ans
Taux de rendement*	7,00 %
Note ESG à l'acquisition	46/100



Cuisine Schmidt, Arthur Bonnet, So Coco, Optical Center...
Arras, France

Typologie	Commerces
Année de construction	1989
WALB	2,3 ans
Taux de rendement*	6,50 %
Note ESG à l'acquisition	63,5/100



Peroxfarma
Abrera, Espagne

Typologie	Entrepôt
Année de construction	2004
WALB	10 ans
Taux de rendement*	6,75 %
Note ESG à l'acquisition	52/100



Lapeyre
Mouilleron-le-Captif, France

Typologie	Commerce
Année de construction	1998
WALB	10 ans
Taux de rendement*	8.98 %
Note ESG à l'acquisition	58/100



Multi locataires
Pantin, France

Typologie	Bureaux
Année de construction	1994
WALB	5,3 ans
Taux de rendement*	7,30 %
Note ESG à l'acquisition	66,5/100



Decathlon
Léon, Espagne

Typologie	Logistique
Année de construction	2018
WALB	6 ans
Taux de rendement*	6,40 %
Note ESG à l'acquisition	42,5,5/100

*Ce taux est non garanti.

En effet, il s'agit du taux à l'achat , c'est un taux théorique qui dépend du bon paiement des loyers par le locataire.



Smeulders Interieurwerken
Nuenen, Pays-Bas

Typologie	Locaux d'Activités
Année de construction	2008
WALB	10 ans
Taux de rendement*	6,80 %
Note ESG à l'acquisition	79/100



Supermarché Bi1
Morez, France

Typologie	Commerces
Année de construction	1997
WALB	3 ans
Taux de rendement*	7,53 %
Note ESG à l'acquisition	31/100



Franprix
Le Bourget, France

Typologie	Commerces
Année de construction	2023
WALB	6 ans
Taux de rendement*	6,90 %
Note ESG à l'acquisition	49/100



Tesco Express
Dublin, Irlande

Typologie	Commerce
Année de construction	2007
WALB	4,75 ans
Taux de rendement*	6,50 %
Note ESG à l'acquisition	48/100



Virtual Access
Dublin, Irlande

Typologie	Bureaux
Année de construction	2000
WALB	5,5 ans
Taux de rendement*	7,75 %
Note ESG à l'acquisition	64/100



Vandaglas
Almelo, Pays-Bas

Typologie	Locaux d'Activités
Année de construction	1993
WALB	15 ans
Taux de rendement*	7,15 %
Note ESG à l'acquisition	58/100



Vandaglas
Emmen, Pays-Bas

Typologie	Locaux d'Activités
Année de construction	1998
WALB	15 ans
Taux de rendement*	7,15 %
Note ESG à l'acquisition	64/100



Scientia School
Fuenlabrada, Espagne

Typologie	Locaux d'Activités
Année de construction	1990
WALB	15 ans
Taux de rendement*	7 %
Note ESG à l'acquisition	66,5/100



Enedis
La Courneuve, France

Typologie	Locaux d'Activités / Bureaux
Année de construction	1950
WALB	5 ans
Taux de rendement*	7,95 %
Note ESG à l'acquisition	63,25/100

*Ce taux est non garanti.

En effet, il s'agit du taux à l'achat , c'est un taux théorique qui dépend du bon paiement des loyers par le locataire.



Alucraft
Dublin, Irlande

Typologie	Locaux d'Activités
Année de construction	1980
WALB	7 ans
Taux de rendement*	7 %
Note ESG à l'acquisition	60,5/100



Health Service Executive (HSE)
Dublin, Irlande

Typologie	Bureaux
Année de construction	2008
WALB	15 ans
Taux de rendement*	7,45 %
Note ESG à l'acquisition	57/100



Direction Départementale de Protection des Populations (DDPPG)
Bruges, France

Typologie	Bureaux
Année de construction	1994
WALB	1,7 ans
Taux de rendement*	6,78 %
Note ESG à l'acquisition	57/100



Shaper's
Aigrefeuille sur Maine et La Séguinière, France

Typologie	Locaux d'Activités
Année de construction	1999
WALB	9 ans
Taux de rendement*	7,27 %
Note ESG à l'acquisition	56,5/100, la Séguinière 60,5/100, Aigrefeuille



Mathon
Chatte, France

Typologie	Entrepôt
Année de construction	1998
WALB	9 ans
Taux de rendement*	7,13 %
Note ESG à l'acquisition	48/100



Aftral, E-Santé, OPCO Mobilités
Olivet, France

Typologie	Bureaux
Année de construction	2008
WALB	5,3 ans
Taux de rendement*	7,36 %
Note ESG à l'acquisition	62,5/100



Spar
Dublin, Irlande

Typologie	Commerces
Année de construction	2006
WALB	8,1 ans
Taux de rendement*	7,78 %
Note ESG à l'acquisition	40,5/100



Vebego Facility Solutions
Heerlen, Pays-Bas

Typologie	Bureaux
Année de construction	1977
WALB	3,9 ans
Taux de rendement*	7,93 %
Note ESG à l'acquisition	62.5/100



Centrex
Noisy-le-Grand, France

Typologie	Bureaux
Année de construction	1987
WALB	10 ans
Taux de rendement*	7,78 %
Note ESG à l'acquisition	50/100



Buffalo Grill
Les-Clayes-sous-Bois, Chaintré, Aubenas, Salaise-sur-Sanne & La Chapelle-Saint-Luc, France

Typologie	Commerces
Année de construction	2000
WALB	12 ans
Taux de rendement*	7,80 %
Note ESG à l'acquisition	61,5/100 - 56/100 - 58,5/100 - 54,5/100 - 63/100

*Ce taux est non garanti.

En effet, il s'agit du taux à l'achat , c'est un taux théorique qui dépend du bon paiement des loyers par le locataire.

Des nouvelles de nos locataires

Ouvertures en 2023

Nous avons acquis plusieurs actifs neufs fin 2022 et en 2023 à l'intérieur desquels les locataires ont ouvert cette année :

- Le Bourget - Franprix
- Graulhet - Boulangerie Ange

L'envergure des travaux réalisés montre l'engagement des locataires à long terme sur ces sites.





D'autre part, nous avons signé des nouveaux baux avec les enseignes suivantes :

- EFI Destockage à Mont de Marsan
- Quadro, une enseigne d'aménagement à Arras

Ces locataires en ont profité pour réaliser des travaux, particulièrement l'enseigne Quadro dont l'aménagement est la spécificité.

Fidélisation de nos locataires

Avec le renouvellement de quatre de nos agences Maaf, 100 % de nos baux arrivant à échéance en 2023 ont été renouvelés.

D'autre part, notre locataire Dia à Aviles a décidé de changer d'enseigne pour passer "Al Campo" et en a profité pour faire des travaux de rénovation dans son magasin.

Notre équipe d'Asset Manager fait son possible pour que l'ensemble du patrimoine soit loué et que le TOP et le TOF* continuent à se maintenir au maximum.



Taux d'Occupation Financier (TOF)

Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine serait louée (définition ASPIM).

Taux d'Occupation Physique (TOP)

Il se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus (définition ASPIM).

Les éléments financiers

Capital et marché de parts

Évolution du capital

En 2023, Iroko Zen a enregistré une collecte nette des retraits de 255 M€ de capitaux collectés, doublant ainsi la capitalisation de fin 2022. Avec plus de 6 200 associés supplémentaires en 2023, Iroko Zen démontre la réussite de son modèle digital et sans commission de souscription.

Au 31 décembre 2023, la capitalisation de la SCPI est de 467 M€ contre 213 M€ au 31 décembre 2022.

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre N-1	Montant des capitaux souscrits au cours de l'année [1]	Nombre de parts au 31 décembre N	Nombre d'associés au 31 décembre N	Rémunération HT de la gérance à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31 décembre N
2020	2 559 375 €	2 925 000 €	14 625	55	0	200
2021	48 885 550 €	52 944 200 €	279 346	1150	0	200
2022	186 114 663 €	156 833 272 €	1 063 512	4703	0	200
2023	408 815 340 €	254 515 059 €	2 336 088	10 951	0	200

[1] net des retraits

Évolution de la performance

	2020	2021	2022	2023
Prix de souscription au 31 décembre N	200 €	200 €	200 €	200 €
Dividende par part (net de fiscalité)	1,26 €	14,05 €	12,83 €	12,25 €
Dividende par part (brut de fiscalité)	1,26 €	14,20 €	14,07 €	14,23 €
Taux de distribution en % (net)	0,63 %	7,03 %	6,42 %	6,13 %
Taux de distribution en % (brut)	0,63 %	7,10 %	7,04 %	7,12 %
Report à nouveau cumulé par part moyen en jouissance	2,30 €	0,28 €	0,32 €	0,62 €
Report à nouveau cumulé par part en jouissance à fin d'année	1,15 €	0,11 €	0,18 €	0,43 €

Évolution du marché des parts

Année	Montant de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 01/01	Demande de cessions ou retraits en suspens	Délais moyen d'exécution des cessions ou des retraits	Rémunération de la gérance sur les cessions ou retraits (en €HT)
2020	0	0 %	0	N/A	0
2021	100	0,68 %	0	0	0
2022	30 485	31,47 %	0	0	0
2023	9 112	0,8 %	0	0	80 668 €

Au cours de l'année 2023, 9 112 parts ont été retirées soit l'équivalent de 0,80 % des parts en circulation au 1er janvier 2023.

Pour rappel, les parts faisant l'objet d'un retrait cessent de bénéficier des revenus à partir du 1er jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a eu lieu. Ainsi, l'associé qui se retire au cours du mois de janvier cesse de bénéficier des revenus à partir du 1er février.

Valeurs représentatives de la SCPI

Conformément aux dispositions de l'article L.214-109 du Code Monétaire et Financier, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs ci-dessous.

À noter que conformément à la réglementation, la méthodologie de calcul et son application ont été validées par le comité de valorisation d'Iroko, le Commissaire aux Comptes de la SCPI Iroko Zen et par l'évaluateur AIFM externe d'Iroko.

Valeur comptable

La valeur comptable correspond à la valeur du patrimoine figurant dans le bilan de la SCPI. Elle correspond au prix d'achat des bâtiments (ou au prix de construction) majoré de la valeur nette des autres actifs.

Valeur comptable (en €)	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	Variation en valeur	Variation en %
Valeur nette comptable des immeubles et des titres de sociétés immobilières	2 888 500 €	31 511 960 €	205 710 251 €	533 822 846 €	328 112 594 €	160 %
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	-203 899 €	21 386 041 €	-12 446 025 €	-116 540 706 €	- 104 094 682 €	836 %
Valeur comptable	**2 684 601 €**	**52 898 002 €**	**193 264 227 €**	**417 282 139 €**	**224 017 913 €**	**116 %**
Valeur comptable par part	**183,56 €**	**189,36 €**	**181,72 €**	**178,62 €**	**- 3,10 €**	**-2%**

Valeur de réalisation

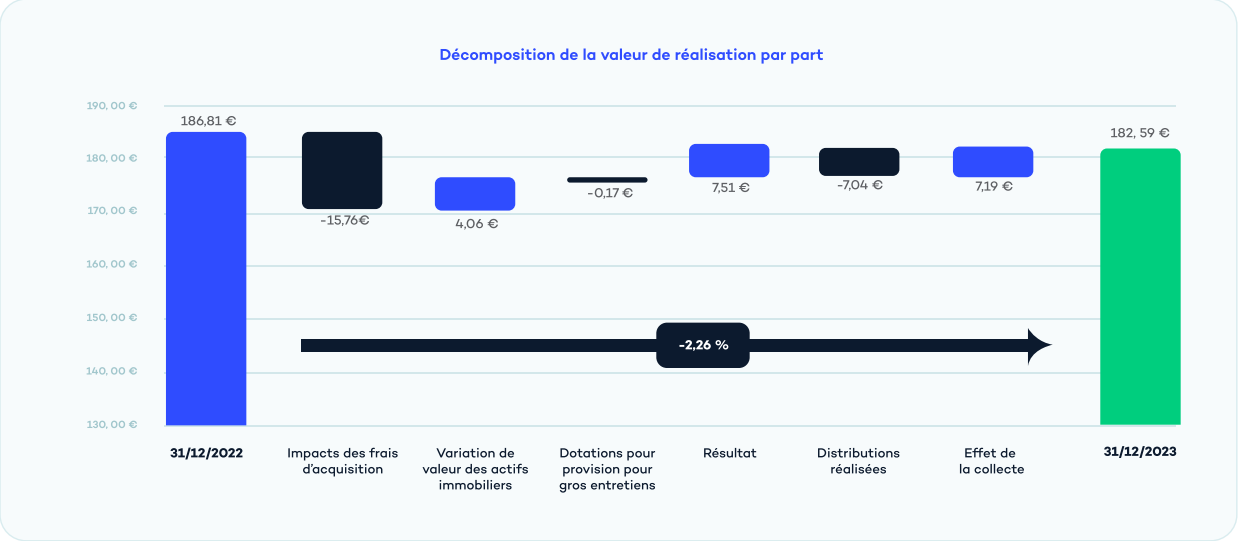
La valeur de réalisation correspond à la valeur vénale des immeubles majorée de la valeur nette des autres actifs.

Valeur de réalisation (en €)	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	Variation en valeur	Variation en %
Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	3 045 000 €	33 295 000 €	212 455 000 €	546 155 495 €	333 700 495 €	157 %
Valeur nette des autres actifs retenus par la valeur de réalisation	-203 899 €	21 353 836 €	-13 784 314 €	-119 610 601 €	- 105 826 287 €	768 %
Valeur de réalisation	**2 841 101 €**	**54 648 836 €**	**198 670 686 €**	**426 544 894 €**	**227 874 208 €**	**115 %**
Valeur de réalisation par part	**194,26 €**	**195,63 €**	**186,81 €**	**182,59 €**	**- 4,22 €**	**-2%**

Au 31/12/2023, la valeur de réalisation d'Iroko Zen atteint 182,59 €/part. Celle-ci est en baisse de -4,22 % par rapport au 31/12/2022.

Cette baisse est principalement due à l'effet des frais d'acquisition des actifs immobiliers non compensée en totalité par la hausse globale de la valeur des actifs.

Détail de la variation de la valeur de réalisation par part souscrite à fin d'année sur l'exercice



Source : Iroko

Valeur de reconstitution

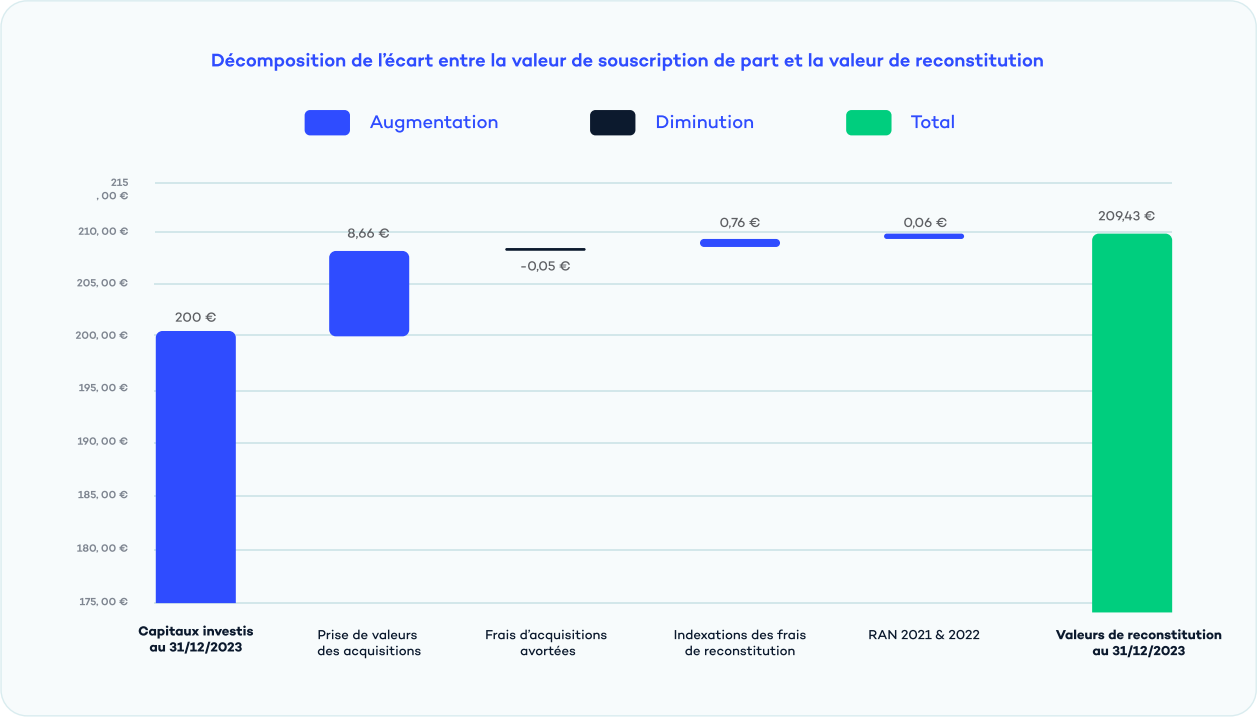
La valeur de reconstitution correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais nécessaires à la reconstitution du patrimoine à l'identique (droits de mutation, émoluments de notaire, frais de due diligence, commission d'acquisition…).

A compter du 31/12/2023, nous avons décidé d'ajouter dans les frais de reconstitution, les frais de broker. Nous estimons qu'aujourd'hui que le broker est devenu un acteur incontournable à l'acquisition d'actifs immobiliers afin qu'ils remplissent nos critères d'investissement. En 2023, 72 % de nos deals en valeur ont été réalisés grâce à un broker. Nous estimons donc que ces frais de broker seraient inévitables dans le marché actuel afin de reconstituer à l'identique notre patrimoine. De plus, afin de pouvoir se comparer au marché actuel des SCPI nous trouvons plus pertinent de prendre en compte ces frais dans la valeur de reconstitution.

Valeur de la reconstitution (en €)	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	Variation en valeur	Variation en %
Valeur de réalisation	2 841 101 €	54 648 836 €	198 670 686 €	426 544 894 €	227 874 208 €	115%
Frais d'acquisition des immeubles et des titres de sociétés immobilières	127 138 €	3 171 809 €	20 103 590 €	58 442 979 €	38 339 389 €	191 %
Frais de mise en place des financements	7 400 €	34 300 €	1 558 343 €	4 251 306 €	2 692 963 €	173 %
Commission de souscription	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	N/A
Valeur de reconstitution	**2 975 639 €**	**57 854 945 €**	**220 332 619 €**	**489 239 179 €**	**268 906 560 €**	**122 %**
Valeur de réalisation par part	**203,46 €**	**207,11 €**	**207,17 €**	**209,43 €**	**2,25 €**	**1 %**

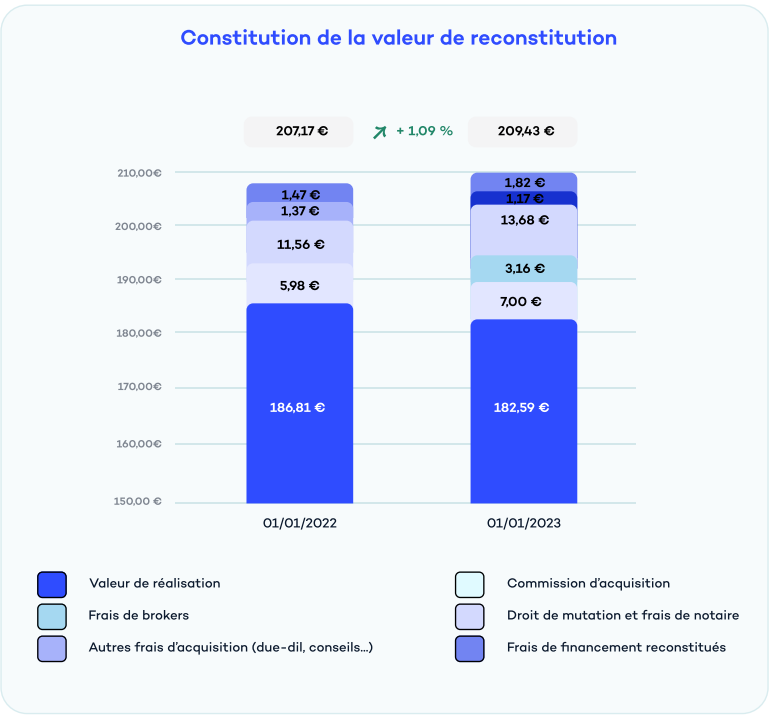
Au 31/12/2023, la valeur de reconstitution d'Iroko Zen atteint 209,43 €. Celle-ci est en hausse de +1,09 % par rapport au 31/12/2022.

Passage du prix de souscription à la valeur de reconstitution



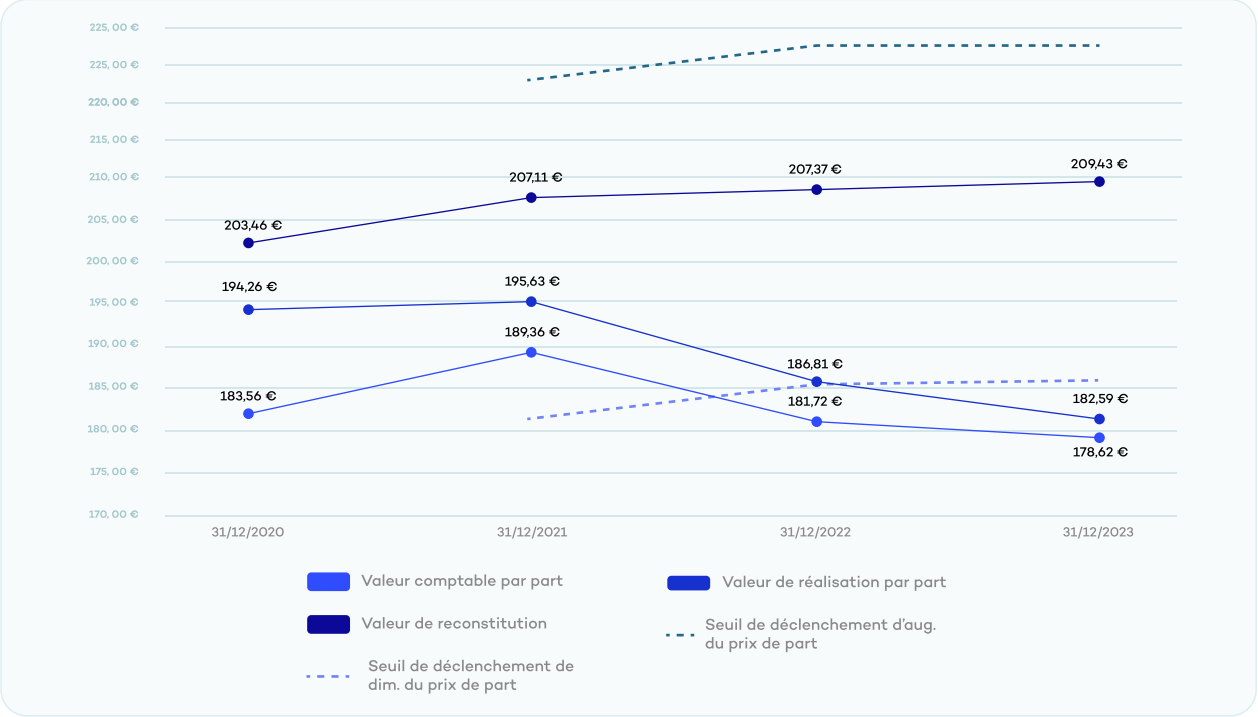
Source : Iroko

Frais de reconstitution en % de valeur des actifs



Ce diagramme représente les évolutions de la constitution de la valeur de reconstitution entre le 31 décembre 2021 et le 31 décembre 2022.

Evolution des valeurs des parts



Source : Iroko

Informations complémentaires

Fiscalité des associés

Les SCPI entrent dans le champ d'application de l'article 8 du Code général des impôts qui prévoit que les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la SCPI mais imposés au nom des associés, au prorata de leurs droits dans la société. Les règles de détermination et d'imposition de cette quote-part diffèrent selon le régime d'imposition propre à chaque associé.

Les revenus de la SCPI Iroko Zen sont principalement constitués de revenus locatifs de source française mais aussi de source étrangère. À ces sommes, s'ajoutent des revenus financiers produits par les liquidités de la Société et par les dépôts de garantie placés sur des comptes bancaires productifs d'intérêts.

La Société de Gestion transmet chaque année aux associés toutes indications utiles pour leur permettre de remplir leur déclaration fiscale en France. Ces indications tiennent compte des différences entre la fiscalité applicable aux associés personnes physiques résidents fiscaux en France (1), aux associés personnes physiques non-résidents fiscaux en France (2) et aux associés personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés (3).

Chaque associé a ensuite la responsabilité de reporter cette information dans sa propre déclaration d'impôt.

1. Fiscalité applicable aux associés personnes physiques résidents fiscaux en France

Les associés d'une SCPI, ayant leur domicile fiscal en France, sont imposés sur les revenus perçus par la SCPI, qui peuvent être de plusieurs natures :

- Fonciers : provenant des loyers encaissés et accessoires
- Financiers : provenant des dividendes des investissements indirects et des placements de trésorerie
- Plus-values immobilières

S'agissant des revenus fonciers :
Les sommes correspondant aux loyers perçus par la SCPI sont soumises au barème progressif de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers. Elles supportent également les prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %.

Il n'est pas tenu compte des revenus distribués par la société, mais de la part revenant à l'associé dans le résultat de la société. La base d'imposition tient compte de l'ensemble des loyers encaissés et des charges immobilières réglées par la SCPI au 31 décembre de chaque année. Le revenu foncier imposable est égal à la différence entre le revenu brut (qui correspond aux loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI) et les charges de la propriété (les charges réelles déductibles). Toutefois, en cas d'imposition selon les règles du microfoncier, selon la situation propre de chaque porteur, le revenu foncier imposable correspond au revenu brut auquel l'Administration fiscale applique automatiquement un abattement forfaitaire de 30%.

Les revenus immobiliers provenant d'Allemagne[2] et d'Espagne[3] sont imposés localement. Toutefois, ces revenus sont également imposables en France[4]. La double imposition est évitée par l'octroi d'un crédit d'impôt égal à l'impôt français afférent à ces revenus[5].

Les revenus immobiliers provenant des Pays-Bas[6] et d'Irlande[7] sont imposés dans l'Etat où ces biens sont situés. Ces revenus ne sont pas imposables en France[4]. Toutefois, ils sont pris en compte en France pour la détermination du taux d'imposition applicable à l'associé[8].

Dans le cadre du prélèvement à la source, les revenus fonciers font l'objet de paiement d'acomptes calculés par l'administration fiscale et payés par prélèvements mensuels ou trimestriels sur le compte bancaire de l'associé.

S'agissant des produits financiers :
Les produits financiers éventuellement réalisés par la SCPI sont soumis au niveau de l'associé, lors de leur distribution, au prélèvement forfaitaire unique de 30 % correspondant à 12,8% d'impôt sur le revenu et 17,2% de prélèvements sociaux[9].

Le prélèvement forfaitaire unique est considéré comme un acompte d'impôt sur le revenu. Lors de l'établissement de sa déclaration d'impôt, l'associé peut opter, de manière globale, pour l'imposition selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu à la place du prélèvement forfaitaire unique.

Dans ce cas, l'associé pourra bénéficier de l'abattement de 40 % sur les dividendes perçus.

S'agissant des plus-values immobilières :
Les plus-values sur cessions d'immeubles réalisées par la SCPI sont imposées dans la catégorie des plus-values immobilières à un taux forfaitaire de 19 %[10], auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux, après application éventuelle d'abattements pour durée de détention. Ces abattements conduisent à une exonération d'impôt sur le revenu au-delà de la 22ème année de détention et une exonération de prélèvements sociaux, au-delà de la 30ème année.

Si la SCPI réalisait des plus-values immobilières à l'occasion de la cession d'un immeuble sis en Allemagne[11] ou en Espagne[12], ces revenus seraient imposables localement, mais également en France pour leur montant brut. La double imposition serait éliminée par l'octroi d'un crédit d'impôt égal au montant de l'impôt payé localement, sans toutefois pouvoir excéder le montant de l'impôt français correspondant à ces revenus[13]. Si la SCPI réalisait des plus-values immobilières à l'occasion de la cession d'un immeuble sis en Irlande ou au Pays-Bas, ces revenus seraient imposables localement et exonérés en France[14], mais pris en compte pour la détermination du taux d'imposition de l'associé[15].

S'agissant de l'impôt sur la fortune immobilière :

L'IFI est assis sur la valeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par le foyer fiscal de chaque contribuable au 1er janvier de chaque année.

Les parts de SCPI entrent dans l'assiette de l'IFI à hauteur d'une quote-part représentative des biens ou droits immobiliers détenus par la SCPI appliquée à la valeur des parts. La Société de Gestion indique tous les ans aux porteurs de parts les informations utiles pour la détermination de la base imposable à l'IFI.

Dans tous les cas, l'associé reste libre et responsable de ses déclarations fiscales.

2. Fiscalité applicable aux associés personnes physiques non-résidents fiscaux en France

Les personnes non domiciliées fiscalement en France sont en principe imposables en France sur les revenus réalisés à raison de la détention des parts de SCPI. Les règles décrites ci-après sont applicables sous réserve des conventions fiscales bilatérales conclues entre la France et l'Etat de résidence fiscale de l'associé.

S'agissant des revenus fonciers :

Les revenus fonciers de source française sont imposables dans les mêmes conditions que celles applicables aux résidents fiscaux français. Ils sont soumis au barème progressif[16] de l'impôt sur le revenu sous réserve de l'application d'un taux minimal d'imposition de 20%[17].

S'agissant des revenus immobiliers provenant de l'étranger (Allemagne, Espagne, Pays-Bas et Irlande), la situation des associés non-résidents doit être examinée au regard de leur droit national et de la convention fiscale conclue entre le pays de résidence fiscale de l'associé et les pays de source des revenus.

Les associés sont tenus d'effectuer une déclaration annuelle en France au service des impôts des particuliers non-résidents.

S'agissant des produits financiers :
Les produits financiers éventuellement réalisés par la SCPI sont imposables au niveau de l'associé non-résident de manière différente selon la nature des produits :

- S'il s'agit de dividendes de source française, ils sont soumis à une retenue à la source libératoire au taux de 12,8 %. Sous réserve de la convention fiscale applicable, cette retenue à la source peut ouvrir droit à un crédit d'impôt imputable par l'associé non-résident sur l'impôt dû au titre de ces mêmes revenus dans son Etat de résidence.

- S'il s'agit de produits de placements à revenu fixe (intérêts par exemple), aucune retenue à la source n'est appliquée, sauf si l'associé est résident d'un Etat ou Territoire non coopératif.

S'agissant des plus-values immobilières :

Les associés non-résidents sont assujettis à un prélèvement spécifique au taux de 19 % sur les plus-values de source française réalisées par la SCPI[18]. Les modalités de détermination de la plus-value immobilière sont identiques à celles applicables aux résidents.
S'agissant des éventuelles plus-values immobilières provenant de l'étranger (Allemagne, Espagne, Pays-Bas et Irlande), la situation des associés non-résidents doit être examinée au regard de la convention fiscale applicable.

S'agissant de l'Impôt sur la fortune immobilière (IFI) :
Pour les associés non-résidents, l'IFI est assis sur la seule valeur des actifs immobiliers, détenus directement ou indirectement, sis en France.
Lorsque la Société de Gestion détermine chaque année la valeur IFI des parts détenues par les associés non-résidents, elle détermine le ratio immobilier de la SCPI en ne prenant en compte que les immeubles détenus en France, à l'exclusion de ceux détenus à l'étranger.

3. Fiscalité applicable aux associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés (IS)

Pour les associés soumis à l'impôt sur les sociétés, la Société de Gestion détermine le résultat fiscal de la SCPI en appliquant les règles propres à cet impôt[19]. Chaque associé doit ensuite inclure la quote-part de résultat correspondant à ses droits dans la SCPI dans sa propre déclaration, au titre des résultats réalisés par une société de personnes. Les éventuelles plus-values sur cessions d'immeubles sis en France réalisées par la SCPI sont comprises dans ce revenu soumis à l'impôt sur les sociétés.

S'agissant des revenus fonciers ou financiers réalisés à l'étranger par la SCPI :

Les revenus locatifs provenant d'immeubles en Allemagne, Espagne, Pays-Bas et Irlande sont imposés localement. Toutefois, concernant les revenus de source allemande et espagnole, ils sont également imposables en France. La double imposition est évitée par l'octroi d'un crédit d'impôt égal à l'impôt français afférent à ces revenus[20]. En l'absence de progressivité de l'impôt sur les sociétés, l'Administration fiscale française admet expressément que ces revenus ne soient pas compris dans le résultat imposable de l'associé. En contrepartie, aucun crédit d'impôt n'est applicable[21]. Les revenus provenant d'Irlande et des Pays-Bas sont quant à eux exonérés en France.

S'agissant des plus-values mobilières et immobilières :

Les éventuelles plus-values sur cessions d'immeubles sis en Allemagne et en Espagne réalisées par la SCPI sont imposables localement, mais également en France pour leur montant brut. Cependant, la double imposition est éliminée par l'octroi d'un crédit d'impôt égal au montant de l'impôt payé localement, sans toutefois pouvoir excéder le montant de l'impôt français correspondant à ces revenus[22]. Si une telle opération devait avoir lieu, l'associé serait informé du montant de crédit d'impôt lui revenant.

Les éventuelles plus-values sur cessions d'immeubles sis aux Pays-Bas et en Irlande réalisées par la SCPI sont imposables localement et exonérés d'impôt en France.

La Société de Gestion, lorsqu'elle transmet à chaque associé le montant de revenus qui doit être déclaré, tient compte de ces différentes règles.

⚠️ Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chacun et est susceptible d'être modifié ultérieurement.

---

[1] Article 239 septies du Code Général des Impôts
[2] Article 3, 1 de la convention franco-allemande du 21 juillet 1959, telle que modifiée par les avenants ultérieurs et en particulier l'avenant du 31 mars 2015.
[3] Article 6, 1 de la Convention fiscale franco-espagnole du 10 octobre 1995
[4] Article 20, 2, a de la convention franco-allemande et 24, 1, a de la convention franco-espagnole.
[5] Article 20, 2, bb de la convention franco-allemande et 24,1, a de la convention franco-espagnole.
[6] Article 6, 1 de la Convention fiscale franco-hollandaise du 16 mars 1973
[7] Article 3, 1 de la Convention fiscale franco-irlandaise du 21 mars 1968
[8] Article 24, B, c de la convention franco-hollandaise et 21, A, 4 de la convention franco-irlandaise
[9] Article 200 A du Code Général des Impôts.
[10] Article 150 U et suivants du Code Général des Impôts.
[11] Article 7, 1 de la convention franco-allemande
[12] Article 13, 1 de la convention franco-espagnole
[13] Article 20, 2, aa de la convention franco-allemande et 24, 1, a, ii de la convention franco-espagnole
[14] Article 24, B, a de la convention franco-hollandaise et 21, A, 1 de la convention franco-irlandaise
[15] Article 24, B, c de la convention franco-hollandaise et 21, A, 4 de la convention franco-irlandaise
[16] Article 197 A du Code Général des Impôts, qui renvoie à l'article 197, I du même code qui prévoit le barème progressif de l'impôt sur le revenu
[17] Article 197 A du Code Général des Impôts
[18] Article 244 bis A du Code Général des Impôts
[19] Articles 238 bis K et 239 septies du Code Général des Impôts
[20] Mêmes références que pour les personnes physiques résidentes en France
[21] BOI-INT-CVB-DEU-10-70 §130 en date du 26 décembre 2014 et non modifié à la date des présentes.
[22] Mêmes références que pour les personnes physiques résidentes en France

Rémunération de la société de gestion

Conformément à la note d'information, la société de gestion est autorisée à percevoir une rémunération sous forme de commissions statutaires.

Au titre de l'exercice 2023, la société de gestion aura facturé 3 % HT des montants des acquisitions soit un montant de 9 715 K€ HT au titre des acquisitions 2023 (contre 5 135 K€ HT au titre de l'exercice 2022) respectant ainsi le ratio maximum de 3 % HT fixé dans la Note d'Information.

Au titre de l'exercice 2023, la société de gestion aura facturé un montant de 12,00% HT des produits perçus soit 3 632 K€ HT au titre de l'exercice 2023 (contre 999 K€ au titre de l'exercice 2022), respectant ainsi le ratio maximum de 12 % HT fixé dans la Note d'Information.

Enfin, la société de gestion n'a pas facturé de commission de brokerage au titre de l'exercice 2023. Les 3 536 K€ facturés par les autres brokers étant intervenus sur les acquisitions de l'année 2023, le total de commission de brokerage de l'année atteint 1,09 % HT du montant des investissements de l'exercice, respectant ainsi le ratio maximum de 5 % HT fixé dans la Note d'Information.

La politique de rémunération

La politique de rémunération mise en place au sein d'Iroko a vocation à définir les principes de rémunération des collaborateurs d'Iroko, conformément aux dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive dite "AIFM" 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs.

Sont identifiés comme étant preneurs de risques au sens de la directive AIFM :
- le Président,
- le Directeur général,
- les Gérants financiers,
- le Responsable de la conformité et du contrôle interne (RCCI),
- le Directeurs des partenariats,
- le Directeur relation investisseur.

Au titre de l'exercice 2023, les rémunérations, fixes et variables, versées par Iroko à se décomposent comme suit :

Nombre d'ETP [1] en 2024	Rémunération fixe	Rémunération variable	Total
42.56	2 776 492,52 €	355 882,54 €	3 132 375,06 €

[1] * ETP : Equivalent temps plein. Exemple : 2 salariés à temps plein = 2 ETP ; 1 salarié employé à mi-temps = 0,5 ETP

L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

La partie fixe de la rémunération a été déterminée afin d'être suffisamment importante pour rémunérer le professionnel au regard des obligations de son poste, du niveau de compétence requis, de la responsabilité exercée et de l'expérience acquise. La partie fixe et la partie variable de la rémunération ne sont pas corrélées et en ce sens sont traitées de manière distincte.

La partie fixe rémunère les compétences et expertises attendues dans l'exercice d'une fonction. Elle est déterminée en tenant compte des pratiques externes comparables à la fonction concernée (étude de marché, avis de conseils en recrutement) et des niveaux internes. La rémunération variable tient compte des pratiques externes et s'inscrit dans les règles prévues par la politique de rémunération.

La partie variable de la rémunération est versée sous forme de prime exceptionnelle ou bonus et est intégralement soumise à charges sociales, comme la rémunération fixe. Elle vient compléter, de manière équilibrée, la partie fixe de la rémunération en considération des performances du professionnel. Elle est versée par Iroko à ses collaborateurs au regard de critères quantitatifs et/ou qualitatifs.

La société de gestion se prévaut du principe de proportionnalité pour l'ensemble du personnel identifié (dirigeants responsables au sens de l'AMF de la société de gestion et gérants financiers).

Mentions légales

Nom du véhicule	Iroko Zen
Forme juridique	SCPI à capital variable
Date d'ouverture au public	Novembre 2020
Visa AMF	N°20-17 du 09/10/2020
Société de Gestion	**Iroko** - n°GP20000014 en date du 08/06/2020
Dépositaire	Oddo BHF
Commissaire aux Comptes	BM&A - 2020/2025

Société de gestion

La gestion de la SCPI est assurée par **la Société de Gestion Iroko**
Date d'immatriculation : **13/05/2020**
Siège d'exploitation : **4 rue de la Pompe - 75116 Paris**

Nationalité : **Française**
Forme Juridique **: Société par actions simplifiée (SAS)**
RCS : **n°883 362 113 de Bobigny**

Agrément de l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille : **n°GP20000014** en date du **08/06/2020**

Capital social : **648 361,60 €**

Représentant légal : **Gautier Delabrousse-Mayoux (Président)**
Direction : **Gautier Delabrousse-Mayoux (Président), Pierre-Antoine Burgala (Directeur général)**



Dispositif de contrôle interne

Organisation du contrôle interne

La Société de Gestion met en œuvre son dispositif de contrôle permanent et de conformité par le biais de son Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) M. Raphaël Bouhnik et de la société AGAMA Conseil en remplacement de Price Waterhouse Coopers France (PWC)

Le dispositif de contrôle interne d'Iroko repose sur trois niveaux :

- Les contrôles permanents de premier niveau réalisés par les équipes opérationnelles d'Iroko ;
- Les contrôles permanents de second niveau sont réalisés par le RCCI ;
- Les contrôles périodiques dits contrôles de troisième niveau sont menés par AGAMA Conseil.

Ce dispositif est piloté de manière indépendante par le RCCI.

Le dispositif de contrôle interne au sein d'Iroko s'articule autour :

- Du respect de la réglementation concernant la communication d'Iroko ;
- Du respect de la réglementation concernant la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme ;
- Du respect de la réglementation et du programme d'activité d'Iroko ;
- De l'organisation du processus de gestion ;
- De la politique de rémunération et de frais
- Du suivi des risques opérationnels et réglementaires ;
- Du respect des dispositions déontologiques ;

Le RCCI contrôle et évalue de manière régulière l'adéquation et l'efficacité des dispositifs internes. Il évalue également les procédures opérationnelles et les politiques mises en place. Il s'assure de leur application et formule des recommandations à la suite des contrôles opérés et s'assure de leur suivi.

Le RCCI rend compte des éventuels dysfonctionnements, de ses travaux ainsi que des principales recommandations à la direction d'Iroko.

Information des associés

Pour assurer votre information, une synthèse des activités de la SCPI tant à l'actif (acquisitions et cessions d'actifs immobiliers, situation locative, travaux et évènements majeurs) qu'au passif (collecte de capitaux, liquidité de votre placement) ainsi que leur traduction financière et comptable est indiquée dans les bulletins trimestriels et dans le rapport annuel de la SCPI. La note d'information et les statuts de votre SCPI, qui vous ont été remis lors de votre souscription, sont disponibles dans leurs dernières versions sur le site Internet d'Iroko. Ces documents détaillent également fonctionnement de votre SCPI.

Respects des obligations issues de la Directive AIFM

Iroko s'assure de manière permanente au travers des procédures opérationnelles et des politiques mises en place ainsi que des contrôles effectués dans le cadre du plan de contrôle annuel, du respect de ses obligations au titre de la Directive AIFM et portant notamment sur la gestion de la liquidité, la politique de rémunération, le niveau des fonds propres réglementaires et l'évaluation indépendante des actifs détenus.

Organisation en matière d'Asset management et Property management

La gestion administrative et financière de la SCPI (Fund Management) est réalisée par les équipes d'Iroko. Ces missions de Fund Management regroupent : l'établissement et la conduite de la stratégie d'investissement, la gestion des emplois/ressources (la perception des recettes et la distribution des bénéfices), la mise en place et le suivi des financements des actifs ainsi que l'ensemble des prestations liées aux obligations d'information de l'AMF et des associés, notamment l'établissement du rapport annuel de gestion et de tous les documents d'information périodique.

La gestion des actifs immobiliers (Asset Management) est réalisée par les équipes d'Iroko. Ces missions d'Asset Management regroupent : la gestion locative du patrimoine (facturation et encaissement des loyers, indemnités d'occupation ou autres, retard, paiement et récupération des charges auprès des locataires et, généralement, pour toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles), l'élaboration des stratégies d'acquisition, de construction, de financement, d'arbitrage et de commercialisation des actifs immobiliers ainsi que l'élaboration de la stratégie de gestion des actifs immobiliers, notamment l'établissement du plan de travaux à cinq ans et de sa mise à jour.

Iroko délègue à cinq property managers l'ensemble de la gestion locative du patrimoine (description ci-dessus) en fonction de la localisation des actifs immobiliers :

- En France : WhiteBird
- En Espagne : Iremcap
- En Allemagne : Arkos
- En Irlande : Colliers
- Aux Pays-Bas : FRIS

Au titre de l'intégralité de ces prestations, la Société de gestion perçoit une commission de gestion de 12 % HT du montant (soit 14,4 % TTC au taux de TVA en vigueur) :

- Des produits locatifs hors taxes encaissés directement ou indirectement ;
- Des autres produits hors taxes encaissés par la SCPI;

Celle-ci est diminuée des prestations de property management facturées directement par le property managers à la SCPI Iroko Zen, elles-mêmes diminuées de la part de ces honoraires refacturées aux locataires.

Pour ce qui est des missions de gestion locative et suivi des travaux d'entretiens des actifs, les cinq property managers ont réalisé ces missions à hauteur de 446K€ au titre de l'exercice 2023.

Eléments comptables

Résultat et distribution

Les loyers et produits annexes se sont élevés à 29 891 570 € sur l'exercice clos le Iroko contre 8 449 514 € sur l'exercice clos le 31/12/2022.
Le compte de résultat se solde par un bénéfice net de 17 150 294 € sur l'exercice clos le 31/12/2023 contre 5.457 322 € sur l'exercice clos le 31/12/2022.

Sur le bénéfice net distribuable, soit 17 150 294 €, il a été décidé pour 2023 :

- De fixer le dividende de l'exercice à 16 150 747 €
- D'affecter au report à nouveau le solde de 697 547 € portant ainsi le report à nouveau de la société à 829 450 €
- Le revenu par part en pleine jouissance en moyenne sur l'exercice s'élève ainsi à 14,23 € et le dividende versé à 12,25 €.
- Le report à nouveau représente 0,62 € par part en pleine jouissance en moyenne sur l'exercice, soit 17 jours de distribution.
- Le taux de distribution (brut de la fiscalité acquittée à l'étranger) s'établit à 7,12 % pour 2023.
- Le taux de distribution net de fiscalité acquittée à l'étranger s'établit à 6,13 % pour 2023.

Informations sur les délais de paiement (euros)

En application de l'article D.441-6 du code du commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant, la décomposition à la date de clôture, des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance, ainsi qu'un rappel du tableau à fin d'année précédente à titre de comparaison.

	Échéances J1	Échéances J+30	Échéances entre J+31 et J+60	Échéances entre J+61 et J+90	Échéances au-delà de J+90	Hors Échéances	Total dettes fournisseurs
Échéances au 31/12/2023							
Fournisseurs		148 363 €	41 703 €	77 248 €	274 331 €		541 647 €
Fournisseurs d'immobilisations		736 878,71 €	0	0	3 378 887,83 €	0	4 115 767 €
Total à dette	**0 €**	**885 242 €**	**41 704 €**	**77 249 €**	**3 653 219 €**		**4 657 413 €**
Montant cumulé des factures concernées	-	-	-	-	-		-
Pourcentage du montant total des factures reçues dans l'année	0,00 %	3,69 %	0,17 %	0.32 %	15,25 %	0 %	19,44 %
Nombre des factures exclues	0	0	21	100	100	100	0
Montant total des factures exclues	0	0	22	100	100	100	0
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de							

	Échéances J1	Échéances J+30	Échéances entre J+31 et J+60	Échéances entre J+61 et J+90	Échéances au-delà de J+90	Hors Échéances	Total dettes fournisseurs
Échéances au 31/12/2023							
Clients		537 234 €	764 232 €	173 557 €	674 236 €		2 149 259 €
							-
Total créance	**0 €**	**537 234 €**	**764 232 €**	**173 557 €**	**674 236 €**		**2 149 259 €**
Pourcentage du CA HT de l'exercice	0.00 %	1.85 %	2,64%	0,60%	2,32%		7,41 %
Nombre des factures exclues							
Montant total des factures exclues							
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de							

Les créances clients présentent un solde de 2 149 K€ au 31/12/2023 contre un solde de 682 K€ au 31/12/2022.

Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

Évolution par part des résultats financiers pour une part en pleine jouissance (en euros H.T.)

	2020	% du total des revenus	2021	% du total des revenus	2022	% du total des revenus	2023	% du total des revenus
Nombre de parts moyen en jouissance	4825		59 221		413 157		1 339 012	
Revenus								
Recettes locatives brutes	10,04 €	15,16 %	17.86 €	27,20 %	20,03 €	31,15 %	20,06 €	41,39 €
Produits financiers	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	20,13 €	100,00 %	0,57 €	1,18 %
Produits divers	56,17 €	84,84 %	47,82 €	72,80 %	0,42 €	0,65 %	2,27 €	4,68 %
Transfert de charges	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	43,86 €	68,20 %	25,56 €	52,74 %
TOTAL REVENUS	**66,21 €**	**15,16 %**	**65,68 €**	**27,20 %**	**64,31 €**	**31,15 %**	**48,45 €**	**41,39 %**
Charges								
Commission de gestion	-1,32 €	-2,00 %	-1,69 €	-2,58 %	-2,42 €	-3,76 %	-2,71 €	-5,60 %
Autres frais de gestion	-59,57 €	-89,98 %	-47,88 €	-72,90 %	-46,51 €	-72,31 %	-28,73 €	-59,30 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %
Charges financières	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %
Charges locatives non récupérables	-0,52 €	-0,79 %	-1,46 €	-2,23 %	-1,91 €	-2,97 %	-3,90 €	-8,05 %
Sous-total charges externes	**-61,42 €**	**-92,76 %**	**-51,04 €**	**-77,70 %**	**-50,83 €**	**-79,04 %**	**-35,34 €**	**-72,94%**
Amortissements nets	0,00 €	0,00 %	-0,07 €	-0,37 %	-0,29 €	-1,46 %	-0,29 €	-1,46 %
Provisions nettes	0,03 €	0,04%	-0,07 €	-0,11 %	-0,27 €	-0,42 %	-0,30 €	-0,62 %
Sous-total charges internes	0,03 €	0,04%	-0,07 €	-0,11 %	-0,27 €	-0,42 %	-0,30 €	-0,62 %
TOTAL CHARGES	**-61,39 €**	**-92,73%**	**-51,11 €**	**-77,81%**	**-51,10 €**	**-79,46%**	**-35,64 €**	**-73,57%**
Résultat courant	**4,82 €**	**7,27 %**	**14,57 €**	**22,19 %**	**13,21 €**	**20,54 %**	**12,81 €**	**26,43 %**
Résultat exceptionnel								
Variation report à nouveau	2,30 €	3,47 %	0,19 €	0,28 %	0,28 €	0,43 %	0,52 €	1,08 %
Revenus distribués **avant** prélèvement forfaitaire	1,26 €	1,90 €	14,20 €	21,62 %	14,07 €	21,88 %	14,23 €	29,37%
Revenus distribués **après** prélèvement forfaitaire	1,26 €	1,90 €	14,05 €	21,39%	12,83 €	19,95 %	12,25 €	25,28%

Emploi des fonds (en €)

	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	Variation	
Sommes non investies à la clôture	0 €	**797 940 €**	**38 887 306 €**	**42 379 045 €**	**3 491 739 €**	
Fonds collectés	2 925 000 €	52 964 200 €	162 930 272 €	256 337 375 €	93 407 103 €	
Commission de souscription	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Retraits de parts	0 €	-20 000 €	- 6 097 000 €	-1 822 315 €	4 274 685 €	
Cessions d'immeubles	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Cessions de parts de sociétés immobilières	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Plus et moins-values sur cessions d'immeubles	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Acquisitions d'immeubles [1]	-2 750 000 €	-27 702 906 €	-171 408 623 €	323 950 636 €	-152 542 013 €	
Dettes bancaires sur acquisition	1 210 000 €	16 520 000 €	39 822 331 €	101 888 734 €	62 066 403 €	
Acquisitions de parts de sociétés immobilières	0 €	0 €	- 14 586 €	0 €-	14 586 €	
Frais d'acquisition des immobilisations [2]	395 921 €	-3 493 579 €	-19 047 911 €	-33 962 224 €	-14 914 313 €	
Frais d'émission d'emprunt	-7 400 €	-61 475 €	-2 416 860 €	-1 833 849 €	0 €	
Sommes non investies à la clôture	**785 929 €**	**38 887 306 €**	**42 379 045 €**	**38 770 899 €**	**-3 608 147 €**	
Taux d'investissement de la collecte nette et des sommes non investies à la cloture précédente	72,9 %	27,5 %	77,1 %	86,3 %	9,2%	

Taux d'investissement de la collecte nette au 31/12/2023 de 86,3%

[1] Valeur Hors Droits d'acquisition

[2] Comprend tous les frais d'acquisition : droits de mutation, émoluments de notaire, commission d'acquisition, commission de brokerage, frais de due diligence,...

Situation du patrimoine locatif en fin d'exercice

Nature	Nom	Localisation	Surface en m²	Date d'acquisition	Prix d'acquisition hors droits	Droits et taxes (€)	Valeurs 31/12/2023
Bureaux	REIMS THIOLETTES	1 Rue Des Thiolettes - REIMS (51)	879	13/11/2020	2200000 €	129958 €	2360000 €
Crèche	PANTIN	25 Rue De L'ancien Canal - PANTIN (93)	125	30/12/2020	745000 €	4771 €	900000 €
Locaux D'activité	TIGERY	8 Rue Du Parc Des Vergers - TIGERY	1900	5/3/2021	2900000 €	189406 €	3380000 €
Entrepôt	CHÂTEAU THIERRY	ZI DE L'OMOIS	5420	2/4/2021	2800000 €	176693 €	3200000 €
Commerce	BARCELONE ROCAFORT	244 Carrer Rocafort - BARCELONE (Espagne)	1389	29/6/2021	2300000 €	58450 €	2525000 €
Bureaux	LILLE	5 Boulevard Montebello - LILLE	485	29/7/2021	1190000 €	70373 €	1240000 €
Bureaux	LE HAVRE	17 Rue Paul Doumer - LE HAVRE	269	29/7/2021	350000 €	20694 €	384000 €
Bureaux	BOIS COLOMBES	19 Rue Raspail - BOIS COLOMBES	233	29/7/2021	690000 €	44912 €	730000 €
Bureaux	BREST	19, Rue De Lyon - BREST	302	29/7/2021	560000 €	33093 €	580000 €
Bureaux	SAINT PRIEST	16 Rue Henri Maréchal - SAINT PRIEST	195	29/7/2021	430000 €	25411 €	430000 €
Bureaux	LE MANS	6 Place Des Comtes Du Maine - LE MANS	304	29/7/2021	490000 €	28959 €	530000 €
Bureaux	VERSAILLES	29 Bis Rue De Noailles - VERSAILLES	239	29/7/2021	640000 €	41667 €	660000 €
Bureaux	MEAUX	22 Rue Du Cdt Berge - MEAUX	175	29/7/2021	360000 €	23434 €	370000 €
Bureaux	TARBES	6/8 Place Jean-Jaurès - TARBES	163	29/7/2021	420000 €	24820 €	430000 €
Locaux D'activités	SAINT MAUR	Boulevard Du Franc - ZAC Cap Sud - Pièce De La Nourat	2007	21/9/2021	2650000 €	22009 €	2820000 €
Commerce	MONT DE MARSAN	337 BOULEVARD JEAN LARRIEU	4052	30/9/2021	6350000 €	375122 €	6960000 €
Activité	BOURGES	Rue Marcel Dassault - BOURGES	2138	15/10/2021	1950000 €	115200 €	2310000 €
Commerce	AVILES	Avenida SAN AUGUSTIN 13	1034	24/11/2021	1355406 €	20331 €	1471500 €
Santé	AUBERVILLIERS	59 Rue Henri Barbusse - AUBERVILLIERS	7092	30/11/2021	20000000 €	1390884 €	24530000 €
Commerces	LEVERKUSEN	Kalkstrasse 126 - LEVERKUSEN - GERMANY	963	1/3/2022	2400000 €	168354 €	2340000 €
Bureaux	MADRID BETANCOURT	Calle Agustin De Betancourt 19, MADRID	780	10/3/2022	3850000 €	57750 €	2880000 €
Entrepôts	GUADALAJARA	Calle Aluminio 4, Azuqueca De Henares (Guadalajara)	9916	31/3/2022	5975000 €	150000 €	5450000 €
Entrepôts	BILBAO	Pol. Ind. Abra, Vial H, Parc. 1,2 Y 3, Bilbao	9362	31/3/2022	7725000 €	38625 €	7000000 €
Entrepôts	HUELVA	C. Del Jamon De Huelva 4.12, Huelva	2500	28/4/2022	1609625 €	19316 €	1400000 €
Entrepôts	GUARROMAN 1	15 Av. De Linares, Guarroman	4811	28/4/2022	2260144 €	27122 €	2150000 €
Entrepôts	MONTMARAULT	ZA Du Grand Champ - MONTMARAULT	1196	28/4/2022	1400000 €	82705 €	1600000 €
Entrepôts	VARENNES	15, Rue Joseph Marie-Jacquard, VARENNES	828	28/4/2022	1000000 €	59067 €	1140000 €
Locaux D'activité	GRAND COURONNE	2 Route De Johanne, GRAND COURONNE	4501	20/5/2022	3300000 €	70929 €	7180000 €
Locaux D'activité	GRAND COURONNE	4 Route De Johanne, GRAND COURONNE	-	20/5/2022	3427363 €	33948 €	0 €
Locaux D'activité	LEGANES	C. Margarita De Salas 26 LEGANES	2200	6/6/2022	3200000 €	56606 €	2920000 €
Commerces Et Crèche	WHITE PINES	Rathfarnham Dublin 16	2062	10/6/2022	10204242 €	765331 €	9600000 €
Bureaux	YVETOT	3 Av. Micheline Ostermeyer, YVETOT	879	16/6/2022	2031702 €	120006 €	2090000 €
Bureaux	SOLAIZE	12 Chemin Départemental, SOLAIZE	2708	21/6/2022	4400000 €	0 €	4060000 €
Commerces	WOIPPY	Rue Des Gravières, WOIPPY	723	29/6/2022	930000 €	54002 €	920000 €

Nature	Nom	Localisation	Surface en m²	Date d'acquisition	Prix d'acquisition hors droits	Droits et taxes (€)	Valeurs 31/12/2023
Entrepôts	LORGUILLA	Proyecto 7, Plaza Del Sector 10-II, Loriguilla (Valencia)	4431	29/6/2022	2850000 €	57000 €	2875000 €
Bureaux	VIANEN	Lange Dreef 7, Vianen	5554	4/7/2022	9900000 €	792000 €	9150000 €
Entrepôts	GUARROMAN 2	31 Av. De Linares, Parcela E1.1 Del Polígono Ind."Guadiel"	4083	13/7/2022	2350000 €	28200 €	2175000 €
Bureaux	EASTPOINT	Block P1, Eastpoint Business Park, Dublin 3	3904	24/8/2022	12179720 €	913479 €	9000000 €
Commerces	LIMOGES	30 Avenue Des Bénédictins, LIMOGES	1950	6/9/2022	4029747 €	238060 €	4120000 €
Commerces	ENNISCORTHY	Mill Park Road, Enniscorthy, County Wexford	480	7/9/2022	1400000 €	105000 €	1300000 €
Commerces	MALLOW, CORK	150 Bank Place, Mallow, County Cork	571	7/9/2022	2765000 €	207375 €	2300000 €
Commerces	LONGFORD	68 Main Street, Longford, County Longford	478	7/9/2022	1475000 €	110625 €	1330000 €
Commerces	LOUGHREA, GALWAY	59 Main Street, Loughrea, County Galway	672	7/9/2022	1750000 €	131250 €	1600000 €
Commerces	ROSCREA, TIPPERARY	Castle Street Lower, Roscrea, County Tipperary	438	7/9/2022	1100000 €	82500 €	975000 €
Locaux Activités	ARNHEM	HAZENKAMP 24	4684	20/8/2022	3400000 €	272000 €	3180000 €
Locaux D'activité	DUNKERQUE	1371 A Rue D'Amsterdam, DUNKERQUE	2714	29/9/2022	3011992 €	177938 €	3220000 €
Locaux D'activité	MEHLTHEUER	Ad Den Vorrüben 1 01594 Hirschstein Mehltheuer	3547	1/10/2022	1800000 €	64403 €	1930000 €
Bureaux	ILLKIRCH	1300 Boulevard Sebastien Brant, ILLKIRCH	1057	5/10/2022	2302073 €	133673 €	2320000 €
Commerces	ST BRICE	5 Avenue Robert Schumann Saint Brice Sous Forêt	6400	14/10/2022	8393176 €	546126 €	8480000 €
Commerces	CHAMBLY	207 Rue Leonard De Vinci Chambly	1861	14/10/2022	3351542 €	198007 €	3610000 €
Commerces	CHAMBLY	- Rue Leonard De Vinci Chambly	-	14/10/2022	411807 €	24329 €	0 €
Commerces	REIMS	25 Rue Des Elus Reims	298	28/10/2022	2050000 €	17173 €	2220000 €
Locaux D'activité	RAMONVILLE	2 Rue Hermes Ramonville	3082	2/11/2022	4400000 €	0 €	5260000 €
Commerces	OSNY	38 Chemin Du Poirier Charles Guérin, Osny	3239	22/11/2022	8226501 €	535271 €	8920000 €
Santé	PAU	42 Cours Camou, PAU	340	30/11/2022	857000 €	53184 €	930000 €
Commerces / Bureaux	SWORDS	Airside South Quarter, Swords	8417	1/12/2022	17985854 €	1350847 €	17025000 €
Bureaux	VALENCE	12 Rue Jean Jullien Davin, Valence	1759	16/12/2022	4150000 €	245138 €	4380000 €
Bureaux	GALWAY	Headford Road, Galway	1829	2/2/2023	4965833 €	373277 €	4910000 €
Entrepôts	BAD DRIBURG	IndustriestraBe 23, 33014 Bad Driburg	25694	15/2/2023	14000000 €	986870 €	14100000 €
Education	SOPHIA ANTIPOLIS	Place Sophie Lafitte, Valbonne	2467	20/2/2023	6160408 €	364371 €	6110000 €
Commerces	ARRAS	Rue Ampère, Arras	4581	21/2/2023	8266697 €	488344 €	8550000 €
Bureaux	PANTIN MANUFACTURE	140 Avenue Jean Lolive, Pantin	6395	10/3/2023	20290000 €	1309213 €	22900000 €
Commerces	GRAULHET	Avenue Jules Ferry Graulhet	1318	24/3/2023	1717190 €	57012 €	1710000 €
Entrepôts	ABRERA	Cami Sagraments 65, Abrera	3350	28/3/2023	2570000 €	66859 €	2640000 €
Commerces	LA ROCHE SUR YON	177 Rue Jacques Yves Cousteau, Mouilleron Le Captif	4437	29/3/2023	2304517 €	136898 €	2670000 €
Commerces	MOREZ	12 Quai Jobez, Hauts De Bienne	1603	4/4/2023	2000000 €	118534 €	2010000 €
Commerces	NUENEN	Collse Heide 2	4950	6/4/2023	4500000 €	468138 €	4780000 €
Commerces	LE BOURGET	1-5 Avenue Francis De Pressensé, Le Bourget	554	18/4/2023	2400000 €	0 €	2610000 €

Nature	Nom	Localisation	Surface en m²	Date d'acquisition	Prix d'acquisition hors droits	Droits et taxes (€)	Valeurs 31/12/2023
Entrepôts	LEON	Vial 9 Poligono Industrial, Villadangos Del Paramo, León,	32 645	27/4/2023	18 461 685 €	107 691 €	18 750 000 €
Entrepôts	EL OSITO	Centro Comercial El Osito Parque Autovía De Ademuz,La Pobla De Vallbona, Valencia,	20 320	27/4/2023	26 474 957 €	373 613 €	26 400 000 €
Commerces	DUBLIN INCHICORE	Block A, Westland Park, Willow Road – D12 V598 DUBLIN 12	450	27/4/2023	1 432 000 €	388 000 €	1 500 000 €
Bureaux	WESTLAND	Block A, Westland Park, Willow Road – D12 V598 DUBLIN 12	2 367	27/4/2023	4 970 840 €	529 500 €	4 600 000 €
Locaux D'activités	ALUCRAFT	AF40 Clovcrhill Industrial Estate, Cloverhill Road, Clontlalkin, Dublin 22	7984	16/6/2023	8 750 000 €	657 130 €	8 750 000 €
Locaux D'activités	VANDAGLAS ALMELO	Phileas Foggstraat 64, Emmen	5 901	28/6/2023	6 616 300 €	688 272 €	6 500 000 €
Locaux D'activités	VANDAGLAS EMMEN	Phileas Foggstraat 64, Emmen	10 609	28/6/2023	4 283 700 €	360 722 €	4 230 000 €
Education	FUENLABRADA MADRID	Av. De Las Provincias, 51, 28941 Fuenlabrada, Madrid	4 867	29/6/2023	4 700 000 €	0 €	4 769 995 €
Bureaux	LA COURNEUVE	23 -27 Rue De La Convention, La Courneuve	5 469	29/6/2023	5 534 000 €	356 159 €	6 190 000 €
Bureaux	BRUGES	5 Boulevard Jacques Chaban Delmas, Bruges	1 990	12/7/2023	4 008 369 €	236 789 €	4 230 000 €
Commerces	WOODIES WATERFORD	Cork Road, Waterford	4 184	22/7/2023	9 825 765 €	737 822 €	9 675 000 €
Locaux D'activités	AIGREFEUILLE - SHAPER'S	1 Rue De L'Industrie – Aigrefeuille Sur Maine	9 014	27/7/2023	5 789 464 €	156 703 €	5 920 000 €
Locaux D'activités	LA SEGUINIERE - SHAPER'S	Rue Gutenberg, ZA De La Bergerie – La Séguinière	3 267	27/7/2023	2 307 689 €	136 551 €	2 370 000 €
Bureaux	MAXIMUS	Van Deventerlaan 10, 3528 AE Utrecht, Pays-Bas	6 996	31/7/2023	17 329 270 €	1 803 036 €	20 000 000 €
Bureaux	J5	J5 Plaza North Park, North Road, Finglas, Dublin 11	4 663	18/8/2023	18 168 123 €	1 392 654 €	18 450 000 €
Entrepôts	CHATTE MATHON	La Gloriette Chatte	7878	21/9/2023	5 900 000 €	348 831 €	5 910 000 €
Bureaux	OLIVET	202 Boulevard Duhamel Du Monceau - Olivet	2 914	26/9/2023	5 405 000 €	319 266 €	6 000 000 €
Commerces	DUBLIN SPAR	Ice Rink Development, Cork Street, Dublin 8	514	28/9/2023	1 900 000 €	139 834 €	1 950 000 €
Bureaux	HEERLEN	In De Cramer 8-8A, 6411 RS Heerlen - Pays-Bas	4 727	29/9/2023	3 830 540 €	398 819 €	4 000 000 €
Commerces	LES CLAYES SOUS BOIS	2 Rue Des Entrepreneurs - Clayes Sous Bois	858	27/10/2023	956 716 €	62 375 €	1 100 000 €
Commerces	CHAINTRE	Lieuxdits "Les Bouchardes" - Chaintre	787	27/10/2023	1 057 801 €	62 606 €	1 240 000 €
Commerces	AUBENAS	15T Chemin De Ponson - Aubenas	665	27/10/2023	933 666 €	58 551 €	1 110 000 €
Commerces	SALAISE SUR SANNE	5019 Rue De Jonchain Nord - Salaise Sur Sanne	667	27/10/2023	1 211 499 €	72 993 €	1 410 000 €
Commerces	LA CHAPELLE SAINT LUC	3 Rue De L'Orme De La Croix - La Chapelle Saint Luc	416	27/10/2023	1 281 441 €	75 815 €	1 580 000 €
Entrepôts	RUSSELHEIM	Rugbyrying 12 - Ruesselsheim Allemagne	54 626	1/12/2023	54 500 000 €	3 289 936 €	60 300 000 €
Bureaux	NOISY LE GRAND CENTREX	2 Rue De La Butte Verte - Noisy Le Grand	6 920	31/12/2023	9 200 000 €	543 414 €	10 020 000 €
Bureaux	VAUX EN VELIN	Rue Maurice Moissonnier - Vaux En Velin	10 132	31/12/2023	29 942 867 €	244 027 €	33 370 000 €

Dont actifs acquis en Leasehold*

Nom	Localisation	Date d'acquisition	Valeurs au 31/12/2023	Début du leasehold	Durée (en années)	Années restantes
WHITE PINES	RATHFARNHAM DUBLIN 16	10/6/2022	9 600 000 €	10/6/2022	999	997
GALWAY	HEADFORD ROAD, GALWAY	2/2/2023	4 910 000 €	14/3/1994	999	969
DUBLIN INCHICORE	BLOCK A, WESTLAND PARK, WILLOW ROAD	27/4/2023	1 500 000 €	10/6/2009	INFINI	INFINI
				10/6/2009	INFINI	INFINI
WESTLAND	BLOCK A, WESTLAND PARK, WILLOW ROAD – D12 V598 DUBLIN 12	27/4/2023	4 600 000 €	18/5/2001	999	976
ALUCRAFT	AF40 CLOVCRHILL INDUSTRIAL ESTATE, CLOVERHILL ROAD, CLONTLALKIN, DUBLIN 22	16/6/2023	8 750 000 €	10/8/2004	999	979
MAXIMUS	VAN DEVENTERLAAN 10, 3528 AE UTRECHT, PAYS-BAS	31/7/2023	20 000 000 €	29/3/2006	INFINI	INFINI
J5	J5 PLAZA NORTH PARK, NORTH ROAD, FINGLAS, DUBLIN 11	18/8/2023	18 450 000 €	28/1/2015	500	491
WHITE PINES	RATHFARNHAM DUBLIN 16	10/6/2022	9 600 000 €	10/6/2022	999	997

	Montant provision 01/01/2023	Dotations		Reprise		Montant provision 31/12/2023
		Achat immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2023	Vente immeubles	Patrimoine existant au 01/01/2023	
Dépenses Prévisionnelles Sur N+1	82 216 €	279 218 €	14 467 €	0 €	0€	375 901 €
Dépenses Prévisionnelles Sur N+2	15 446 €	59 569	6 571 €	0 €	0€	81 586 €
Dépenses Prévisionnelles Sur N+3	9 707 €	17 886 €	6 571 €	0 €	0€	34 164 €
Dépenses Prévisionnelles Sur N+4	3 855 €	8 944 €	6 571 €	0 €	0€	19 370 €
Dépenses Prévisionnelles Sur N+5	29 €	0 €	3 430 €	0 €	0€	3 459 €
TOTAL	111 253 €	365 617 €	37 610 €	0 €	0€	514 480 €
Total Dotations / Reprises Hors Ventes D'immeubles			403 227 €			
Total Dotation / Reprise Nette			403 227 €			

Iroko Zen peut recourir à l'endettement bancaire et non bancaire en vue de financer ses investissements dans la limite de 50 % de la valeur globale des actifs, et avec la possibilité de financer par endettement bancaire et non bancaire l'acquisition d'un actif immobilier jusqu'à 100 % de sa valeur d'acquisition.

Au cours de l'exercice, la SCPI a souscrit à 6 nouveaux emprunts bancaires avec HSBC, la Banque Palatine et Bankinter pour un montant total de 99 199 K€.

Financements de la SCPI

Iroko Zen peut recourir à l'endettement bancaire et non bancaire en vue de financer ses investissements dans la limite de 50 % de la valeur globale des actifs, et avec la possibilité de financer par endettement bancaire et non bancaire l'acquisition d'un actif immobilier jusqu'à 100 % de sa valeur d'acquisition.

Au cours de l'exercice, la SCPI a souscrit à 6 nouveaux emprunts bancaires avec HSBC, la Banque Palatine et Bankinter pour un montant total de 99 199 K€.

Date	Organisme prêteur	Immeubles financés	Montant tiré à date	CRD	Taux fixe ou variable	% couvert si variable	Durée
9/11/2020	CAISSE D'EPARGNE GRAND EST EUROPE	REIMS	990 000 €	990 000 €	FIXE	N.A	5 ANS
23/12/2020	CAISSE D'EPARGNE GRAND EST EUROPE	PANTIN	220 000 €	220 000 €	FIXE	N.A	5 ANS
26/2/2021	CAISSE D'EPARGNE GRAND EST EUROPE	TIGERY	1 160 000 €	1 160 000 €	FIXE	N.A	5 ANS
25/6/2021	CAISSE D'EPARGNE GRAND EST EUROPE	CHÂTEAU THIERRY	1 000 000 €	1 000 000 €	FIXE	N.A	5 ANS
31/7/2021	BANQUE PALATINE	PORTEFEUILLE MAAF	1 500 000 €	1 500 000 €	FIXE	N.A	5 ANS
21/9/2021	BANQUE PALATINE	SAINT-MAUR	800 000 €	800 000 €	FIXE	N.A	5 ANS
30/9/2021	BANQUE PALATINE	MONT DE MARSAN	2 000 000 €	2 000 000 €	FIXE	N.A	5 ANS
30/9/2021	BANQUE PALATINE	BOURGES	600 000 €	600 000 €	FIXE	N.A	5 ANS
28/4/2022	BANQUE PALATINE	MONTMARAULT	700 000 €	700 000 €	FIXE	N.A	5 ANS
28/4/2022	BANQUE PALATINE	VARENNES VAUZELLES	500 000 €	500 000 €	FIXE	N.A	5 ANS
30/4/2022	ARKEA	AUBERVILLIERS	9 500 000 €	9 500 000 €	FIXE	N.A	7 ANS
14/6/2022	BANKINTER	MADRID *2 ET BILBAO	7 863 000 €	7 150 243 €	EUR. 3M	100%	10 ANS
16/6/2022	BANQUE PALATINE	YVETOT	1 000 000 €	1 000 000 €	FIXE	N.A	5 ANS
19/7/2022	CAISSE D'EPARGNE GRAND EST EUROPE	GRAND COURONNES LOXAM, GRAND COURONNES VOLVO, SOLAIZE, WOIPPY, PEUGEOT CHAMBLY, PEUGEOT SAINT-BRICE-SOUS-FORET, DUNKERQUE, LIMOGES, ILLKIRCH	16 530 000 €	25 214 718 €	EUR. 3M	75%	5 ANS
20/12/2022	CAISSE D'EPARGNE GRAND EST EUROPE	OSNY, PAU, VALENCE, ARRAS	9 444 360 €		EUR. 3M	75%	5 ANS
30/8/2022	BANK OF IRELAND	ACTIF WHITE PINES	5 050 000 €	5 050 000 €	FIXE	N.A	5 ANS
28/10/2022	BANQUE PALATINE	REIMS BOLIA	1 025 000 €	1 025 000 €	FIXE	N.A	5 ANS
2/11/2022	BANQUE PALATINE	RAMONVILLE	2 125 000 €	2 125 000 €	FIXE	N.A	5 ANS
20/2/2023	BANQUE PALATINE	VALBONNE	3 175 000 €	3 175 000 €	FIXE	N.A	5 ANS
10/3/2023	BANQUE PALATINE	PANTIN2	8 024 000 €	7 927 865 €	FIXE	N.A	5 ANS
27/4/2023	BANKINTER	DECATHLON - LEON	7 000 000 €	6 895 000 €	EUR. 3M	100%	12 ANS
22/6/2023	HSBC	WATERFORD (WOODIES), AIGREFEUILLE-SUR-MAINE - SHAPER'S, SEGUINIÈRE - SHAPER'S, BARCELONE, HUELVA (CORREOS), GUARROMAN 1 (CORREOS), LEGANES, LORIGUILLA / VALENCIA ESP., GUARROMAN 2, IRLANDE EASTPOINT BUSINESS PARK, ENNISCORTHY, WEXFORD (BOI), MALLOW, CORK (BOI), LONGFORD, LONGFORD (BOI), LOUGHREA, GALWAY (BOI), ROSCREA, TIPPARY (BOI), SWORDS, GALWAY, GRAUHLET, LE BOURGET, EL OSITO (VALENCIA), WESTLAND PARK, LA COURNEUVE	50 000 000 €	70 778 640 €	EUR. 3M	100%	5 ANS
18/12/2023	HSBC	MAXIMUS, VIANEN, EMMEN, NEUNEN, ALMELO, HEERLEN, ARNHEM, NOISY, OLIVET, CHATTE, BRUGES	21 000 000 €		EUR. 3M	100%	5 ANS
21/12/2023	BANQUE PALATINE	LYON LE KARRÉ	10 000 000 €	10 000 000 €	FIXE	N.A	5 ANS
TOTAL	CAISSE D'EPARGNE GRAND EST EUROPE	REIMS	161 206 360 €	159 311 466 €	FIXE	95,97% [1]	5,67 ANS

[1] de l'encours couvert ou à taux fixe

Les garanties données ainsi que les covenants sont disponibles page 58.

Durant l'année 2023, les taux bancaires ont continué sur la lancée de 2022. En ce sens, la SCPI Iroko Zen a continué à mettre en place une stratégie de couverture efficace afin de limiter l'effet d'augmentation des taux variables interbancaires. À fin 2023, plus de 96 % des dettes bancaires de la SCPI sont couvertes ou à taux fixe, ce qui nous a permis de minimiser l'impact de la hausse des taux d'intérêts.

La SCPI est parvenue à maintenir un coût moyen de la dette bancaire à 3,91 % sur l'année 2023, et à 4,49 % à la fin de l'année 2023.

En juin et décembre 2023, la SCPI a réalisé son premier financement pan-européen pour une enveloppe de 70M€ auprès d'HSBC. Ce refinancement a permis de refinancer une partie du portefeuille espagnol, néerlandais, irlandais et français. Toujours dans ce contexte de taux élevés, Iroko a placé en moyenne une vingtaine de M€ de capitaux non investis sur des comptes à terme rémunérés à en moyenne en 2023 à 3,9 % .

Nous continuons de suivre de près l'évolution des marchés financier et bancaire afin d'adapter en permanence notre stratégie financière pour maximiser la performance de la SCPI tout en protégeant au mieux les intérêts de nos investisseurs.

Endettement de la SCPI en transparence	31/12/2023	31/12/2022	Variation	Variation %
Dettes financière directes	159 311 466 €	58 127 609 €	101 183 857 €	174 %
Emprunt bancaires	159 311 466 €	58 127 609 €	101 183 857 €	174 %
Comptes courant d'actionnaires	- €	- €	- €	0 %
Dettes financière indirectes	- €	- €	- €	0 %
Emprunts bancaires	- €	- €	- €	0 %
Comptes courants d'associés tiers	- €	- €	- €	0 %
Autres engagements financiers	- €	- €	- €	0 %
Total dettes financières et engagements	159 311 466 €	58 127 609 €	101 183 857 €	174%
dont comptes courants d'associés tiers dans les filiales	- €	- €	- €	N/A
Valeur des actifs immobiliers (1)	546 155 495 €	212 455 000 €	333 700 495 €	157 %
RATIO D'ENDETTEMENT LOAN TO VALUE	29,1 7%	27,36 %	1,81 %	7 %
Valeur de réalisation	426 544 894 €	198 670 686 €	227 874 208 €	115 %
Autres dettes et PCA	31 385 421 €	11 234 818 €	20 150 603 €	179 %
Actif brut	617 241 781 €	268 033 113 €	349 208 668 €	130 %
RATIO D'ENDETTEMENT NOTE D'INFORMATION	25,81 %	21,69 %	4,12 %	19 %

Au 31/12/2023, le ratio d'endettement de la SCPI (rapport entre l'endettement bancaire et non bancaire et l'actif brut) atterrit à 25,81 %, respectant ainsi la limite fixée dans la note d'information.

Concernant le LTV (Loan To Value), soit le rapport entre le montant total de dettes bancaires supportées par la SCPI et la valeur de marché du patrimoine, celui-ci s'élève à 29,17 % au 31/12/2023.

Événements post-clôture

Depuis la date de fin du dernier exercice comptable de la SCPI (Iroko), la SCPI a continué de déployer les capitaux de la société sur ses comptes à terme et à sécuriser de futures acquisitions pour le 1er semestre pour plus de 140M€ d'actifs immobiliers.

Perspectives pour 2024

La Société de gestion consacrera l'année 2024 à l'accélération de la croissance du patrimoine de la SCPI selon la collecte de capitaux réalisée, tout en respectant la stratégie d'investissement de la SCPI Iroko Zen.

Rapports et projets de résolutions à l'Assemblée Générale

Rapport du Conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2023, de la SCPI Iroko Zen. Dans le cadre de sa mission générale de vérification et de contrôle, votre Conseil de Surveillance a reçu toutes les informations et les explications nécessaires de la part de la Société de Gestion et du Commissaire aux Comptes, notamment concernant l'évolution du capital et la gestion du patrimoine immobilier de votre SCPI. Nous sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires suivants.

Capital et marché des parts :

Lancée fin 2020, Iroko Zen a réalisé une collecte de 254,5 M€ en 2023 (nette de retraits) faisant atterrir la capitalisation de la société à 467,2 M€ au 31/12/2023 et doublant ainsi sa capitalisation par rapport à fin 2022.

Patrimoine et gestion locative :
L'équipe investissement d'Iroko a réalisé au cours de l'exercice 38 investissements pour un volume de 324,0 M€ hors droits, entrant chacun dans la stratégie d'investissement et de diversification fixée par la société de gestion en début d'exercice.

Ainsi, Iroko Zen est maintenant investie dans de nombreuses classes d'actifs (bureaux, entrepôts, locaux d'activités, commerces, crèche, polyclinique), en France (région parisienne et dans des grandes métropoles régionales) et a réalisé également des investissements dans des pays étrangers de la zone Euro (Espagne, Allemagne, Irlande et Pays-Bas).

La hausse des taux d'intérêts depuis 2022 a provoqué une crise des liquidités et une baisse des prix de l'immobilier, en France notamment. Néanmoins, les valeurs d'expertise au 31/12/2023, en progression de +1,78 % par rapport à la dernière expertise, et de +3,70 % par rapport à la valeur hors droits d'acquisition, prouvent d'ailleurs la pertinence des investissements réalisés par la SCPI Iroko Zen.

Engagement ESG et Label ISR :

Suite à l'audit de suivi 2 réalisé par l'organisme AFNOR, le label ISR d'Iroko Zen a été maintenu pour l'année 2023. L'audit des 3 ans dit de « renouvellement » a eu lieu en mars 2024 et cette échéance importante dans la stratégie ESG d'Iroko Zen a permis de proposer à l'auditeur une nouvelle méthodologie fort de l'expérience acquise ces 3 dernières années.

Cette dernière sera appliquée officiellement après validation finale de l'auditeur en septembre 2024. La méthode ESG utilisée jusqu'alors, validée pour la 3 ème année consécutive en mars 2024 par l'auditeur, continue donc de faire foi jusqu'à implémentation complète de la méthode extra-financière 2.0 d'Iroko Zen*.

Iroko Zen a continué de déployer en 2023 sa stratégie ESG et de respecter sa méthodologie de l'acquisition à la détention de l'actif. *D'avantage de détails seront fournis dans la documentation ISR actualisée et disponible sur le site à compter de septembre 2024.*

si la méthodologie a connu des modifications substantielles cette année, l'objectif extra-financier de la SCPI est toujours de faire passer après trois années de détention les actifs "best in progress" (c'est-à-dire dont la note ESG obtenue suivant les critères décrits dans la méthodologie est inférieure à la note seuil définie) en actif "best in class" (actif dont la note est supérieure ou égale à la note seuil fixée) ou de les maintenir au-dessus de la note seuil."

Objectifs ESG atteint en 2023 : 100 % des actifs acquis en 2020 ont une note ESG supérieure ou égale à la note seuil fixée.

Valeurs de la société :

Votre Conseil de Surveillance a constaté que la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution ont été établies conformément aux dispositions légales en vigueur, à vos statuts et à la réglementation relative aux SCPI.

Comptes annuels :

Assistés de la Société de Gestion et du Commissaire aux Comptes de votre SCPI, nous avons procédé à l'examen des comptes sociaux annuels de la société. Le résultat net de votre SCPI s'élève à 17 150 K€. Ce bénéfice reflète la performance du patrimoine détenu sur la période, notamment suite à l'acquisition de 95 actifs immobiliers depuis la création de la SCPI. Votre SCPI a donc procédé à des distributions en 2023 à hauteur de 14,23€ bruts de fiscalité acquittée à l'étranger (12,25€ nets de fiscalité acquittée à l'étranger) par part en pleine jouissance sur l'année soit un taux de distribution de 7,12 % bruts.

Cette performance a pu notamment être soutenue par une stratégie de financement fine, mutualisée et optimisée. Avec un LTV moyen sur le portefeuille de 29,17 % à fin d'année et un coût moyen de la dette de 3,91 %, l'équipe de gestion a su maintenir une stratégie de financement prudente et payante dans un contexte de forte montée des taux.

Perspectives 2023 :

Dans un contexte de montée des taux d'intérêts, l'année 2023 sera consacrée au déploiement de la stratégie d'investissement de la SCPI et à la croissance de son patrimoine avec pour objectif de maintenir un taux de distribution supérieur à 6 % brut sur l'année à venir tout en limitant le recours à l'endettement en deçà de 30 % de la valeur des actifs.

Conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier :

La Société de Gestion a informé le Conseil de Surveillance des conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier conclues au cours de l'exercice. Aucune nouvelle convention de la sorte n'a été signée en 2023.

Information sur l'endettement bancaire de la SCPI :

Dans le cadre de la mise en œuvre de la politique d'investissement, votre SCPI prévoit de recourir à l'endettement bancaire, direct et indirect, dans la limite de 50 % maximum de la valeur globale des actifs. Votre Conseil de Surveillance émet, en tant que de besoin, un avis favorable à la mise en œuvre de cette stratégie de financement.

Résolutions :

Le projet de résolutions soumis à votre approbation appelle plusieurs observations

Au-delà du travail de la mise à jour des statuts notamment des références réglementaires et juridiques, du suivi des bonnes pratiques de marché et de l'apport de pédagogie complémentaire pour les associés, nous notons les résolutions d'augmentation du capital plafond statutaire, l'explicitation de la distribution des plus-value de cession aux usufruitiers et la possibilité de réaliser des placements de trésorerie au capital garanti et avec des maturités inférieures à 12 mois.
Nous vous invitons à approuver le projet de résolutions dans son ensemble.

Nous vous remercions pour la confiance témoignée et restons à votre disposition,

Pour le conseil de surveillance ***Madame Louise BOUSQUET ANDREANI, Présidente du Conseil de Surveillance***

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier Iroko Zen,

1. Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI IROKO ZEN relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

2. Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

3. Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans le paragraphe « Valeurs estimées des immobilisations locatives » de l'annexe, les placements immobiliers présentés dans la colonne « Valeurs Estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs vénales. Ces valeurs vénales sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par votre société. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

4. **Vérifications spécifiques**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du code de commerce.

5. **Responsabilités de la société de gestion et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels**

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

6. **Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- I identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

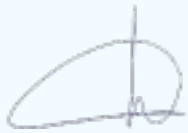
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris, le 5 avril 2023

Le commissaire aux comptes
BM&A
Marie-Cécile Moinier



Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Exercice clos le 31 décembre 2023

Réunion de l'organe délibérant relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre Société Civile de Placement Immobilier à Capital Variable, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

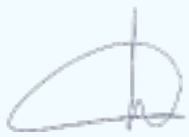
Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

1. **Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale**

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, en application des dispositions de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier.

Fait à Paris, le 5 avril 2023

Le commissaire aux comptes
BM&A
Marie-Cécile Moinier



BM&A

Société d'expertise comptable et de commissariat aux comptes inscrite sur la liste nationale des commissaires aux comptes attaché à la Compagnie Régionale des commissaires aux Comptes de Paris

BM&A • 11, rue de Laborde • 75008 Paris
+33 (0)1 40 08 99 50 • www.bma-groupe.com

Société par action simplifiée au capital de 1 200 000 euros - RCS Paris 348 461 443

Comptes annuels de la SCPI

Etat du patrimoine

		31/12/2023		31/12/2022	
		Valeurs Bilantielles	Valeurs Estimées	Valeurs Bilantielles	Valeurs Estimées
Placements Immobiliers					
Immobilisations Locatives					
Droits Réels (Usufruits, Bail Emphytéotique, Servitides...)	+				
Amortissements Droits Réels	-				
Concessions	+				
Amortissement Concessions	-				
Constructions Sur Sol D'autrui	+				
Amortissement De Constructions Sur Sol D'autrui	-				
Terrains Et Constructions Locatives	+	533 822 845,60	546 155 495,00	205 710 251,29	212 455 000,00
Immobilisations En Cours	+	-		-	
Provisions Liées Aux Placements Immobiliers					
Dépréciation Exceptionnelle D'immobilisations Locatives	-				
Gros Entretiens À Répartir Sur Plusieurs Exercices	-	514 483,00	-	111 253,00	-
Provisions Pour Risques Et Charges	-				
Titres Financiers Contrôlés					
Immobilisation Financières Contrôlées	+	-		-	
Dépréciation Exceptionnelle Des Immobilisations Financières Contrôlées	-				
Provisions Pour Risques Et Charges	+				
TOTAL I (Placements Immobiliers)		533 308 362,60	546 155 495,00	205 598 998,29	212 455 000,00
Immobilisations Financières					
Immobilisations Financières Non Contrôlées	+				
Dépréciation Des Immobilisations Financières Non Contrôlées	-				
Avances En Compte Courant Et Créances Rattachées Des Immobilisations Financières Contrôlées	+				
Avances En Compte Courant Et Créances Rattachées Des Immobilisations Financières Non Contrôlées	+				
Dépréciation Des Avances En Compte Courant Et Créances Rattachées	-				
TOTAL II (Immobilisations Financières)		0,00	0,00	0,00	0,00
Autres Actifs Et Passifs D'exploitation					
Actifs Immobilisés	+				
Associés Capital Souscrit Non Appelé	+				
Immobilisations Incorporelles	+				
Immobilisations Financières Autres Que Les Titres De Participations (Dépôt De Garantie...)	+	2 640 294,84	2 640 294,84	2 628 297,01	2 628 297,01
Dépréciation Des Immobilisations Financières Autres Que Les Titres De Participations	-				
Créances					
Locataires Et Comptes Rattachés	+	3 428 536,98	3 428 536,98	1 174 804,25	1 174 804,25
Autres Créances	+	17 189 856,32	17 189 856,32	6 214 645,90	6 214 645,90
Provisions Pour Dépréciation Des Créances	-	-	-	-	-
Valeurs De Placement Et Disponibilité					
Valeurs Mobilières De Placements	+				
Fonds De Remboursement	+				
Autres Disponibilités	+	53 415 624,94	53 415 624,94	45 879 226,39	45 879 226,39
TOTAL III (Actifs D'exploitation)		76 674 313,08	76 674 313,08	55 896 973,55	55 896 973,55
Provisions Pour Risques Et Charges	-				
Dettes					
Dettes Financières	-	167 903 348,33	167 903 348,33	62 444 432,12	62 444 432,12
Dettes D'exploitation	-	13 259 699,82	13 259 699,82	4 249 513,22	4 249 513,22
Dettes Diverses	-	12 002 742,85	12 002 742,85	2 175 276,29	2 175 276,29
TOTAL IV (Passifs D'exploitation)		-193 165 791,00	-193 165 791,00	-68 869 221,63	-68 869 221,63
Comptes De Régularisation Actif Et Passif					
Charges Constatées D'avance	+	360 457,00	360 457,00	369 627,67	369 627,67
Produits Constatés D'avance	-	3 479 580,30	3 479 580,30	472 154,04	472 154,04
Charges À Répartir Sur Plusieurs Exercices	+	3 584 377,97	-	1 449 542,58	-
Autres Comptes De Régularisation (Frais D'émission D'emprunts)	+				
TOTAL V (Comptes De Régularisation)	+	465 254,67	-3 119 123,30	1 347 016,21	-102 526,37
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	+	417 282 139,35		193 973 766,42	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE			426 544 893,78 €		199 380 225,55 €

Variation des capitaux propres

	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
	31/12/2022			31/12/2023
Capital	-	-		
Capital Souscrit	186 114 659,88	-	222 700 644,14	408 815 304,02
Capital En Cours De Souscription	-	-		-
Capital Retrait De Parts	-	-	-	-
Primes D'émission Et De Fusion	-	-		-
Primes D'émission Ou De Fusion	26 587 812,01	-	31 814 388,04	58 402 200,05
Primes D'émission En Cours De Souscription	-	-		-
Primes D'émission Retrait De Parts	-	-	-	-
Prélèvement Sur Primes D'émission Ou De Fusion	- 19 570 147,92	-	- 31 194 666,85	- 50 764 814,77
Ecarts De Réévaluation	-	-		-
Ecarts De Réévaluation	-	-		-
Ecart Sur Dépréciation Des Immeubles D'actifs	-	-		-
Fonds De Remboursement Prélevé Sur Le Résultat Distribuable	-	-		-
Plus Ou Moins Values Réalisées Sur Cession D'immeubles Et De Titres Financiers Contrôlés	-	-		-
Réserves	-	-		-
Report À Nouveau	16 655,13	115 261,29		131 916,42
Résultat De L'exercice	5 457 321,69	- 5 457 321,69	17 150 294,00	17 150 294,00
Acompte Sur Distribution	- 5 342 060,40	5 342 060,40	- 16 452 746,69	- 16 452 746,69
TOTAL GENERAL	193 264 240,39	0,00	224 017 912,64	417 282 153,03

Compte de résultat

		Au 31/12/2023	Au 31/12/2022	Variation en K€	En %
Produits Immobiliers					
Produits De L'actrivité Immobilière					
Loyers	+	26 854 106,58	8 276 684,24	18 577 422 €	224 %
Charges Facturées	+	2 147 923,61	630 408,10	1 517 516 €	241 %
Produits Des Participations Contrôlées	+	-	-	- €	N/A
Produits Annexes	+	3 037 463,06	131 756,68	2 905 706 €	2205 %
Reprises De Provisions Pour Gros Entretiens	+	-	-	- €	N/A
Transferts De Charges Immobilières	+			- €	N/A
TOTAL I : Produits Immobiliers		32 039 493,25	9 038 849,02	23 000 644 €	254%
Charges De L'activité Immobilière					
Charges Ayant Leur Contrepartie En Produits	–	2 147 923,61	630 408,10	1 517 516 €	241 %
Travaux De Gros Entretiens	–	-	-	- €	N/A
Charges D'entretien Du Patrimoine Locatif	–	-	-	- €	N/A
Dotations Aux Provisions Pour Gros Entretiens	–	403 230,00	111 253,00	291 977 €	262%
Dotations Aux Amortissements Et Provisions Des Placements Immobiliers	–	-	-	- €	N/A
Autres Charges Immobilières	–	5 221 990,37	789 040,98	4 432 949 €	562 %
Dépréciation Des Titres De Participation Contrôlés				- €	N/A
TOTAL II : Charges Immobilières		7 773 143,98	1 530 702,08	6 242 442 €	408 %
Résultat De L'activité Immobilière A = (I - II)		24 266 349,27	7 508 146,94	16 758 202 €	223 %
Produits D'exploitation					
Reprise D'amortisssement D'exploitation	+	-	-	- €	N/A
Reprise De Provision D'exploitation	+	-	-	- €	N/A
Transferts De Charges D'exploitation	+	34 219 955,50	18 121 156,91	16 098 799 €	89 %
Autres Produits	+	-	41 073,04	- 41 073 €	-100%
Reprises De Provisions Pour Créances Douteuses	+	-	-	- €	N/A
TOTAL I : Produits D'exploitation		34 219 955,50	18 162 229,95	16 057 726 €	188 %
Charges D'exploitation					
Commissions De La Société De Gestion	–	3 631 964,22	999 030,16	2 632 934 €	264 %
Charges D'exploitation De La Société	–	38 460 667,86	19 214 025,04	19 246 643 €	100 %
Diverses Charges D'exploitation	–	10 490,24	-	10 490 €	N/A
Dotations Aux Amortissement D'exploitation	–			- €	N/A
Dotations Aux Provisions D'exploitation	–	-	-	- €	N/A
Dépréciation Des Créances Douteuses	–	-	-	- €	N/A
TOTAL II : Charges D'exploitation		42 103 122,32	20 213 055,20	21 890 067 €	108 %
Résultat D'exploitation Autre Que L'activité Immobilière B = (I - II)		-7 883 166,82	-2 050 825,25	- 5 832 342 €	284 %
Produits Financiers					
Dividendes Des Participations Non Contrôlées	+	-	-	- €	N/A
Produits D'intérêts Des Comptes Courants	+	-	-	- €	N/A
Autres Produits Financiers	+	767 111,55	-	767 112 €	N/A
Reprise De Provisions Sur Charges Financières	+	-	-	- €	N/A
TOTAL I : Produits Financiers		767 111,55	0,00	767 112 €	N/A
Charges Financières					
Charges D'intérêts Des Emprunts	–	-	-	- €	N/A
Charges D'intérêts Des Comptes Courants	–	-	-	- €	N/A
Autres Charges Financières	–	-	-	- €	N/A
Dépréciations	–	-	-	- €	N/A
TOTAL II : Charges Financières		0,00	0,00	- €	N/A
Résultat Financier C = I - II		767 111,55	0,00	767 112 €	N/A
Produits Exceptionnels					
Produits Exceptionnels	+	-	-	- €	N/A
Reprises De Provisions Exceptionnelles	+	-	-	- €	N/A
TOTAL I : Produits Exceptionnels		0,00	0,00	- €	0 %
Charges Exceptionnelles					
Charges Exceptionnelles	–	-	-	- €	N/A
Dotations Aux Amortissements Et Aux Provisions Exceptionnelles	–	-	-	- €	N/A
TOTAL II : Charges Exceptionnelles	+	0,00	0,00	- €	0 %
Résultat Exceptionnel D - I + II	+	0,00	0,00	- €	0 %
Résultat Net		17 150 294,00 €	5 457 321,69 €	11 692 972 €	214 %

Annexes

Faits significatifs

Collecte sur l'exercice de 1 281 687 parts (hors retraits) pour un montant souscrit de 256 337 460 €.

Investissements 2023 à hauteur de 323,5 € dont 119,7 M€ en France, 49,5 M€ en Espagne, 70,1 M€ en Allemagne, 37,2 M€ aux Pays-Bas et 47,0 M€ en Irlande (montants exprimés en valeur hors droits et hors frais d'acquisition).

Au 31/12/2023 :

- L'état du patrimoine de la société Iroko Zen des placements immobiliers totale de 533 308 362,60 € et une valeur estimée totale de 546 155 495 €.
- Le bénéfice s'établit à 17 150 294 €, le dividende distribué pour une part en pleine jouissance est de 12.25 €.
- La collecte nette des capitaux de l'exercice s'élève à 254 515 059 € .
- La valeur nominale de la part est de 175 € et la prime d'émission de 25 €.
- Le nombre de parts souscrites sur la période (net des retraits) s'élève à 1 272 575 parts.

Informations sur les règles générales de présentation et d'évaluation des comptes

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2023 sont présentés conformément aux dispositions réglementaires applicables. La société a appliqué les dispositions du règlement ANC n° 2016-03 du 15/04/2016 homologué le 07/07/2016 qui a abrogé le plan comptable antérieur.

Leur établissement respecte les principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices en se plaçant dans une perspective de continuité de l'exploitation, image fidèle et comparabilité.

Les documents de synthèse comprennent "l'État du patrimoine", le tableau de "variation des capitaux propres", un « État hors bilan », le "Compte de résultat" et l' "Annexe. L'État du patrimoine se présente en liste, il comporte deux colonnes :

- Colonne "valeurs bilantielles" présentant les éléments du patrimoine aux coûts historiques.
- Colonne "valeurs estimées" présentant, à titre d'information, la valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur nette des autres actifs de la société. Cette dernière tient compte des plus et moins-values latentes sur actifs

Changement de méthode comptable

Néant.

Principales règles d'évaluation

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité (dans la colonne « valeurs bilantielles ») est la méthode des coûts historiques.

Immobilisations locatives

Elles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat hors frais d'acquisition plus travaux).
Les honoraires de transaction versés lors d'une acquisition sont considérés comme un élément du coût de revient de l'immobilisation.

Conformément à la réglementation propre aux SCPI, les « terrains et constructions » ne font l'objet d'aucun amortissement. Le prix d'acquisition des terrains est compris dans le coût d'acquisition de l'immeuble quand la distinction n'est pas possible.

Les agencements de nature à augmenter la valeur locative des biens (climatisation par exemple) sont immobilisés et ne sont pas amortis.

Les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément d'actif sont comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition.

Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé est sorti de l'actif à son coût d'origine estimé (généralement prix de revient déflaté) et comptabilisé dans un compte de réserves ayant la nature de pertes en capital.

A noter qu'au 31/12/2023, SCPI Iroko Zen ne détient pas de droits réels portant sur ses biens.
Cependant la SCPI Iroko Zen détient des biens en leasehold en Irlande et aux Pays-Bas. Le leasehold est une forme d'acquisition qui représente la grande majorité des transactions dans ces pays. Chaque leasehold détenu par la SCPI a une durée supérieure à 400 ans. Conformément à la pratique des experts immobiliers locaux indépendants, ces acquisitions ont été comptabilisées comme des actifs détenus en pleine propriété compte tenu de leur durée restante.

Valeurs estimées des immobilisations locatives

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise effectuée par les sociétés CUSHMAN & WAKEFIELD, BPCE, BNP Paribas et CBRE. agissant en qualité d'experts indépendants. Chaque immeuble fait l'objet d'une expertise tous les 5 ans. Les autres années, la valeur résultera d'une actualisation des valeurs par l'expert sans visite systématique de l'immeuble.

L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en mettant en œuvre deux méthodes :

- La méthode d'actualisation des flux de trésorerie.
- La méthode par capitalisation du revenu brut qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droits et hors frais.

Plan d'entretien des immeubles locatifs (Provision pour Gros entretien)

Des provisions pour gros entretien (PGE) sont évaluées tous les ans, par immeuble, en fonction des dépenses estimées à partir d'un plan quinquennal prévisionnel.

La provision est constatée à la clôture de l'exercice à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur 5 ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation.

La dotation aux provisions au titre de l'année correspond à la différence entre l'évaluation des provisions au titre de l'année et les provisions au titre de l'exercice antérieur après prise en compte des reprises de provisions.

Provision des créances locataires

Une analyse systématique des créances échues depuis plus de 3 mois est faite locataire par locataire. Une provision pour dépréciation (loyers et charges) est constituée lorsque le recouvrement des créances apparaît incertain. Ces créances sont alors dépréciées, au cas par cas pour leur montant HT après déduction du dépôt de garantie.

Selon le risque estimé, le taux de provisionnement est de 50 % ou 100 % de la créance HT.

Gestion locative

Conformément à l'article 18 des statuts, la société de gestion perçoit une commission de gestion, pour l'administration de la SCPI égale à 12 % HT des produits locatifs loyers HT et des produits financiers nets et assimilés de la société, sous déduction des créances irrécouvrables et de la variation de provision sur les loyers des locataires douteux.

Commission de pilotage de la réalisation des travaux

Conformément à l'article 18 des statuts, la société de gestion perçoit une commission de pilotage de la réalisation des travaux de 5 % HT maximum du montant des travaux réalisés.
Cette commission est comptabilisée à l'actif, en charges d'entretien ou en PGE selon la nature des travaux.
Aucune commission de pilotage de travaux n'a été facturée par Iroko sur l'année 2023.

Commission de souscription et fonds de remboursement

Pour rappel, la SCPI Iroko Zen ne prélève aucune commission de souscription.
Par ailleurs, au 31/12/2023, aucun fonds de remboursement n'est constitué dans la SCPI.

Prélèvements sur prime d'émission

Les frais et honoraires d'intermédiaires et d'experts d'études, d'audits et de diagnostics, les frais engagés par la société pour sa constitution et les frais directement payés pour les augmentations de capital, la recherche de capital, la recherche et l'acquisition des immeubles, les frais et droits grevant le prix d'acquisition des actifs immobiliers, notamment les droits d'enregistrement, les honoraires et émoluments de notaire et la taxe sur la valeur ajoutée non récupérable sur ces investissements, sont prélevés sur la prime d'émission.

Coûts de mise en place des financements

L'ensemble des coûts de mise en place des financements bancaires (frais de dossier, commission de l'établissement prêteur, frais de sûreté...) sont étalés sur la durée des emprunts.

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

L'Inventaire détaillé des placements immobiliers figure en page 33 et 35 du présent document.

Terrains et constructions locatives	Valeurs nettes 2020		Valeurs nettes 2021		Valeurs nettes 2022		Valeurs nettes 2023	
	Comptable	Estimées	Comptable	Estimées	Comptable	Estimées	Comptable	Estimées
Droits Réels								
Terrains Et Constructions Locatives								
Entrepôts Logistiques Et Locaux D'activité			12 893 000 €	9 080 000 €	27 804 284 €	27 461 939 €	49 853 590 €	47 934 918 €
Bureaux	2 311 000 €	2 272 000 €	2 311 000 €	10 125 000 €	76 035 294 €	80 410 345 €	221 927 433 €	209 697 107 €
Commerce			15 535 460 €	10 970 000 €	71 056 929 €	72 558 304 €	133 945 751 €	154 778 262 €
Education Santé	577 500 €	773 000 €	772 500 €	800 000 €	8 581 296 €	8 287 591 €	8 581 296 €	7 461 305 €
Activité					22 232 448 €	23 736 821 €	103 779 198 €	108 257 850 €
Hôtellerie							9 748 236 €	11 054 889 €
Restauration							5 927 313 €	6 904 476 €
Archives							60 029 €	66 689 €
TOTAL	**2 888 500 €**	**3 045 000 €**	**31 511 960 €**	**30 975 000 €**	**205 710 251 €**	**212 455 000 €**	**533 822 846 €**	**546 155 495 €**
Immobilisations En Cours	**- €**	**- €**	**- €**	**- €**	**- €**	**- €**	**- €**	**- €**
Bureaux								
Terrain								
Participations Contrôlées	**- €**	**- €**	**- €**	**- €**	**- €**	**- €**	**- €**	**- €**
TOTAL	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**

Immeubles

Ventilation par nature Valeur Brute	Montant au 01/01/2023	Acquisitions	Cessions, transferts ou sorties d'actif	Montant au 31/12/2023
Terrains Nus	0			0 €
Terrains Et Constructions	205 710 251	328 112 594 €	0	533 822 846 €
Construction Et Sol D'autrui	0			0 €
Immobilisations En Cours De Construction	0			0 €
Autres	0			0 €
TOTAL	**205 710 251 €**	**328 112 594 €**	**0 €**	**533 822 846 €**

Autres créances

	2022	2023
Créances fiscales et sociales	2 491 742 €	12 257 423 €
Fournisseurs débiteurs	1 651 659 €	1 362 053 €
Fournisseurs avances et acomptes	0 €	132 273 €
Fournisseurs avoirs non parvenus	0 €	60 634 €
Compte sequestre	201 620 €	201 620 €
Associés - acomptes sur distribution	3 419 €	0 €
Indemnités immobilisation	1 780 500 €	1 000 €
Débiteurs & créditeurs Divers	0 €	165 603 €
Dépôts de Garantie versés	0 €	3 009 250 €
Produits à recevoir	85 706 €	0 €
TOTAL	6 214 646 €	17 189 856 €

Valeurs de placement et disponibilités

Au 31/12/2023, les disponibilités de la société sont réparties comme suit :

- Comptes à terme : **17 000 000 €**
- Compte courant rémunéré : **36 047 130 €**
- Compte courant : **368 494 €**

Comptes de régularisation actif et passif

Charges à répartir sur plusieurs exercices

	Montant au 01/01/2023	Variation de l'exercice	Dotation CAR l'exercice	Montant au 31/12/2023
Charges à répartir	1 449 543 €	2 744 817 €	609 981 €	3 584 378 €
TOTAL	1 449 543 €	2 744 817 €	609 981 €	3 584 378 €

Elles concernent les frais d'hypothèque et de notaires relatifs aux emprunts étalés sur la durée de ces emprunts.

Produits constatés d'avance

	2022	2023
Produits afférents aux loyers	372 841 €	2 302 979 €
Produits afférents aux charges immobilières	0 €	87 219 €
Produits afférents au résultat exceptionnel (étalement indemnités)	99 313 €	1 089 382 €
TOTAL	472 154 €	3 479 580 €

Dettes

Dettes financières

	2022	2023
Emprunts bancaires et intérêts courus	58 165 087 €	159 904 976 €
Dépôts de garantie reçus des locataires	3 931 061 €	7 666 966 €
TOTAL	62 096 148 €	167 571 942 €

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe	0	34 722 865 €	9 500 000	44 222 865 €
Emprunts à taux variable	2 092 360	102 460 584 €	10 535 657	115 088 601 €
Total	2 092 360 €	137 183 449 €	20 035 657 €	159 311 466 €

Ventilation des dettes financières par nature d'actifs	2022	2023
Emprunts immobiliers	57 923 720 €	159 311 466 €

Détail des emprunts

Date	Organisme prêteur	Immeubles financés	Montant tiré à date	CRD	Taux fixe ou variable	% couvert si variable	Durée
9/11/2020	CAISSE D'EPARGNE GRAND EST EUROPE	REIMS	990 000 €	990 000 €	FIXE	N.A	5 ANS
23/12/2020	CAISSE D'EPARGNE GRAND EST EUROPE	PANTIN	220 000 €	220 000 €	FIXE	N.A	5 ANS
26/2/2021	CAISSE D'EPARGNE GRAND EST EUROPE	TIGERY	1 160 000 €	1 160 000 €	FIXE	N.A	5 ANS
25/6/2021	CAISSE D'EPARGNE GRAND EST EUROPE	CHÂTEAU THIERRY	1 000 000 €	1 000 000 €	FIXE	N.A	5 ANS
31/7/2021	BANQUE PALATINE	PORTEFEUILLE MAAF	1 500 000 €	1 500 000 €	FIXE	N.A	5 ANS
21/9/2021	BANQUE PALATINE	SAINT-MAUR	800 000 €	800 000 €	FIXE	N.A	5 ANS
30/9/2021	BANQUE PALATINE	MONT DE MARSAN	2 000 000 €	2 000 000 €	FIXE	N.A	5 ANS
30/9/2021	BANQUE PALATINE	BOURGES	600 000 €	600 000 €	FIXE	N.A	5 ANS
28/4/2022	BANQUE PALATINE	MONTMARAULT	700 000 €	700 000 €	FIXE	N.A	5 ANS
28/4/2022	BANQUE PALATINE	VARENNES VAUZELLES	500 000 €	500 000 €	FIXE	N.A	5 ANS
30/4/2022	ARKEA	AUBERVILLIERS	9 500 000 €	9 500 000 €	FIXE	N.A	7 ANS
14/6/2022	BANKINTER	MADRID *2 ET BILBAO	7 863 000 €	7 150 243 €	EUR. 3M	100%	10 ANS
16/6/2022	BANQUE PALATINE	YVETOT	1 000 000 €	1 000 000 €	FIXE	N.A	5 ANS
19/7/2022	CAISSE D'EPARGNE GRAND EST EUROPE	GRAND COURONNES LOXAM, GRAND COURONNES VOLVO, SOLAIZE, WOIPPY, PEUGEOT CHAMBLY, PEUGEOT SAINT-BRICE-SOUS-FORET, DUNKERQUE, LIMOGES, ILLKIRCH	16 530 000 €	25 214 718 €	EUR. 3M	75%	5 ANS
20/12/2022	CAISSE D'EPARGNE GRAND EST EUROPE	OSNY, PAU, VALENCE, ARRAS	9 444 360 €		EUR. 3M	75%	5 ANS
30/8/2022	BANK OF IRELAND	ACTIF WHITE PINES	5 050 000 €	5 050 000 €	FIXE	N.A	5 ANS
28/10/2022	BANQUE PALATINE	REIMS BOLIA	1 025 000 €	1 025 000 €	FIXE	N.A	5 ANS
2/11/2022	BANQUE PALATINE	RAMONVILLE	2 125 000 €	2 125 000 €	FIXE	N.A	5 ANS
20/2/2023	BANQUE PALATINE	VALBONNE	3 175 000 €	3 175 000 €	FIXE	N.A	5 ANS
10/3/2023	BANQUE PALATINE	PANTIN2	8 024 000 €	7 927 865 €	FIXE	N.A	5 ANS
27/4/2023	BANKINTER	DECATHLON - LEON	7 000 000 €	6 895 000 €	EUR. 3M	100%	12 ANS
22/6/2023	HSBC	WATERFORD (WOODIES), AIGREFEUILLE-SUR-MAINE - SHAPER'S, SEGUINIÈRE - SHAPER'S, BARCELONE, HUELVA (CORREOS), GUARROMAN 1 (CORREOS), LEGANES, LORIGUILLA / VALENCIA ESP., GUARROMAN 2, IRLANDE EASTPOINT BUSINESS PARK, ENNISCORTHY, WEXFORD (BOI), MALLOW, CORK (BOI), LONGFORD, LONGFORD (BOI), LOUGHREA, GALWAY (BOI), ROSCREA, TIPPARY (BOI), SWORDS, GALWAY, GRAUHLET, LE BOURGET, EL OSITO (VALENCIA), WESTLAND PARK, LA COURNEUVE	50 000 000 €	70 778 640 €	EUR. 3M	100%	5 ANS
18/12/2023	HSBC	MAXIMUS, VIANEN, EMMEN, NEUNEN, ALMELO, HEERLEN, ARNHEM, NOISY, OLIVET, CHATTE, BRUGES	21 000 000 €		EUR. 3M	100%	5 ANS
21/12/2023	BANQUE PALATINE	LYON LE KARRÉ	10 000 000 €	10 000 000 €	FIXE	N.A	5 ANS
TOTAL	CAISSE D'EPARGNE GRAND EST EUROPE	REIMS	161 206 360 €	159 311 466 €	FIXE	95,97% [1]	5,67 ANS

[1] de l'encours couvert ou à taux fixe

Dettes d'exploitation

	2022	2023
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	4 011 322,5 €	13 259 700 €
TOTAL	4 011 322,5 €	13 259 700 €

Dettes diverses

	2022	2023
Dettes fiscales et sociales	813 410 €	4 180 706 €
Associés - acomptes sur distribution	0 €	70 829 €
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	163 800 €	0 €
Débiteurs divers	1 361 867 €	5 778 087 €
TOTAL	2 339 076 €	10 029 622 €

Capitaux propres

Capital souscrit

Le capital s'élève à 467 217 531 € dont 1 272 575 parts souscrites sur l'exercice (net des retraits) pour un montant de 254 515 059 €.
Le prix de la part a été 200€ sur l'exercice.

Capital, retraits des parts

Le montant des retraits s'élève à 1 822 400 € sur l'année 2023. Aucun fonds de remboursement n'est comptabilisé.

Prime d'émission /prélèvements sur prime d'émission

	Montant au 31/12/2022	Variation de l'exercice	Montant au 31/12/2023
Prime d'émission brute	27 355 911€	32 042 177 €	59 398 089 €
Prime d'émission retrait des parts	-768 099 €	-227789 €	-995 889 €
Prélèvements sur P.E. :			
- frais de constitution, d'augmentation de capital	-9 839 €	0 €	-9 839 €
- frais d'acquisition des immeubles	-19 560 308 €	-31 194 667 €	-50 754 975 €
- commissions de souscription	0 €		0 €
Total des prélèvements	-19 570 148 €		-19 570 148 €
Prime d'émission Nette	7 017 664 €	31 814 388 €	38 832 052 €

Affectation du résultat de l'exercice précédent

A l'occasion de l'assemblée générale annuelle du 4 mai 2023, le résultat de 5 135 K€ de l'exercice précédent, soit l'exercice clos le 31/12/2022, a été affecté comme suit :

- Pour 5 342 K€ en tant qu'acompte sur dividendes ;
- Le solde de 115 K€ au report à nouveau de la société.

Compte de résultat

Autres charges immobilières

	2022	2023
Assurances	59 136 €	107 430 €
Commissions et honoraires	132 403 €	445 884 €
Travaux d'entretien	15 645 €	15 422 €
Intérêts d'emprunts	581 857 €	3 886 004 €
Dotations aux provisions pour grosses réparations	111 253 €	403 230 €
TOTAL	900 294 €	4 857 970 €

Charges d'exploitation

	2022	2023
Frais dépositaire	46 795 €	75 952 €
Logiciels	9 695 €	14 089 €
Documenation	11 332 €	4 843 €
Honoraires Expert comptable	58 100 €	323 040 €
Honoraires Commissaire aux comptes	38 829 €	49 896 €
Honoraires avocats	50 906 €	355 332 €
Frais sur emprunt	1 538 862 €	2 744 817 €
Services bancaires	19 288 €	49 773 €
Impôt société Zone euro	625 125 €	2 865 915 €
TVA non récupérable	280 117 €	88 272 €
Cotisation sur la valeur ajoutée	50 591 €	60 011 €
Cotisation foncière des entreprises	444 €	466 €
Contribution revenus locatifs	41 730 €	41 858 €
Autres Taxes (Espagne)	0 €	23 286 €
Sous total charges d'exploitation*	2 771 814 €	6 697 549 €
Rémunération de la commission loyers*	999 030 €	3 539 911 €
Rémunération de la commission d'acquisition**	5 135 252 €	9 714 827 €
Rémunération de la commission de retrait*	0 €	80 668 €
Rémunération de la commission produits financiers*	0 €	92 053 €
Sous total Commissions de la société de gestion	6 134 282 €	13 427 460 €
Honoraires d'expertise des immeubles **	1 350 588 €	2 204 290 €
Honoraires acquisition notaire**	610 069 €	1 126 958 €
Honoraires divers **	12 091 €	82 469 €
Frais d'acte et de contentieux **	2 389 €	15 221 €
Droits d'enregistrement **	9 210 296 €	17 927 819 €
Dotations Aux Amortissements A Répartir	121 526 €	609 981 €
Sous total charges liées aux acquisitions	11 306 959 €	21 966 739 €
Total charges de la SCPI	20 213 055 €	42 091 748 €
* dont charges d'exploitation courantes	3 630 761 €	10 897 081 €
**dont charges prélevées sur la prime d'emission	16 582 295 €	31 194 667 €

Transfert de charges d'exploitation

	2022	2023
Frais constitution SCPI	0 €	0 €
Frais acquisition immeubles	16 582 295 €	31 194 667 €
Frais relatifs aux emprunts	1 538 862 €	2 744 817 €
Charges d'exploitation	0 €	280 472 €
TOTAL	**18 121 157 €**	**34 219 956 € €**

Charges et produits financiers

	Charges	Produits
Intérêts sur emprunt	0 €	0 €
Intérêts placements financiers	0 €	767 112 €
TOTAL	0 €	767 112 €

Charges et produits exceptionnels

	Charges	Produits
Dotations aux amortissements à répartir	0 €	0
Dotations aux provisions pour grosses réparations	0 €	0
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	41 055 €	2 696 087 €
TOTAL	41 055 €	2 696 087 €

Informations diverses

Charges à payer

	2022	2023
Intérêts courus sur emprunts	241 367 €	583 360 €
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	2 832 384 €	8 602 287 €
Dettes fiscales et sociales	720 522 €	3 025 657 €
Dettes fournisseurs d'immobilisation	163 800 €	0 €
Autres dettes	736 512 €	5 045 742 €
TOTAL	4 694 585 €	17257046 €

Rémunération de la société de gestion

Conformément à la note d'information, la société de gestion est autorisée à percevoir une rémunération sous forme de commissions statutaires.

Au titre de l'exercice 2023, la société de gestion aura facturé 3 % HT des montants des acquisitions soit un montant de 9 715 K€ HT au titre des acquisitions 2023 (contre 5 135 K€ HT au titre de l'exercice 2022) respectant ainsi le ratio maximum de 3 % HT fixé dans la Note d'Information.

Au titre de l'exercice 2023, la société de gestion aura facturé un montant de 12,00 % HT des produits perçus soit 3 632 K€ HT au titre de l'exercice 2023 (contre 999 K€ au titre de l'exercice 2022), respectant ainsi le ratio maximum de 12 % HT fixé dans la Note d'Information.

Enfin, la société de gestion n'a pas facturé de commission de brokerage au titre de L'exercice 2023. Les 3 536 K€ facturés par les autres brokers ayant intervenus sur les acquisitions de l'année 2023, le total de commission de brokerage de l'année atteint 1,09 % HT du montant des investissements de l'exercice, respectant ainsi le ratio maximum de 5 % HT fixé dans la Note d'Information.

Engagements hors bilan :

Dettes garanties :

Dans le cadre des prêts bancaires conclus pour le financement partiel de certaines acquisitions de l'exercice comptable, il a été consenti aux prêteurs des sûretés réelles (privilège de prêteur de deniers ou hypothèques) sur les actifs financés :

Emprunteur	Prêteur	Actifs	Type de garantie	Montant initial
SCPI IROKO ZEN	CAISSE D'EPARGNE GRAND EST EUROPE	REIMS	IPPD 1ER RANG	990 000 €
SCPI IROKO ZEN	CAISSE D'EPARGNE GRAND EST EUROPE	PANTIN	IPPD 1ER RANG	220 000 €
SCPI IROKO ZEN	CAISSE D'EPARGNE GRAND EST EUROPE	TIGERY	IPPD 1ER RANG	1 160 000 €
SCPI IROKO ZEN	CAISSE D'EPARGNE GRAND EST EUROPE	CHÂTEAU THIERRY	IPPD 1ER RANG	1 000 000 €
SCPI IROKO ZEN	BANQUE PALATINE	PORTEFEUILLE MAAF	IPPD 1ER RANG	1 500 000 €
SCPI IROKO ZEN	BANQUE PALATINE	SAINT-MAUR	IPPD 1ER RANG	800 000 €
SCPI IROKO ZEN	BANQUE PALATINE	MONT DE MARSAN	IPPD 1ER RANG	2 000 000 €
SCPI IROKO ZEN	BANQUE PALATINE	BOURGES	IPPD 1ER RANG	600 000 €
SCPI IROKO ZEN	BANQUE PALATINE	MONTMARAULT	IPPD 1ER RANG	700 000 €
SCPI IROKO ZEN	BANQUE PALATINE	VARENNES VAUZELLES	IPPD 1ER RANG	500 000 €
SCPI IROKO ZEN	ARKEA	AUBERVILLIERS	HYPOTHÈQUE CONVENTIONNELLE	9 500 000 €
SCPI IROKO ZEN	BANKINTER	MADRID *2 ET BILBAO	HYPOTHÈQUE CONVENTIONNELLE	7 863 000 €
SCPI IROKO ZEN	BANQUE PALATINE	YVETOT	IPPD 1ER RANG	1 000 000 €
SCPI IROKO ZEN	CAISSE D'EPARGNE GRAND EST EUROPE	GRAND COURONNES LOXAM, GRAND COURONNES VOLVO, SOLAIZE, WOIPPY, PEUGEOT CHAMBLY, PEUGEOT SAINT-BRICE-SOUS-FORET, DUNKERQUE, LIMOGES, ILLKIRCH	HYPOTHÈQUE CONVENTIONNELLE	16 530 000 €
SCPI IROKO ZEN	CAISSE D'EPARGNE GRAND EST EUROPE	OSNY, PAU, VALENCE, ARRAS	HYPOTHÈQUE CONVENTIONNELLE	9 444 360 €
SCPI IROKO ZEN	BANK OF IRELAND	ACTIF WHITE PINES	HYPOTHÈQUE CONVENTIONNELLE	5 050 000 €
SCPI IROKO ZEN	BANQUE PALATINE	REIMS BOLIA	IPPD 1ER RANG	1 025 000 €
SCPI IROKO ZEN	BANQUE PALATINE	RAMONVILLE	IPPD 1ER RANG	2 125 000 €
SCPI IROKO ZEN	BANQUE PALATINE	VALBONNE	IPPD 1ER RANG	3 175 000 €
SCPI IROKO ZEN	BANQUE PALATINE	PANTIN2	IPPD 1ER RANG	8 024 000 €
SCPI IROKO ZEN	BANKINTER	DECATHLON - LEON	HYPOTHÈQUE CONVENTIONNELLE	7 000 000 €
SCPI IROKO ZEN	HSBC	WATERFORD (WOODIES), AIGREFEUILLE-SUR-MAINE - SHAPER'S, SEGUINIÈRE - SHAPER'S, BARCELONE, HUELVA (CORREOS), GUARROMAN 1 (CORREOS), LEGANES, LORIGUILLA / VALENCIA ESP., GUARROMAN 2, IRLANDE EASTPOINT BUSINESS PARK, ENNISCORTHY, WEXFORD (BOI), MALLOW, CORK (BOI), LONGFORD, LONGFORD (BOI), LOUGHREA, GALWAY (BOI), ROSCREA, TIPPARY (BOI), SWORDS, GALWAY, GRAUHLET, LE BOURGET, EL OSITO (VALENCIA), WESTLAND PARK, LA COURNEUVE	HYPOTHÈQUE CONVENTIONNELLE	50 000 000 €
SCPI IROKO ZEN	HSBC	MAXIMUS, VIANEN, EMMEN, NEUNEN, ALMELO, HEERLEN, ARNHEM, NOISY, OLIVET, CHATTE, BRUGES	HYPOTHÈQUE CONVENTIONNELLE	21 000 000 €
SCPI IROKO ZEN	BANQUE PALATINE	LYON LE KARRÉ	IPPD 1ER RANG	10 000 000 €
TOTAL	-	-	-	161 206 360 €

Engagements donnés / reçus sur les instruments financiers

Mise en place d'un instrument de couverture sur une ligne de crédit :

Type	Date départ	Emprunt liée	Nominal	Taux variable	Spread
COUVERTURE	14/9/2023	BANKINTER - FINANCEMENT MADRID 2 ET BILBAO	7150243 €	EURIBOR 3M	N/A
COUVERTURE	19/7/2022	CEGEE - FINANCEMENT PORTEFEUILLE 2022 TRANCHE 1	11898718 €	EURIBOR 3M	1,00%
COUVERTURE	20/12/2022	CEGEE - FINANCEMENT PORTEFEUILLE 2022 TRANCHE 2	6816751 €	EURIBOR 3M	1,00%
COUVERTURE	27/4/2023	BANKINTER - FINANCEMENT DECATHLON - LEON	6895000 €	EURIBOR 3M	N/A
COUVERTURE	22/6/2023	HSBC - FINANCEMENT PORTEFEUILLE PAN-EUROPÉEN TRANCHE 1	49778640 €	EURIBOR 3M	N/A
COUVERTURE	18/12/2023	HSBC - FINANCEMENT PORTEFEUILLE PAN-EUROPÉEN TRANCHE 2	21000000 €	EURIBOR 3M	N/A
TOTAL	-	-	103 539 352 €	-	-

Cautions/Garanties reçues de la part des locataires

Les garanties reçues correspondent aux engagements pris par nos locataires en cas d'impayé. Ces engagements sont de différents types, à savoir :

- Caution de la maison mère
- Garanties bancaires relatives à des loyers

RAPPEL DES RESOLUTIONS ASSEMBLE GENERALE MIXTE DU 23 AVRIL 2024

Relevant de la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

- Rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes – Constatation du capital effectif au 31 décembre 2023
- Affectation du résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2023
- Approbation des valeurs de la Société arrêté au 31 décembre 2023
- Approbation des conventions visées à l'article L. 214-106 du code monétaire et financier
- Indemnisation du Conseil de surveillance
- Nomination/Renouvellement des membres du Conseil de surveillance
- Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités

Relevant de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

- Extension de la localisation des investissements de la politique d'investissement
- Augmentation du montant du capital social maximum
- Mention à l'article 7 « Capital social statutaire » de l'obligation de recueillir l'agrément de la Société avant toute demande de souscription de parts
- Mise en place d'un mécanisme additionnel et complémentaire de gestion de la liquidité des parts sociales de la Société
- Attribution des plus-values sur cessions d'immeubles ou de parts de la SCPI au nu-propriétaire des parts sociales
- Autorisation de modification de la note d'information
- Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités

TEXTE DES RESOLUTIONS ASSEMBLE GENERALE MIXTE DU 23 AVRIL 2024

Relevant de la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

PREMIÈRE RESOLUTION

Rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes – Constatation du capital effectif au 31 décembre 2023 – Approbation des comptes sociaux – Quitus à la Société de gestion

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes,

Approuve le rapport de la Société de gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2023 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 408.815.304,02 euros et un bénéfice de 17.150.294,00 euros.

Donne quitus à la Société de gestion pour sa gestion et lui renouvelle en tant que de besoin sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

DEUXIÈME RESOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2023

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et sur proposition de la Société de gestion,

Décide d'affecter le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023 comme suit :

Bénéfice de l'exercice 2023	17 150 294,00 €
Majorité du report à nouveau	131 902,74 €
Résultat distribuable	**17 282 196,74 €**
Affecté comme suit : **Dividende total au titre de l'exercice 2023** (*dont 16.452.746,69 € distribués sous forme d'acompte sur dividendes)	**-16.452.746,69 €**
Nouveau report à nouveau	**829 465 €**

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2023 s'élève à 12,25 euros.

Il est rappelé ci-après les acomptes sur dividendes distribués selon les dates de jouissance des parts et avant tous prélèvements.

Par ailleurs, le taux de la distribution qui correspond à la division du dividende brut avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par la Société pour le compte des associés en France et à l'étranger, versé au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023 (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier de l'exercice 2023, est de 7,12%.

Jouissance	1er trimestre 2023	2ème trimestre 2023	3ème trimestre 2023	4ème trimestre 2023
Pour un semestre entier	3,41 €	3,47 €	3,64 €	3,71 €

TROISIÈME RESOLUTION

Approbation des valeurs de la Société arrêté au 31 décembre 2023

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires,

Après avoir pris connaissance de l'état du rapport de gestion,

Approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la Société arrêtés au 31 décembre 2023, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- Valeur comptable : 417 282 139 euros, soit 178,62 euros par part ;
- Valeur de réalisation : 426 544 894 euros, soit 182,59euros par part ;
- Valeur de reconstitution : 489 239 179 euros, soit 209,43 euros par part.

QUATRIÈME RESOLUTION

Approbation des conventions visées à l'article L. 214-106 du code monétaire et financier

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires,

Après avoir pris connaissance des rapports de la Société de gestion et du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier,

Prend acte du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, et **déclare** qu'aucune convention visée à l'article L.214-106 précité n'a été conclue au cours de l'exercice écoulé.

Approuve les conclusions dudit rapport spécial.

CINQUIÈME RESOLUTION

Indemnisation du Conseil de surveillance

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires,

Constate qu'aucune rémunération n'a été allouée aux membres du Conseil de surveillance pour l'exercice 2023.

Le Président prend la parole et rappelle aux associés présents ou représentés que les modalités de vote de la sixième résolution sont les suivantes : chaque titulaire du droit de vote a la faculté de voter pour un nombre maximum de 12 candidats dans la liste de candidats présentées à la sixième résolution. Les douze candidats ayant recueilli le plus grand nombre de suffrage exprimé par les associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance seront élus en qualité de membre du Conseil de surveillance.

SIXIÈME RESOLUTION

Nomination/Renouvellement des membres du Conseil de surveillance

L'Assemblée Générale, après avoir pris acte que les mandats des membres du Conseil de surveillance arrive à expiration à l'issue de la présente assemblée générale conformément aux dispositions de l'article 422-200 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, décide de nommer ou de renouveler au poste de membre du Conseil de surveillance les candidats ayant recueilli le plus grand nombre de suffrage exprimé par les associés présents ou ayant voté par correspondance, dans la limite du nombre de membres du Conseil de surveillance énoncée à l'article 20 des statuts de la Société, parmi la liste des candidats ci-après :

Personne ayant présenté sa candidature	Résultats
2MRC représenté par MULLER Robin	Non élu
ALLIARD Pierre-Marie	Non élu
AMA représenté par D'HOKERS Alain	Non élu
AMBLARD Sandrine	Non élue
AUBERT Florent	Non élue
BARDOUL Kylian	Non élu
BARREAU David	Non élu
BELLOCHE Eric	Non élu
BELLOIR Gilles	Élu
BENAIM Rafael	Non élu
BIDAUD FREDERIC	Non élu
BINGLER Hervé	Élu
BKF représenté par BOUKHENOUFA Loïc	Non élu
BOIVIN Nicolas	Non élu
BONISCHOT Hervé	Non élu
BOUAKLINE Samir, Ali	Non élu
BOURDON Thibaud	Non élu
BOURGUIGNON CYRIL	Non élu
BROCARD Philippe René André	Non élu
Business & associés représenté par BOUSQUET Louise	Élue, renouvelée
CABANIER PHILIPPE	Non élu
CANÉ Vincent	Non élu
CANTAFIO Kevin	Non élu
CARRE Antoine	Non élu
CHEVANNE pierre louis marius	Non élu
CHEVEREAU Florent, Benoît, Julien	Non élu
CHONE Justinien	Non élu
CLOIX Ludovic	Non élu
COSTE Charles-Enguerrand	Non élu
CRÉTÉ Patrice	Non élu
CUDKOWICZ VINCENT	Non élu
CULLUFE Eros	Non élu
DAVY Olivier	Non élu
DE GAALON Jérôme	Élu
DE MENTHIERE Diane	Non élue
DEGIOANNI Richard	Non élu
DENIS Etienne	Non élu
Dequimmo 2 représenté par DEQUECKER François	Non élue
DONAT-CHAUVEL Alison	Élue
DURAND josselin	Non élu
EL GHISSASSI Younes	Non élu
ESTREGUIL Philippe	Non élu
FERNANDES MARQUES Alain	Non élu
FERRAZ DA MOTA Isabel	Non élue
GAROT Michel	Non élu
GAULON Jean Michel	Non élu
GERMAIN Philippe	Non élu
GIOLAI JOEL	Non élu
GIRARD Adrien	Non élu
GIRAULT philippe	Non élu
GOUROD JEROME	Non élu
GRÊLÉ Mathieu	Non élu
HAMY Julien	Non élu

Personne ayant présenté sa candidature	Résultats
HENRI Etienne	Non élu
HUYNH VAN Chinh	Non élu
JALABERT Nicolas	Non élu
JAYARATNAM Prasanna	Non élu
JEANNE LE ROUX Bertrand	Non élu
JULLIEN DE POMMEROL Hubert	Non élu
KEREVER ALAIN CLAUDE MARIE	Non élu
KERVELLA YANN ANDRE	Non élu
KREBS Nicolas	Non élu
SASU TRITON représenté par LANCEPLAINE Ludovic	Non élu
LANCHAS José	Non élu
LARRIVE Guy	Non élu
LAUQUE Jean-Paul	Non élu
LAVIROTTE Olivier	Non élu
LE BOULERE Pierre	Non élu
Lusignan représenté par GUADAGNIN paul	Élu
LOSTE-BORDENAVE Thomas	Non élu
MAHÉ DE BOISLANDELLE Aurélien	Non élu
MALLEDAN Jacques	Non élu
MARREAU Rémi	Non élu
MARSONE Alexandre	Non élu
MARTYNGALE représenté par MARTY Thibaut	Élu
MATHERN Christophe	Non élu
MAUNOURY Benoit	Non élu
MAURY Mireil	Non élu
MÉLINAND Sylvain	Non élu
MERLIN Arnaud	Élu
MIARA Hadrien	Non élu
MICHEL Dominique, François	Non élu
MOSSER Sébastien	Élu
MOTTE Fabio	Non élu
MSICA Jean-Jacques	Non élu
PAGOLA Jean-Paul	Non élu
PENEZ Lucas	Non élu
PETIT Mathieu	Non élu
SC 28 SOLFERINO représenté par PEUVRIER Max	Non élu
POURRIER Ludovic, David	Non élu
PROUST DAURIAN Vanessa	Élue
RABAEY AURELIEN	Non élu
RAIA Geoffrey	Non élu
SOINTFI SAS représenté par RENAULT Patrick	Non élu
RICHON Quentin	Non élu
Laffitte Gestion Privée représenté par ROBBE Eric	Non élu
RODRIGUEZ Guaika	Non élu
RONCIERE Emmanuel	Non élu
SALLOUA Jérémie	Non élu
SARFATI Olivier	Non élu
SENNÉ Joseph	Non élu
SERIN THIERRY	Non élu
ST CONSULTING représenté par TAVERNIER Sébastien	Non élu
TAY Mawunam	Non élu
TELLARINI Franco	Non élu
TEXIER Roland	Non élu
THIRARD Claude Henri Jean	Non élu
TIXIER Christophe	Non élu
TUBEUF Charles	Non élu
UMER Geoffrey	Non élu
Vincent Vialard, Avocat à la Cour représenté par VIALARD Vincent	Non élu
WILMS Lissa	Élue
WORMSER Julien	Élu, renouvelé
YE Emmanuel	Non élu

Les membres du Conseil de surveillance seront élus pour une durée maximum de trois (3) années. Leurs mandats prendront fin au plus tard à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer en 2027 sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Les candidats ayant recueilli le plus grand nombre de suffrage exprimé par les associés présents ou représenté ou ayant voté par correspondance, acceptent, chacun pour ce qui le concerne, les fonctions de membre du Conseil de surveillance qui leurs sont confiées, et déclarent, chacun pour ce qui le concerne, n'être frappés d'aucune incompatibilité ni d'aucune interdiction susceptibles d'empêcher leur nomination ou leur renouvellement au fonction de membre du Conseil de surveillance, et l'exercice desdites fonctions.

SEPTIÈME RESOLUTION

Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'un extrait ou d'une copie des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités de publicité qu'il appartiendra.

***

Relevant de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

HUITIÈME RESOLUTION

Extension de la localisation des investissements de la politique d'investissement

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires,

Sur proposition de la Société de gestion et après avoir pris connaissance du projet des statuts mis à jour,

Prend acte qu'il convient d'éteindre le champ de localisation géographique où sont susceptibles d'être acquis et construits les actifs du portefeuille multi-actifs de la Société en incluant le Royaume-Uni et la Suisse, ceux-ci seraient susceptibles d'être situés en France (notamment à Paris, en Ile de France et en régions), dans les pays de la zone Euro (notamment en Europe de l'Ouest : Allemagne, Espagne, Irlande, Benelux, Portugal et Italie), le Royaume-Uni et la Suisse.

Autorise en conséquence la modification de la politique d'investissement de la Société mentionnée dans la note d'information de la Société.

Modifie en conséquence l'article 2 « Objet »des statuts comme suit :

« Article 2 – Objet

La SCPI Iroko Zen est une SCPI de type « classique » dont l'objet sera de constituer un patrimoine immobilier locatif dont la stratégie d'investissement vise notamment :

- A construire un portefeuille multi-actifs de manière opportuniste :
  - Suivant les cycles des différents marchés immobiliers, en France (notamment à Paris, en Ile-de-France et en régions), dans des pays de la zone Euro (notamment en Europe de l'ouest : Allemagne, Espagne, Irlande, Benelux, Portugal et Italie), au Royaume-Uni et en Suisse. Les immeubles ciblés étant localisés dans des zones économiques considérées pour leurs qualités par la société de gestion.
  - Directement ou indirectement, principalement dans des actifs immobiliers à usage tertiaires (bureaux, locaux commerciaux, locaux d'activités, d'entrepôts ou de logistique), des résidences (de services, étudiantes, de santé ou de loisirs), des hôtels, des logements, parkings.
  - Et de manière accessoire des terrains à développer (par exemple centrale photovoltaïque ou éolienne) dans un objectif de compensation des émissions de gaz à effet de serre.
- Dans un premier temps, à rechercher des actifs de niche ou de taille réduite générant des rendements potentiellement plus élevés que la moyenne selon l'analyse de la société de gestion, bénéficiant d'une situation locative sécurisée à travers une analyse combinée de la profondeur du marché locatif, du dynamisme de la zone, de la qualité locative, de la durée des baux et de la réversibilité des actifs.
- A participer aux défis environnementaux à travers l'acquisition d'actifs immobiliers répondant - ou pouvant répondre - à des critères de baisse de consommation énergétique et de gaz à effet de serre et d'amélioration du bien-être des utilisateurs.
- La SCPI pourra acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles déjà détenus où procéder à des rénovations / améliorations / mises aux normes environnementales de ces immeubles.

Pour les besoins de cette gestion, et dans la limite des règles fixées par le Code monétaire et financier et le RG AMF, la Société peut notamment (i) procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles en vue de leur location, (ii) acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles, (iii) céder des éléments de patrimoine immobiliers dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel, (iv) détenir des dépôts et des liquidités, (v) consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment celles nécessaires à la conclusion des emprunts), (vi) détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article L. 211-1 III du Code monétaire et financier, en vue de la couverture du risque de change et de taux, (vii) conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, (viii) réaliser plus généralement toutes opérations compatibles avec les dispositions de l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier.

En outre, la société de gestion pourra, au nom de la SCPI, contracter des emprunts, assumer des dettes et procéder à des acquisitions payables à terme.

Conformément à l'article 422-203 du Règlement Général de l'AMF, la SCPI a été autorisée par l'assemblée générale en date du 4 mai 2023 à recourir à l'endettement bancaire et non bancaire en vue de financer ses investissements dans la limite de 50 % de la valeur globale des actifs, et avec la possibilité de financer par endettement bancaire et non bancaire l'acquisition d'un actif immobilier jusqu'à 100% de sa valeur d'acquisition.

En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-225 du Règlement général de l'AMF, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

En outre, la SCPI a été autorisée par l'assemblée générale en date du 4 mai 2023 à effectuer des placements de trésorerie sur des supports au capital garanti, avec des maturités inférieures ou égales à douze (12) mois et auprès d'établissements bancaires solides et ce, conformément et dans les limites légales et réglementaires applicables à la Société ».

Le reste des statuts demeure inchangé.

NEUVIÈME RESOLUTION

Augmentation du montant du capital social maximum

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires.

Après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de surveillance et du projet des statuts mis à jour,

Décide de porter le capital plafond statutaire de huit cents millions soixante-quinze (800.000.075) euros à un milliard cinquante (1.000.000.050) euros.

Modifie, en conséquence de ce qui précède, corrélativement l'article 7 des statuts « Capital social statutaire » des statuts comme suit :

« Article 7 – Capital social statutaire

- **7.1 Capital social minimum**

Conformément aux dispositions de l'article L.214-88 du Code monétaire et financier, le montant du capital social minimum est de sept cent soixante mille (760.000) euros.

- **7.2 Capital social maximum**

Le capital social nominal d'origine de la Société était de sept cent soixante-dix mille euros (770.000 €) par les associés fondateurs et entièrement libérés, divisé en quatre mille quatre cents (4.400) parts sociales de cent soixante-quinze (175) euros de valeur nominale.

Le capital social statutaire d'origine a été fixé par l'Assemblée Générale Constitutive du 11 septembre 2020 à quatre millions cinq cent cinquante mille euros (4.550.000 €), divisé en vingt-six mille (26.000) parts sociales de cent soixante-quinze (175) euros de valeur nominale.

Par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 4 décembre 2020, le capital maximal statutaire, constituant le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues, a été fixé à vingt millions cinquante euros (20.000.050€), divisé en cent quatorze mille deux cent quatre-vingt-six (114.286) parts de cent soixante-quinze euros (175€) de valeur nominale chacune.

Par décision de l'Assemblée Générale Mixte en date du 1er juillet 2021, le capital maximal statutaire, constituant le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues, a été fixé à cent millions soixante-quinze euros (100.000.075€), divisé en cinq cent soixante-et-onze mille quatre cent vingt-neuf (571.429) parts de cent soixante-quinze euros (175€) de valeur nominale chacune.

Par décision de l'Assemblée Générale Mixte en date du 4 mai 2022, le capital social maximal statutaire constituant le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues, a été fixé à trois cent millions cinquante euros (300.000.050€), divisé en un million sept cent quatorze mille deux cent quatre-vingt-six (1.714.286) parts de cent soixante-quinze (175€) de valeur nominale chacune.

Par décision de l'Assemblée Générale Mixte en date du 4 mai 2023, le capital maximal statutaire constituant le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues, a été fixé à huit cents millions soixante-quinze (800.000.075) euros, divisé en 4 571 429 parts de cent soixante-quinze euros (175€) de valeur nominale chacune.

Par décision de l'Assemblée Générale Mixte en date du 23 avril 2024, le capital maximal statutaire constituant le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues, a été fixé à un milliard cinquante (1.000.000.050) euros, divisé en 5 714 286 parts de cent soixante-quinze euros (175€) de valeur nominale chacune.

L'offre au public des titres de la Société est destinée à porter le capital social au montant du capital social statutaire maximum d'un milliard cinquante (1.000.000.050) euros, sans obligation d'atteindre ce montant en une ou plusieurs fois ».

DIXIÈME RESOLUTION

Mention à l'article 7 « Capital social statutaire » de l'obligation de recueillir l'agrément de la Société avant toute demande de souscription de parts

L'Assemblée Générale, sous réserve de l'adoption de la précédente résolution et après avoir pris acte de l'obligation de recueillir l'agrément de la Société avant toute demande de souscription de parts par l'intermédiaire de la Société de gestion tel que mentionné dans la note d'informations de la Société, décide de mentionner ladite obligation à l'article 7 « Capital social statutaire » des statuts de la Société.

L'article 7 « Capital social statutaire » sera désormais rédigé comme suit :

« Article 7 – Capital social statutaire

- **7.1 Capital social minimum**

Conformément aux dispositions de l'article L.214-88 du Code monétaire et financier, le montant du capital social minimum est de sept cent soixante mille (760.000) euros.

- **7.1 Capital social maximum**

Le capital social nominal d'origine de la Société était de sept cent soixante-dix mille euros (770.000 €) par les associés fondateurs et entièrement libérés, divisé en quatre mille quatre cents (4.400) parts sociales de cent soixante-quinze (175) euros de valeur nominale.

Le capital social statutaire d'origine a été fixé par l'Assemblée Générale Constitutive du 11 septembre 2020 à quatre millions cinq cent cinquante mille euros (4.550.000 €), divisé en vingt-six mille (26.000) parts sociales de cent soixante-quinze (175) euros de valeur nominale.

Par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 4 décembre 2020, le capital maximal statutaire, constituant le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues, a été fixé à vingt millions cinquante euros (20.000.050€), divisé en cent quatorze mille deux cent quatre-vingt-six (114.286) parts de cent soixante-quinze euros (175€) de valeur nominale chacune.

Par décision de l'Assemblée Générale Mixte en date du 1er juillet 2021, le capital maximal statutaire, constituant le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues, a été fixé à cent millions soixante-quinze euros (100.000.075€), divisé en cinq cent soixante-et-onze mille quatre cent vingt-neuf (571.429) parts de cent soixante-quinze euros (175€) de valeur nominale chacune.

Par décision de l'Assemblée Générale Mixte en date du 4 mai 2023, le capital maximal statutaire constituant le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues, a été fixé à huit cents millions soixante-quinze (800.000.075) euros, divisé en 4 571 429 parts de cent soixante-quinze euros (175€) de valeur nominale chacune.

Par décision de l'Assemblée Générale Mixte en date du 23 avril 2024, le capital maximal statutaire constituant le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues, a été fixé à un milliard cinquante (1.000.000.050) euros, divisé en 5 714 286 parts de cent soixante-quinze euros (175€) de valeur nominale chacune.

L'offre au public des titres de la Société est destinée à porter le capital social au montant du capital social statutaire maximum d'un milliard cinquante (1.000.000.050) euros, sans obligation d'atteindre ce montant en une ou plusieurs fois.

Toute demande de souscriptions de parts de la SCPI doit recueillir l'agrément de la SCPI, exprimé par l'intermédiaire de la Société de Gestion ».

Le reste des statuts demeure inchangé.

ONZIEME RESOLUTION

Mise en place d'un mécanisme additionnel et complémentaire de gestion de la liquidité des parts sociales de la Société

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires,

Sur proposition de la Société de gestion et après avoir pris connaissance du projet des statuts mis à jour et de la note technique de l'ASPIM en date du 9 janvier 2024,

Décide d'introduire un mécanisme additionnel et complémentaire de gestion de la liquidité des parts sociales de la Société (en sus des mécanismes existants) consistant à permettre de compenser les demandes de retrait effectuées par des associés de la Société avec des souscriptions réalisées par d'autres associés au cours des mois passés dans la Société (le « Mécanismes de Liquidité »).

Prend acte que le Mécanisme de Liquidité s'appliquera selon les modalités ci-dessous :

- les demandes de retrait enregistrées sur un mois donné pourront être compensées avec les fonds non encore investis dans des actifs immobiliers et issus des souscriptions ;
- les sommes issues des souscriptions non encore investies pouvant être utilisées dans le cadre de la mise en œuvre du Mécanisme de Liquidité en vue de compenser des demandes de retrait ne pourront excéder 2 % par mois de la valeur de reconstitution de Société sur une période maximale de 12 mois : en conséquence, les souscriptions non encore investies de plus de 12 mois ne pourront pas être compensées ;
- les sommes issues des souscriptions, qui n'auront pas encore été investies dans des actifs immobiliers et qui pourront être utilisées dans le cadre de la mise en œuvre du Mécanisme de Liquidité, seront placées dans l'attente de leur utilisation dans des actifs liquides ;
- les sommes collectées sur les 12 mois précédent la mise en œuvre du Mécanisme de Liquidité pourront être utilisées par cette dernière à compter de l'adoption du Mécanisme de Liquidité par les associés ; et
- les sommes issues des souscriptions dans l'attente de leur utilisation dans le cadre de la mise en œuvre du Mécanisme de Liquidité feront l'objet d'un suivi extracomptable et d'une inscription sur un compte ségrégué. La Société de Gestion mettant en œuvre le Mécanisme de Liquidité devra disposer d'un suivi comptable et extracomptable des flux de souscription ;
- Les souscriptions enregistrées lors du mois N augmenteront ainsi le capital du mois N de Société. En cas d'utilisation de ces sommes enregistrées en N pour compenser des retraits enregistrés en N+1, le capital de la Société sera alors réduit en N+1 sans que cela ne contrevienne à aucun des textes encadrant la variabilité du capital, qu'ils soient propres aux SCPI ou issus du régime de droit commun applicable aux sociétés à capital variable ;
- Les sommes issues des souscriptions qui n'auront pas encore été investies dans des actifs immobiliers seront placées dans des actifs liquides, étant rappelé que l'article L. 214-115 4° du Code monétaire et financier autorise les SCPI à détenir des « dépôts et des liquidités définis par décret en Conseil d'Etat » ;
- Les sommes issues des souscriptions seront placées dans des actifs liquides dans l'attente de leur utilisation dans le cadre de la mise en œuvre du Mécanisme de Liquidité ;
- Le fait que les demandes de retrait puissent être compensées avec des souscriptions enregistrées sur les mois passés n'a aucune incidence sur l'émission des parts souscrites, qui seront émises par la SCPI dès leur souscription et porteront jouissance dans le délai prévu dans la note d'information.

Décide qu'il reviendra à la Société de Gestion d'apprécier l'opportunité ou non de mettre en œuvre le Mécanisme de Liquidité susvisé étant rappelé que la Société devra agir de façon indépendante et prendra en compte les intérêts des « associés restants » de la Société dans la mise en œuvre dudit Mécanisme de Liquidité.

Décide que la Société de Gestion devra limiter l'utilisation du Mécanisme de Liquidité non seulement aux sommes non encore investies issues des souscriptions mais également ne pas utiliser la liquidité nécessaires à la gestion courante de la Société.

Autorise en conséquence l'introduction du Mécanisme de Liquidité, ainsi que ses modalités de fonctionnement dans la note d'information de la Société.

Modifie en conséquence le point 9.1 « Modalités des retraits » de l'article 9 « Retrait des associés » et introduit un point 9.6 « Mécanisme de Liquidité » à l'article 9 « Retrait des associés » des statuts comme suit :

« Article 9 – Retraits des associés

Tout associé a le droit de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, l'exercice de ce droit étant limité selon les modalités fixées au présent article.

- **9.1 Modalités des retraits**

Par principe, les demandes de retrait doivent être compensées par des souscriptions. Par dérogation, la Société de gestion pourra recourir au mécanisme de liquidité tel qu'indiqué au point 9.6 « Mécanismes de liquidités » ci-après.

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen permettant de tracer la bonne réception de l'ordre par la Société de gestion (par exemple la lettre recommandée en ligne). Un registre des demandes de retrait est tenu au siège de la société. Dans ce registre sont inscrites, par ordre chronologique de réception, les demandes de retrait notifiées à la société de gestion. Les demandes de retrait sont traitées dans l'ordre chronologique des arrivées.

En cas de retrait partiel, la Société de Gestion applique, sauf instruction contraire du client, la règle du retrait par ordre historique d'acquisition des parts, c'est-à-dire la méthode « du 1er entré – 1er sorti ». La compensation des ordres de retrait avec les demandes de souscription intervient le dernier jour ouvré de chaque mois. Les parts remboursées seront annulées. Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois. Un associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.

Les parts faisant l'objet d'un retrait cesseront de porter jouissance, en ce qui concerne les droits financiers qui y sont attachés, à compter du premier jour du mois au cours duquel l'annulation/le retrait a eu lieu sur le registre des associés. Le règlement des associés qui se retirent à lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation.

Le nombre de retraits est rendu public périodiquement sur le bulletin d'information périodique.

- **9.6 – Mécanisme de liquidité**

Par dérogation au point 9.1 et le cas échéant au point 9.5 ci-dessus, les demandes de retrait effectuées par des associés de la Société pourront être compensées avec des souscriptions réalisées par d'autres associés au cours des mois passés dans la Société (le « Mécanisme de liquidité ») selon les modalités ci-dessous.

- les demandes de retrait enregistrées sur un mois donné pourront être compensées avec les fonds non encore investis dans des actifs immobiliers et issus des souscriptions ;
- les sommes issues des souscriptions non encore investies pouvant être utilisées dans le cadre de la mise en œuvre du Mécanisme de Liquidité en vue de compenser des demandes de retrait ne pourront excéder 2 % par mois de la valeur de reconstitution de Société sur une période maximale de 12 mois : en conséquence, les souscriptions non encore investies de plus de 12 mois ne pourront pas être compensées ;
- les sommes issues des souscriptions, qui n'auront pas encore été investies dans des actifs immobiliers et qui pourront être utilisées dans le cadre de la mise en œuvre du Mécanisme de Liquidité, seront placées dans l'attente de leur utilisation dans des actifs liquides ;
- les sommes collectées sur les 12 mois précédent la mise en œuvre du Mécanisme de Liquidité pourront être utilisées par cette dernière à compter de l'adoption du Mécanisme de Liquidité par les associés ; et
- les sommes issues des souscriptions dans l'attente de leur utilisation dans le cadre de la mise en œuvre du Mécanisme de Liquidité feront l'objet d'un suivi extracomptable et d'une inscription sur un compte ségrégué.
- La Société de Gestion mettant en œuvre le Mécanisme du Liquidité devront disposer d'un suivi comptable et extracomptable des flux de souscription.

L'opportunité de recourir ou non au Mécanisme de Liquidité relèvera de la compétence de la Société de gestion, laquelle devra agir de façon indépendante et prendre en compte les intérêts des « associés restants » dans la mise en œuvre du Mécanisme du Liquidité.

La Société de gestion devra limiter l'utilisation du Mécanisme de Liquidité non seulement aux sommes non encore investis issues des souscriptions mais également ne pas utiliser la liquidité nécessaire à la gestion courante de la Société (remboursement des emprunts, distribution du niveau de dividende souhaité initialement,...) ».

Le reste de l'article 9 demeure inchangé.

DOUZIÈME RESOLUTION

Attribution des plus-values sur cessions d'immeubles ou de parts de la SCPI au nu-propriétaire des parts sociales

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires,

Décide qu'en cas de distribution de plus-values sur cessions d'immeubles ou de parts de la SCPI, les plus-values sur cessions d'immeubles ou de parts de la SCPI seront libérées valablement par la Société par le versement au nu-propriétaire, à charge pour ce dernier d'en reverser tout ou partie à l'usufruitier en cas de convention contraire entre eux.

Autorise en conséquence d'introduire l'attribution des plus-values sur cessions d'immeubles ou de parts de la SCPI au nu-propriétaire des parts sociales dans la note d'information de la Société.

Modifie en conséquence les dispositions du point 12.2 « Indivisibilité des parts sociales » de l'article 12 « Parts sociales – Représentation – Indivisibilité – Droits et obligations – Responsabilité des associés » des statuts comme suit :

« Article 12 – Parts sociales – Représentation – Indivisibilité – Droits et obligations – Responsabilités des associés

- **12.2 Indivisibilité des parts sociales**

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part.

Les copropriétaires d'une part indivise sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'eux ou par un mandataire commun choisi parmi les associés.

Les usufruitiers et les nus propriétaires sont également tenus de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun choisi parmi les associés. A défaut de convention contraire entre les intéressés, signifiée à la Société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est seul convoqué aux Assemblées Générales Ordinaires et a seul le droit de prendre part aux votes et consultations par correspondance.

En ce qui concerne les Assemblées Générales Extraordinaires, la convocation est faite au nu-propriétaire qui est seul à prendre part aux votes. En tout état de cause, la société de gestion invitera l'usufruitier non-votant ou le nu propriétaire non-votant à se rendre à l'Assemblée et lui adressera à titre d'information copie de la convocation adressée.

La Société sera valablement libérée du paiement des plus-values sur cessions d'immeubles ou de parts de la SCPI, par le versement au nu-propriétaire, à charge pour lui d'en renverser tout ou partie à l'usufruitier en cas de convention contraire entre eux, ladite convention n'étant pas opposable à la Société ».

Le reste de l'article 12 des statuts demeure inchangé.

TREIZIEME RESOLUTION

Autorisation de modification de la note d'information

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs à la Société de gestion à l'effet d'apporter à la note d'information de la Société toutes modifications consécutives à l'adoption des résolutions qui précèdent et à procéder aux déclarations requises par la loi et les règlements auprès de toute autorité compétente.

QUATORZIEME RESOLUTION

Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'un extrait ou d'une copie des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités de publicité qu'il appartiendra.

ANNEXE

Identite de l'associe	Age du candidat	Reference professionnelles	Emplois ou fonctions occupés dans la scpi iroko zen	Nombre de parts
2MRC représenté par MULLER Robin	36	- Expert-comptable mémorialiste	Néant	25
ALLIARD Pierre-Marie	41	- Responsable conception génie civil et manutention, SMR Nuward (depuis 2023) - Dir. projets nucléaires et expert parasismique, Tractebel Coyne et Bellier (2008-2023) - Ingénieur Centrale Paris	Néant	150
AMA représenté par D'HOKERS Alain	73	- GERANT DE SOCIETES	Néant	228
AMBLARD Sandrine	50	- Agent Général d'assurance certifiée CGPC Groupe le Conservateur jusqu'en avril 2023 - Depuis juin 2023 Assistante administrative au sein de la société CBLM Conseil & Gestion Privée	Néant	170
AUBERT Florent	31	- Juriste et économiste de formation - Responsable juridique de la société Homunity pendant 4 ans (filiale de Tikehau Capital spécialisée dans le financement d'opérations immobilières) - Ministère du Logement depuis 2022 : travail sur la simplification de politiques publiques relatives au logement	Néant	27
BARDOUL Kylian	25	- Ingénieur Sauvegarde de Charges utiles	Néant	190
BARREAU David	37	- Avocat depuis 11 ans : Intervient en tant que libéral au sein du département Tax d'un des principaux cabinets d'avocats d'affaires internationaux - Internvient en matière d'impôts locaux (taxe foncière, taxes annuelles sur les bureaux et autres locaux situés en IDF et en région PACA, CVAE, CFE, taxe sur les surfaces commerciales, TEOM, etc.), tant en conseil qu'en contentieux - Audits des taxes locales d'immeubles de bureaux, de commerces, de locaux d'activité ou encore de stockage à la demande des propriétaires ou dans le cadre d'audit d'acquisition	Néant	76
BELLOCHE Eric	59	- Directeur de mission au sein d'un cabinet comptable et de commissariat aux comptes - En charge de la supervision de l'activité sur fonds de capital risque	Néant	155
BELLOIR Gilles	44	- Directeur général de Placement-direct.fr. - Acteur digital spécialisé en assurance vie, épargne retraite, et intermédiaire en opérations de banque. - Administrateur de Swiss Life Gestion Privée	Néant	25
BENAIM Rafael	31	- Consultant en stratégie, product management - Président d'une SCI	Néant	57
BIDAUD FREDERIC	58	- KPMG Financial Advisory - Directeur Associé - TNP Financial Consulting - Senior Partner - IBM Financial Consulting - Executive Partner	Néant	241
BINGLER Hervé	56	- President du Cabinet de CGP KARA FINANCES jusqu'au 15/12/2022. - Consultant pour le Groupe Astoria depuis la vente de mon Cabinet à ce Groupe.	Néant	250
BKF représenté par BOUKHENOUFA Loïc	42	- Agent commercial en immobilier - Investisseur immobilier via une holding - Administrateur caisse local CMB Arkéa	Néant	50
BOIVIN Nicolas	43	- Operateur de production depuis le 22 septembre 2000 dans la même société et je pratique le foot et aime les voyages et les sorties entre amis et les restaurants	Néant	1851
BONISCHOT Hervé	60	- Gestionnaire pour compte propre. - Infirmier médecine du travail chez Saint-Gobain. - Ancien infirmier expatrié onshore/offshore pour l'industrie pétroliére et gaziére (Exxon Mobil, BP, Total, Statoil) en Afrique.	Néant	150
BOUAKLINE Samir, Ali	40	Gérant de 3 sociétés. - Eliquans : ESN de 15 salariés, 1.5 million de CA - SBO Invest : Holding de détention de parts sociales - EDELIAN : ESN et Cabinet de recrutement	Néant	258
BOURDON Thibaud	43	- Directeur Général Adjoint puis Directeur Général de CBRE Design & Project, filiale française du groupe CBRE : conseil aux entreprises en stratégie immobilière, développement immobilier et gestion de projets sur des immeubles de bureau, commerce, résidentiel, activité, logistique, hôtel	Néant	105
BOURGUIGNON CYRIL	51	- 10/2022 à maintenant : Responsable Qualité Hardware chez Stellantis - 04/2019 à 09/2022 : Responsable Qualité boite de vitesse electrifiée chez Stellantis - 01/2017 à 03/2019 : Responsable Performance chez Stellantis	Néant	800
BROCARD Philippe René André	60	- Gérant de mes portefeuilles boursiers et de mon portefeuille de SCPI	Néant	25
Business & associés représenté par BOUSQUET Louise	39	- LEIA CAPITAL- Co-fondatrice, investisseuse et présidente du comité de direction / 2021-présent - HEROIKS - Directrice générale pôle création /2019 – 2023 - NEW BUSINESS - Directrice associée /2017 – 2023	Présidente du Conseil de Surveillance 2021-2023	25
CABANIER PHILIPPE	52	- DIRECTEUR FINANCIER - INVESTISSEUR PRIVE EN SCPI DEPUIS 22 ANS	Néant	30
CANÉ Vincent	44	- Enseignant	Néant	220
CANTAFIO Kevin	34	- Sept 2021 à Aujourd'hui - Adjoint du Directeur de la Conformité et du Contrôle Interne au sein d'une Société de Gestion - Juillet 2018 à Septembre 2021 - Manager au sein d'un cabinet de conseil en charge de l'externalisation de la fonction Conformité et Contrôle Interne des Sociétés de Gestion - Avril 2016 à Juillet 2018 - Auditeur Interne en charge des Sociétés de Gestion du Groupe.	Néant	133
CARRE Antoine	35	- Directeur Banque d'affaires (M&A) Hottinguer - Participations à des dossiers de promotions immobilières (vente de Nacarat en 2019) - Conseil de vivendi dans le cadre de l'achat de Lagardere, vente d'Editis, vente de Gala, Scission de Vivendi actuelle - Diverses transactions en beauté / santé / cosmétique : conseil récurrent de la famille PUIG en Espagne : Byredo, Dr Barbara Sturm, l'artisan parfumeur, Penhaligons, etc... - Conseil de grandes fortunes : entrepreneurs, ex patrons d'entreprises sous LBO ou sous LBO.	Néant	80

Identite de l'associe	Age du candidat	Reference professionnelles	Emplois ou fonctions occupés dans la scpi iroko zen	Nombre de parts
CHEVANNE pierre louis marius	49	- Head of Finance Uno Minda Europe - en cours - Directeur financier Division Novares - 3 ans - Directeur financier Division Faurecia - 13 ans	Néant	178
CHEVEREAU Florent, Benoît, Julien	35	- Depuis 2020 : Covéa - Auditeur interne expert - Avant 2020 : Becouze - Expert-comptable / Commissaire aux comptes salarié	Néant	30
CHONE Justinien	39	Juriste immobilier sénior (société FREY SA = SIIC / foncière spécialisée dans l'immobilier commercial, société à mission certifiée B CORP et côtée en bourse au marché B)	Néant	27
CLOIX Ludovic	53	- 15 ans d'expérience professionnelle en immobilier d'investissement chez un investisseur institutionnel - Bonne connaissance de la gouvernance des véhicules immobiliers et membre de CS ou CA au sein de SCI, SCPI ou OPCI	Néant	25
COSTE Charles-Enguerrand	33	- Actuellement Expert en surveillance des moyens de paiement à la Banque Centrale Européenne (BCE) - Auparavant, Superviseur bancaire à la Banque de France puis à la Banque Centrale Européenne, pendant 10 ans.	Néant	1150
CRÉTÉ Patrice	79	- Ancien cadre commercial au sein d'un important groupe bancaire - Consultant en épargne immobilière collective	Néant	25
CUDKOWICZ VINCENT	50	- EX FONDATEUR / CEO DE BIENPREVOIR.FR - CEO DE PRIMALIANCE - J'ai cédé 100% de mes parts du groupe en Octobre 23	Néant	34
CULLUFE Eros	39	- Consultant services financiers - Auditeur bancaire - Chef d'entreprise conseil en finance	Néant	125
DAVY Olivier	55	- Directeurs de Projets - Economiste - Analyste	Néant	45
DE GAALON Jérôme	46	- Conseiller en Gestion de Patrimoine associé au sein du cabinet CPi Patrimoine	Néant	5
DE MENTHIERE Diane	35	- Portfolio Manager Dette Privée chez AXA IM depuis Décembre 2023 - Analyste Investissements chez MV Credit depuis Juillet 2019 - Associate Banque d'Investissement chez Société Générale	Néant	27
DEGIOANNI Richard	48	-Cgp depuis 20 ans. Président de Hubsys. - PDG de Alpha Sharpe.	Néant	1000
DENIS Etienne	47	- Investisseur immobilier particulier. - Diplômé de l'Edhec, DEA de droit, DEA d'économie. - Treize ans d'expérience d'enseignement en droit et économie dans l'enseignement supérieur (notamment chargé de cours en économie du droit à l'ENS Cachan). - Six ans auditeur juridique et financier pour le Fonds Social Européen (FSE).	Néant	325
Dequimmo 2 représenté par DEQUECKER François	71	- Retraites et dirigeant de societes	Néant	125
DONAT-CHAUVEL Alison	36	- Senior Lead Brand Marketing & Studio chez ManoMano - Head of Brand chez Japhy - Responsable Marketing Produit & Digital chez Chais d'oeuvre	Néant	50
DURAND josselin	30	- Travaille dans une foncière immobilière depuis plus de 7 ans, passionné d'immobilier et de commerce - Responsable marketing, directeur adjoint, responsable d'opération et directeur de centre à Saint Etienne pour le centre commercial Steel - 4 ans à mon compte en tant que boulanger, après des études d'économie à l'IAE de caen.	Néant	100
EL GHISSASSI Younes	37	- Responsable des systèmes d'information avec expérience multidisciplinaire : énergies renouvelables (Naval Energies) et la pharmacie (Bausch & Lomb). - Expert en gestion de projets de transformation numérique. - Leadership affirmé avec expérience en supervision d'équipes diverses.	Néant	70
ESTREGUIL Philippe	60	- Directeur Rémunérations et avantages sociaux groupe Sodexo	Néant	250
FERNANDES MARQUES Alain	32	- Aide soignant de la fonction public hospitalière	Néant	35
FERRAZ DA MOTA Isabel	44	- Family officer au sein de ma société depuis 12/2021 - CGP Expert chez Allianz de 2009 à 2021 - Business Angel depuis 2019	Néant	36
GAROT Michel	76	- Cumul emploi-retraite : chef d'établissement scolaire par intérim, délégué de tutelle d'un réseau d'établissements scolaires privés.	Néant	372
GAULON Jean Michel	55	- Manager de transition	Néant	750
GERMAIN Philippe	70	- Ex Cadre Supérieur Bancaire - Dirigeant de Philippimmo Conseils jusqu'en 2020 - Conciliateur de Justice depuis 2021 - Investisseur immobilier privé depuis 30 ans	Néant	125
GIOLAI JOEL	63	- TECHNICIEN en INDUSTRIE CHIMIQUE SUISSE	Néant	250
GIRARD Adrien	40	- Directeur de Bureau d'Études Techniques - Ingénieur d'expertise en Calculs de Structures Nucléaires	Néant	600
GIRAULT philippe	69	- carrière dans l'industrie des biens de grande consommation (procter gamble /pernod ricard / groupe Skalli) - à ce jour dans 6 conseil d'admin de start up sur l'énergie ; et créateur de 2 structures SA SCIC sur l'indépendance énergétique (activité de pilotage et d'accompagnement) et une structure sur les mécanismes humains et sociologiques de l'entreprise "libérée" MotivIA .	Néant	175
GOUROD JEROME	56	- Actuellement agent immobilier. - Formation école de commerce (edhec), j'ai exercé des fonctions de salariés en tant que contrôleur financier notamment dans le groupe Artémis qui avait acquis Gécina puis revendu.	Néant	360
GRÊLÉ Mathieu	40	- Ancien Directeur Financier dans des startups, passionné d'immobilier locatif direct et indirect. Investisseur dans 6 SCPI différentes.	Néant	25

Identite de l'associe	Age du candidat	Reference professionnelles	Emplois ou fonctions occupés dans la scpi iroko zen	Nombre de parts
GRÊLÉ Mathieu	40	- Ancien Directeur Financier dans des startups, passionné d'immobilier locatif direct et indirect. Investisseur dans 6 SCPI différentes.	Néant	25
HA Julien	45	- Depuis 2020 Consultant patrimonial au sein du réseau Prodémial De 2015 à 2019 Ingénieur chimiste responsable support technique et développement marché pour la zone EMEA - MIOBSP niveau 2, MIA niveau 2 et agent lié (AMF) depuis 2021	Néant	250
HENRI Etienne	38	- Gérant de la société Agrotek (optoélectronique). - Gérant de la société Ariaz (informatique). - Director chez Light Wind Limited (Hong Kong; conseil en internationalisation)	Néant	915
holding conseil dabbabi représenté par DABBABI Samy	36	- de 2019 à 2023 : associé d'un cabinet d'expertise-comptable spécialisé dans le conseil et l'accompagnement des professions juridiques réglementées (Notaires principalement). Surveillance de la comptabilité notariale, conseil juridique et fiscal, regroupement, restructuration et transmission d'entreprises. - depuis 2022 : dirigeant d'une société développant des logiciels de production à destination des courtiers en assurances. - depuis 2023 : dirigeant d'une société exerçant la gestion de patrimoine sous les statuts réglementés de CIF, COA, COBSP et disposant de la carte T. - Egalement inscrit au diplôme "expert en conseil patrimonial" de l'AUREP validant un grade master de niveau 7 au RNCP. - 2024 : mission temporaire et à temps partiel en qualité de responsable administratif et financier d'un office notarial	Néant	51
HUYNH VAN CHINH	53	- Depuis octobre 2020 : Responsable Département Trésorerie : Grande ONG française - ANNEE : 2020 : Master 2 de Gestion de Patrimoine et banque privée à l'Université Paris Dauphine - Certification : Certification AMF - ANNEE : 2012-2019 : Responsable Trésorerie France : Société leader mondial dans les matériaux de construction	Néant	185
JALABERT Nicolas	48	- Responsable Administratif et Financier - Association CLLAJ.17 - La Rochelle (depuis 01/2023) - Responsable Administratif et Financier - Groupe CLIIVIAVIN - Sancerre (de 09/2019 à 12/2022) - Contrôleur de gestion projets R&D - Groupe PETZL - Grenoble (de 09/2017 à 0e/2019)	Néant	332
JAYARATNAM Prasanna	36	- Ingénieur Commercial - Directeur d'Agence	Néant	109
JD RE représenté par DE BELSUNCE CERISIER Jean-Damien	35	- Fondateur dirigeant d'une plateforme de crowdfunding immobilier	Néant	50
JEANNE LE ROUX bertrand	51	- Gérant de société/fond d'investissement dans les énergies renouvelables - Ancien chef de produit de logiciels à destination des sites de bourse	Néant	350
JULLIEN DE POMMEROL Hubert	48	-Directeur Commercial secteur banque et immobilier	Néant	283
KER ILLIS Participations représenté par FOSSOUX Alain	66	- Président de la société SCHULLER DIGITALE GRAPHIC - 18, rue de l'Artisanat de 2011 à 2023 - Mandataire CPME au CATEF du Bessin (Calvados) - 2019-2023 - Conseiller Prudhommal -collège employeur - section Encadrement depuis le 4 janvier 2023	Néant	535
KEREVER ALAIN CLAUDE MARIE	72	- Ingénieur (secteur de l'Énergie) actuellement à la retraite - Pas d'activités professionnelles exercées au cours des cinq dernières années	Néant	505
KERVELLA YANN ANDRE	63	- CONSULTANT TRANSPORT DE VOYAGEUR - PRESIDENT DE KOPAE CONSEIL - RESPONSABLE TECHNIQUE TRANSPORT RATP Développement - DIRECTEUR DE PROJET APPEL D'OFFRES TRANSPORT RATP Dévellopement	Néant	400
KREBS Nicolas	38	- Directeur du contrôle Financier de JCDecaux Holding, Holding d'investissement de la famille Decaux.	Néant	60
Laffitte Gestion Privée représenté par ROBBE Eric	58	- Président Laffitte Capital Management- gestion de portefeuille 2007-2017 - Président Laffitte Gestion Privée - gestion de patrimoine 2017-2024	Néant	1950
LANCHAS José	64	- Responsable Grands comptes dans une mutuelle - Administrateur de Mutuelle - Juge Prud'hommal	Néant	25
LARRIVE Guy	59	- Gérant de Société	Néant	625
LAUQUE Jean-Paul	57	- Formation ingénieur et MBA - Occupe des responsabilités de maintenance et d'investissements au sein d'un grand hôpital parisien. - Habitué à veiller au plus près à la gestion de mon patrimoine, j'ai été membre du Conseil de surveillance de SCPI et suis président d'une association d'épargnants.	Néant	60
LAVIROTTE Olivier	60	- Gérant de la société Olivier Lavirotte Consulting EURL - Représentant France et Maghreb & Afrique Francophone du Groupe Italien coté Maire-Tecnimont	Néant	200
LE BOULERE PIERRE	67	- Retraité, ancien Directeur Général Délégué d'une Société de Gestion de Portefeuille. - Gérant d'une SCI familiale	Néant	50
LISS WLS CONSULTING représenté par WILMS Lissa	35	- Conseil en gestion de patrimoine depuis 2014. - Directrice associée du cabinet de gestion de patrimoine Angage Finances	Néant	25
LOSTE-BORDENAVE Thomas	30	- Depuis 2021: Investment & Asset Manager chez AEW Iberia à Madrid - Depuis 2018: Investment Manager chez Therus Invest à Madrid	Néant	25
Lusignan représenté par GUADAGNIN paul	37	- Conseiller en gestion de patrimoine	Néant	25
MAHÉ DE BOISLANDELLE Aurélien	32	- Officier armée de terre - diplômé de l'Ecole Spéciale Militaire de Saint Cyr.	Néant	75
MALLEDAN JACQUES	57	- GERANT DE 2 SOCIETES	Néant	1500
MARREAU Rémi	36	- Directeur Administratif et Financier d'un fonds de Private Equity	Néant	102

Identite de l'associe	Age du candidat	Reference professionnelles	Emplois ou fonctions occupés dans la scpi iroko zen	Nombre de parts
MARSONE Alexandre	27	- Responsable Etude sécurité informatique au Crédit Mutuel ARKEA - 2022 -> maintenant - Consultant sécurité informatique au sein de Magellan Sécurité - 2019 ->2022	Néant	163
MARTYNGALE représenté par MARTY THIBAUT	38	- Dirigeant de Patrimum Groupe depuis 8 ans (Ex Banquier Privée HSBC pendant 7 ans) - Membre de Toulouse Occitanie Place Financière - Membre de La convention des entreprises pour le climat - "Monde Financier"	Néant	750
MATHERN Christophe	42	- Ingénieur informatique dans le domaine de la gestion de fonds / banque d'investissement spécialisé dans le calcul des risques de marché.	Néant	100
MAUNOURY Benoit	74	N/A	Néant	81
MAURY MIREILLE	35	- Banquier Conseil groupe BPCE en banque d'affaires (Natixis CIB) - Responsable Ingénierie Financière en banque commerciale (CEGEE)	Néant	25
MÉLINAND Sylvain	47	- 2016 à nos jours : Gérant SARL Palo Alto, Holding - 2011 – 2023 : Président de la SAS EGCC, Constructeur - 2011 à nos jours : Dirigeant SCI DE LOUZE - 2015 à nos jours : Dirigeant SCI LES CHENES - 2016 à nos jours : Associé SLV IMMOBILIER, Promoteur	Néant	500
MERLIN Arnaud	36	- Président de la structure Planifique Invest, dédiée à la gestion privée de clients frontaliers ayant connue une très forte croissance depuis 2019. - Investisseur passionné dans l'immobilier, détenteur de plusieurs structures.	Néant	25
MIARA Hadrien	35	- Consultant en stratégie dans les services Financiers, au sein d'Accenture Strategy. - Plus récemment, expert chez Finance Héros, notamment dans le domaine des SCPI.	Néant	100
MICHEL Dominique, François	77	N/A	Néant	252
MOSSER Sébastien	30	N/A	Néant	528
MOTTE fabio	61	- DG de la SA BROWAEYS-BRAME depuis 1999	Néant	200
MSICA jean-jacques	72	- Carrière dans le monde bancaire, notamment au sein du groupe Rothschild, Banque PARIBAS, et Groupe Caisse d'Epargne. - Expérience en direction d'agence bancaire et création du marché des Entreprises et des Professionnels au sein du Groupe Caisse d'Epargne. - Responsabilité étendue incluant la direction du Financement des collectivités locales, hôpitaux, SEM, marché immobilier, associations et tutelles sur l'ouest de l'île de France.	Néant	500
NPIMMO représenté par DELECROIX VINCENT	41	- NOTAIRE DEPUIS 2012 - DIPLOME EN GESTION DE PATRIMOINE DEPUIS 2009	Néant	150
PAGOLA jean PAUL	63	- Directeur d'AGESO PAIE RH - Président du Conseil d'administration de l'URSSAF Aquitaine	Néant	43
PENEZ Lucas	20	- Apprentie ingénieur génie industriel et système d'information à l'EPF Cachan en alternance avec CRMA - AIRFRANCE KLM INDUSTRIES.	Néant	34
PETIT Mathieu	38	- Personnel d'encadrement dans l'Education nationale (principal de collège) représentant des sociétaires d'une mutuelle assurances	Néant	30
pickskills représenté par BEULQUE Maëlys	32	N/A	Néant	100
POURRIER Ludovic, David	45	- Directeur Général d'Association œuvrant dans le secteur "Enfance Handicap"	Néant	30
PREPAR-VIE représenté par ELBAZ Lamia	Non Communiqué	- Risk Manager au sein de diverses compagnies d'assruances et mutuelles - Responsable de la fonction clé gestion des risques au sein de PREPAR-VIE.	Néant	185777
PROUST (DAURIAN Vanessa	38	- Associée chez EY (2019-2023) - conseil et audit (diplôme d'expertise-comptable et commissaire aux comptes) - Membre des comités d'audit & conseil d'administration de plusieurs institutions financieres. - Investisseur dans 50 sociétés en amorçage jusqu'à la série A (depuis 2013). Board members de 8 sociétés aux côtés d'investisseurs corporate ou fonds (Money Walkie, Dealt notamment). Board member pendant 7 ans de Wedoogift (devenue Glady) accompagnement de la société depuis sa première levée de fonds jusqu'à la cession à un groupe coté en 2021.	Néant	6500
RABAEY AURELIEN	44	- MD Natixis Dérivés Actions - Président Selenium Finance	Néant	21
RAIA Geoffrey	26	- Consultant indépendant en Finance et Risque.	Néant	29
Razerty représenté par ALAPHILIPPE Julien	43	- Freelance Lead developper, Gérant société Razerty et JAGG Holding. - Prestation Tech Lead DevOps chez Pickup (groupe La Poste), - Lead Developper / Scrum Master à l'AFNIC. - Président association sportive (Quadball)	Néant	314.1075
RICHON Quentin	30	- Notaire	Néant	125
RODRIGUEZ Guaika	39	- Ingenieur pour EQUINOR ASA a Singapour	Néant	81
RONCIERE emmanuel	39	- Personnel de direction au sein d'un Lycée professionnel	Néant	25
SALLOUA Jérémie	34	- 11 ans d'expérience en stratégie de croissance des entreprises ainsi qu'en transformations complexes et en optimisation de la performance - Secteurs de la banque, des fintech et de la worktech	Néant	35
SARFATI OLIVIER	51	- DIRECTEUR DES VENTES DANS UNE ENTREPRISE INTERNATIONALE DE DISTRIBUTION POUR LES PROFESSIONNELS	Néant	261
SAS MILI représenté par FERRARI Michael	43	- Gérant de holding d'investissement dans l'immobilier	Néant	150

Identite de l'associe	Age du candidat	Reference professionnelles	Emplois ou fonctions occupés dans la scpi iroko zen	Nombre de parts
SASU TRITON représenté par LANCEPLAINE ludovic	45	- Agent commercial pour 20 sociétés de jouets : rôle de commercial, de conseil en développement produit et veille concurrentielle. - Membre d'une association philanthropique et philosophique (Le grand Orient) - President d'un club d'art martial	Néant	100
SC 28 SOLFERINO représenté par PEUVRIER Max	Non Communiqué	- Expert-comptable commissaire aux comptes, président du comité financements de l'Ordre des Experts-comptables, membre du conseil de surveillance de NCap Continent.	Néant	262
SCI BDLum représenté par CASSANO Bastien	40	- Architecte logiciel - Gérant de sociétés immobilières spécialisées dans l'immobilier commercial	Néant	300
SCI LE RENOUILLET représenté par HELD Theophile	32	- Auditeur Financier	Néant	50
SCI MELBOURNE 27 représenté COURVOISIER Caroline	42	- Présidente et fondatrice de la société d'édition de presse BRISBANE MEDIA, éditeur du magazine Idéal Investisseur (2019)	Néant	25
SCI SEGNANE SEN KEUR représenté par SEGNANGE Pathé	51	- CONSULTANT SYSTEME D'INFORMATION CHEZ GIFEKS CONSULTING	Néant	91
SENNÉ Joseph	73	- Ancien dirigeant d'Entreprises	Néant	25
SERIN THIERRY	59	- Gestion de patrimoine depuis + 10 ans à titre indépendant , ancien banquier	Néant	45
SOINTFI SAS représenté par RENAULT Patrick	Non Communiqué	- Chefs d'entreprises depuis l' age de 25 ans : secteurs hotellerie, grande distribution, immobilier. Business angel	Néant	158
ST CONSULTING représenté par TAVERNIER Sébastien	49	- Conseil informatique	Néant	800
STRATAIM représenté par FERET Michel	62	- Manager de transition à mon propre compte depuis 2016 - Directeur marketing, puis COO, puis CEO, puis président de la startup WAINVAM-E entre juin 2020 et juillet 2023	Néant	649
TAY Mawunam	44	- Je suis ingénieur en informatique	Néant	300
TELLARINI FRANCO	73	- CHEF D'ENTREPRISE A LA RETRAITE	Néant	300
TEXIER Roland	73	- Retraité après vie professionnelle en tant que DAF dans des PME, et créateur de TPE dans les services.	Néant	165
THIRARD Claude Henri Jean	77	- Associé de la SAS CARTIER PATRIMOINE - Gérant associé de la SCI MARINELLA - (SCI familiale) - Co-gérant associé de la SCI A&C	Néant	345
TIXIER Christophe	52	- Manager Commercial International - Bouygues Teleco - Sales Director - iBASIS (telecoms internationales) - Associations : Président club d'oenologie - Acteur amateur dans un club de théâtre - Sport : Membre actif d'un club de running - 2 x Marathons par an	Néant	175
TUBEUF Charles	53	N/A	Néant	300
UMER Geoffrey	30	- Création d'OHLALA - Leader français dans la distribution de matériel d'équitation de 0 à 10M€/an de CA en 5 ans - Revendu au Groupe Ekkia Sport en 2023 - Création et développement d'une plateforme logistique destinée aux acteurs du monde équestre. - Acquisition de 5M€ d'immobilier locatif en province - Construction de la plateforme logistique. - Intégration du COMEX et du CS d'EKKIA Sport depuis janvier 2023 - Intégration du Board de YOURSE depuis octobre 2023.	Néant	101
Vincent Vialard, Avocat à la Cour représenté par VIALARD Vincent	35	- Avocat fiscaliste avec une activité dominante dans le secteur immobilier. J'ai eu l'occasion de conseiller plusieurs fonds étrangers dans le cadre d'opérations d'acquisition et de cessions de portefeuilles immobiliers (Blackstone, Blackrock, etc).	Néant	250
WORMSER Julien	46	- DGD BANQUE WORMSER	Membre du conseil	25
2MRC représenté par MULLER Robin	36	- Expert-comptable mémorialiste	Néant	25

Annexe périodique SFDR

Informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2, 2a du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit	**Iroko Zen**	Typologie	**SCI**

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?
31/12/2023

☐ **Oui** ☐ **Non**

☐ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : _%

- ☐ Ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental de la taxinomie de l'UE.
- ☐ Ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan de la taxinomie de l'UE.

☐ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : 0% de sa poche immobilière.

☐ Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de 0% d'investissements durables

- ☐ Dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental de la taxinomie de l'UE
- ☐ Dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan de la taxinomie de l'UE.
- ☐ Ayant un objectif social

☐ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables : 100% de sa poche immobilière hors liquidités

Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été respectées ?

Informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2, 2a du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Par investissement durable, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent despratiques de bo

La taxinomie de l'UE est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Ce règlement ne dresse pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été respectées ?

L'engagement de la stratégie d'Iroko Zen dans une démarche d'investissement responsable s'est matérialisée au cours de l'année 2023 par :

- L'audit de suivi de son label ISR en avril 2023.
- Le suivi d'indicateurs environnementaux, sociaux et de gouvernance pour chaque actif.

100% des actifs en portefeuille ont fait l'objet d'une analyse et d'un suivi extra financier effectués sur la base des informations transmises par le locataire au cours du T4 2023 et du T1 2024.

Après 3 ans de détention les actifs acquis en 2020 ont été passés best-in-class (est best-in-class un actif ayant une note supérieure à la note seuil fixée). Iroko Zen confirme ainsi son engagement pris à la création de sa méthode d'analyse extra-financière.

	Reims	**Pantin**
	Pôle emploi	Chouette crèche
Note acquisition	61	56
Note 2023	66 ✓	74 ✓
Note 2023	60	59

100% des actifs arrivant à l'échéance des trois ans (en unité) ont une consommation énergétique inférieure aux benchmarks de référence (par typologie et pays). Le ratio 20% sur cet objectif est doncrespecté.

	Reims	
	Pôle emploi	**Valeur bureau OID 2023**
Énergie finale (kwh/m2)	83,36	146,25
Énergie primaire (kwh/m2)	191,72	306,17

	Pantin	
	Chouette crèche	**Valeur éducation* OID 2023**
Énergie finale (kwh/m2)	101	146,25
Énergie primaire (kwh/m2)	232	306,17

**L'OID ne fournit pas de valeur de référence pour la typologie "Education", par défaut les équipes d'Iroko Zen ont choisi d'appliquer la valeur "Bureau" pour cette catégorie.*

Sur le plan social Iroko Zen s'est en partie engagé à doter ses sites de mode de transports durables. Cet objectif du pour 2025 suit son avancement. Au 31/12/2023, 2 ans avant l'échéance le ratio des 20% (en unité) est atteint. 58% de ses actifs sont dotés de transports durables (bornes électriques ou parking vélos).

Côté gouvernance Iroko continue d'intégrer pour 100% de ses contrats avec les parties prenantes d'IrokovZen des clauses ESG. Le fonds s'également engagé à ce qu'une partie de ses locataires contribuent àvl'effort de développement durable. Au 31/12/2023 20% de nos locataires remplissent cet objectif envcontribuant à l'effort de développement durable. Iroko Zen s'engage à ce qu'au moins 20% de ses locataires contribuent au développement local soit par le caractère de leurs activités, soit par l'intégration de la circularité dans leur chaîne d'approvisionnement, par exemple : les entreprises des services publics; services à la personne : crèche, EHPAD, éducation, santé; commerces de proximité, association à but non lucratif, entreprises du secteur de l'ESS; entreprise du secteur des énergies renouvelables ou de la captation de carbone; entreprises oeuvrant pour la recherche et le développement durable...

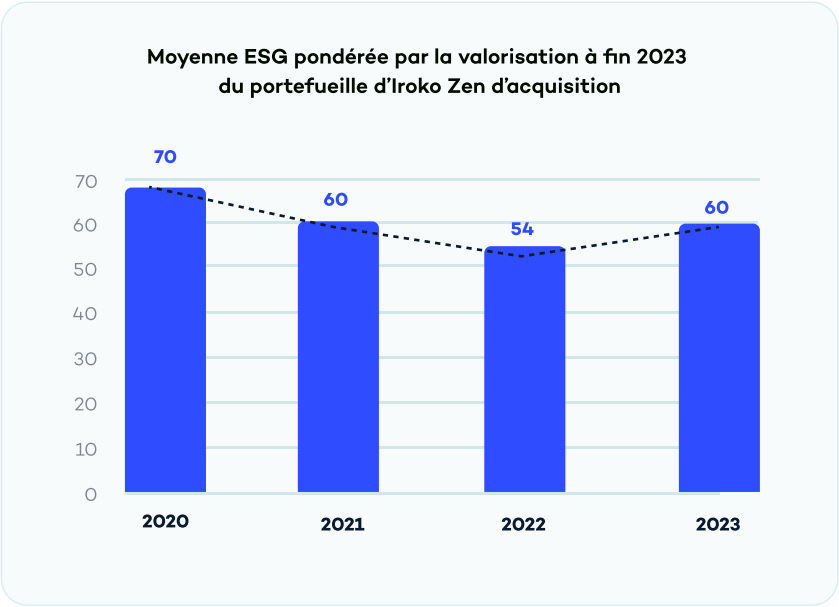
Comment les indicateurs de durabilité du fonds ont-ils évolué?

A date 64 actifs ont communiqué leurs consommations énergétiques sur l'année 2023, soit 66,8% du portefeuille en valorisation. Toutes typologies confondues les émissions de GES d'Iroko Zen s'élèvent à 3125,13 kgco2/m2 en 2023. Sont intégrées à cet indicateur les données actualisées grâce aux factures de consommation mais également les dernières données disponibles pour chaque actif du portefeuille (source : audit ESG à l'acquisition ou factures 2022).

Les indicateurs de durabilité évaluent la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes

Et comparés aux périodes antérieures ?

Chaque année les actifs en portefeuille sont mis à jour d'un point de vue extra financier et financier. Le premier travail est l'expertise (valeur hors droit de l'actif) financière réalisée par un expert indépendant. Le second est la revue et suivi des caractéristiques extra financières de l'actif réalisée par les équipes ESG d'Iroko. Au 31/12/2023 ces deux travaux sont combinés pour obtenir la moyenne ESG du portefeuille de la SCI. La note ESG d'un bien est pondérée par la valeur de ce même actif et permet de suivre dans le temps la tendance extra financière du fonds. Après mise à jour la valeur extra financière des actifs distingués par année d'acquisition peut être modélisées comme suit :



Iroko Zen s'engage à améliorer les caractéristiques extra-financière de ses actifs sous 3 ans. Arrivés à échéance, les biens acquis en 2020 présentent dans ce cadre une meilleure moyenne extra financière que ceux acquis en 2022 et dont l'échéance du passage au best in class n'est prévu qu'en 2025. L'effet valorisation est également à prendre en compte. Puisque la moyenne est pondérée par la valorisation d'un bien, une hausse de la note ESG peut être compensée par exemple par une baisse de la valorisation de cet actif. Imparfaite, cette méthode permet néanmoins de lier la performance extra-financière à la performance financière en les intégrant à la moyenne ESG du portefeuille. Plus généralement la moyenne ESG du fonds pondérée par la valorisation tout actif confondu (acquis entre 2020 et le 31/12/2023) s'élève à 57,6 points sur 100.

Quels étaient les objectifs d'investissement durable que le fonds a déjà partiellement réalisé et comme l'investissement durable a-t-il contribué à ces objectifs ?

Les investissements d'Iroko Zen ne sont pas considérés comme durables au sens de la réglementation SFDR. Le fonds promeut néanmoins des caractéristiques environnementales/sociales. Cette caractéristique de la poche immobilière d'Iroko Zen est matérialisée par l'utilisation de critères de notation ESG en pré et post acquisition : performances énergétiques, impact sur la biodiversité, résilience climatique du site, mobilité durable, clauses ESG dans les contrats prestataires.

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption

Dans quelle mesure les investissements durables que le fonds a réalisé n'ont-ils pas causé de préjudices significatifs sur des objectifs d'investissement environnementaux ou sociaux?

Le fonds ne réalise pas d'investissement durables au sens de SFDR ni ne prend en compte les PAI, le respect de sa politique d'exclusion et de la méthodologie ESG prévue dans la politique d'investissement en pré et post acquisition prémunit le véhicule d'un préjudice significatif sur les caractéristiques environnementales et sociales qu'il promeut.

Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité?

Iroko est une société de gestion de moins de 500 salariés, la prise en compte des PAI s'effectue donc sur la base du volontariat. Iroko a fait le choix de ne pas prendre en compte les PAI au niveau du fonds Iroko Zen.

Les investissements durables réalisés étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ?

Les analyses relatives à l'opportunité d'investissement n'intègrent pas précisément les principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme. Néanmoins, au regard de la liste d'exclusion de la société, les cibles se verront pénaliser leur éligibilité si les recherches en amont de l'investissement identifient des controverses associées à ces thématiques. Une fois l'actif et son locataire en portefeuille une veille permanente est appliquée. La société Iroko est également signataire de la charte UNPRI depuis 2022 « Principes pour l'investissement responsable » et l'applique à la politique d'exclusion

Comment le produit financier considère-t-il les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité?

Le fonds ne réalise pas d'investissement durables au sens de SFDR ni ne prend en compte les PAI, le respect de sa politique d'exclusion et de la méthodologie ESG prévue dans la politique d'investissement en pré et post acquisition prémunit le véhicule d'un préjudice significatif sur les caractéristiques environnementales et sociales qu'il promeut. Le fonds intègre par ailleurs à sa politique de durabilité la question des externalités négatives.

La taxinomie de l'UE établit le principe de "do not significant harm", principe auquel les investissements alignés sur la taxonomie doivent adhérer en ne causant pas de préjudices significatifs aux objectifs de la taxinomie. Le principe de DNSH s'applique uniquement aux investissements sous- jacents au produit financier qui tiennent compte des critères de l'UE relatifs aux activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la partie restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union Européenne relatifs aux activités économiques durables sur le plan environnemental.

Quels ont été les 5 principaux investissements de ce produit financier ?

L'engagement de la stratégie d'Iroko Zen dans une démarche d'investissement responsable s'est matérialisée au cours de l'année 2023 par :

- L'audit de suivi de son label ISR en avril 2023.
- Le suivi d'indicateurs environnementaux, sociaux et de gouvernance pour chaque actif.

100% des actifs en portefeuille ont fait l'objet d'une analyse et d'un suivi extra financier effectués sur la base des informations transmises par le locataire au cours du T4 2023 et du T1 2024.

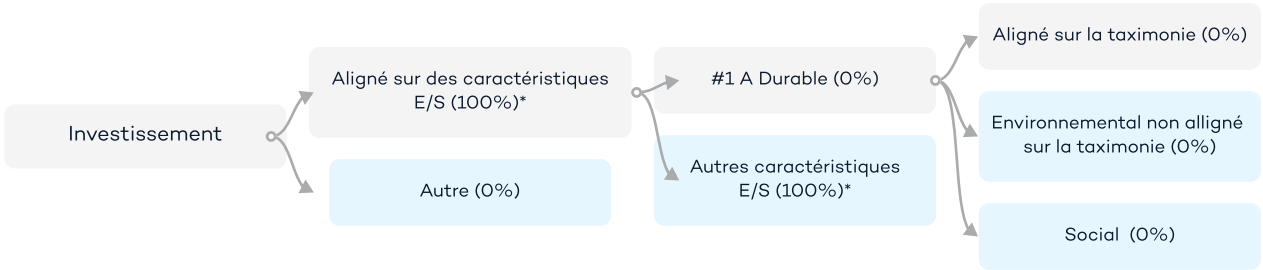
Après 3 ans de détention les actifs acquis en 2020 ont été passés best-in-class (est best-in-class un actif ayant une note supérieure à la note seuil fixée). Iroko Zen confirme ainsi son engagement pris à la création de sa méthode d'analyse extra-financière.

	Note ESG à fin 2023	Note seuil	Valeur HD au 31/12/203
Segular Russelsheim	52,5	62	60 300 000 €
Le Karré Vaux en Velin	67	60	33 370 000 €
Valencia El Osito	62	62	26 400 000 €
Aubervilliers Polyclinique	35,5	59	24 530 000 €
Pantin Manufacture	73,5	59	22 900 000 €

La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la périodede référence, à savoir : 2023

Quelle était la proportion d'investissement durable ?

Sont concernés par ce schéma : les "investissements du produit financiers". La poche de liquidités non considérée comme un investissement n'est pas concernée. Dans le cas d'Iroko Zen, 100% de la poche immobilière est alignée sur "Autres caractéristiques E/S".

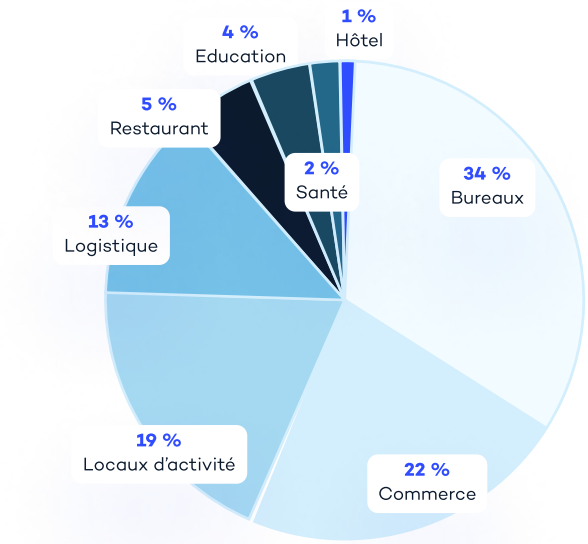


L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

La catégorie #1 Alignés sur les caractéristiques E/S inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier. La catégorie #2 Autres inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Iroko Zen a investi en zone euro dans le secteur de l'immobilier tertiaire. Au 31/12/2023 la répartition s'évalue comme suit :



Dans quelle mesure les investissements durables étaient ils alignés sur la taxinomie de l'UE?

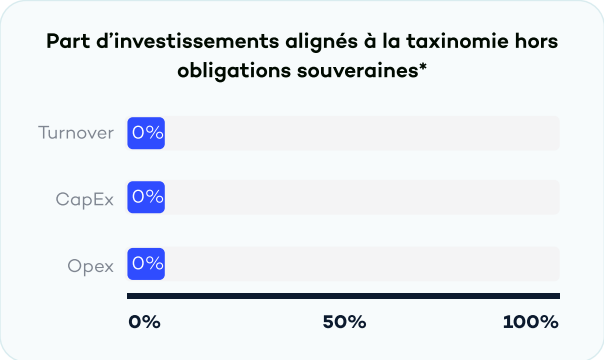
Les investissements d'Iroko Zen ne sont pas alignés sur la taxinomie de l'UE.

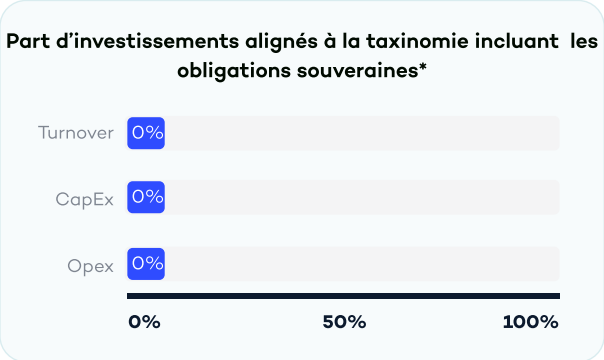
Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie de l'UE?

- ☐ Oui
  - ☐ Dans le gaz fossile
  - ☐ Dans l'énergie nucléaire
- ☐ Non

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage : - du chiffre d'affaires pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi ; - des dépenses d'investissement(CapEx) pourmontrerles investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi, pour une transition vers une économie verte par exemple ; - des dépenses d'exploitation (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.





Quelle est la part minimale d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

Les activités habilitantes donne la possibilité à une autre activité de contribuer concrètement et substantiellement à un objectif environnemental. Les activités transitoires sont des domaines encore non pourvus d'alternatives bas carbone et dont les émissions de GES sont considérées comme les meilleures performances. Iroko Zen n'investit ni dans des activités transitoires ni dans des activités habilitantes.

Les activités habilitantes permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental. Les activités

transitoires sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobre en carbone, et entre autres, dont les niveaux d'émissions de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE a évolué par rapport aux période de références précédentes?

Les investissements d'Iroko Zen ne sont pas alignés sur la taxinomie de l'UE.

Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'était pas alignée sur la taxonomie de l'UE?

Iroko Zen ne réalise pas d'investissement durable au sens de SFDR.

Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif social qui n'était pas alignée sur la taxonomie de l'UE?

Iroko Zen ne réalise pas d'investissement durable au sens de SFDR.

Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif social qui n'était pas alignée sur la taxonomie de l'UE?

Iroko Zen ne réalise pas d'investissements dans la catégorie « autres » au sens SFDR.

Quelles actions ont été entreprises pour répondre aux caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Iroko Zen a au cours de cette année, en plus des engagements mentionnés dans la méthodologie ESG et tenus à fin 2023 (voir 1ère page du document), réalisés divers travaux permettant d'améliorer à la fois les caractéristiques environnementales du bâtiment et le confort de ses occupants:

- Choix d'un éclairage basse consommation sur 3 actifs dit relamping LED.
- Installations de dispositifs de confort thermique et d'économie d'énergies : thermostat,dispositif de programmation horaire.

Iroko a également plus généralement mis à jour sa politique d'exclusion et de durabilité durant l'année 2023. Ce travail est applicable à l'ensemble des fonds articles 8 et 9 d'Iroko. Ce travail permet à la société de gestion de consolider ses engagements à toutes les étapes de la vie de ses fonds. Plus généralement les équipes de gestion et d'acquisition d'Iroko Zen ont poursuivi leurs engagements au cours de l'année 2023. Finalement 100% des actifs en portefeuille sont soumis à une évaluation et un suivi extra-financier

Les indices de références sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint l'objectifd'investissement durable.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence durable?

La spécificité du patrimoine rend inadaptée la référence à un indice de marché ou à un indicateur de référence.

En quoi l'indice désigné diffère-t-il d'un indice de marché large ?

N/A

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence avec les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?

La spécificité du patrimoine rend inadaptée la référence à un indice de marché ou à un indicateur de référence.

L'épargne immobilière réinventée

Excellent Trustpilot

4,8/5 sur 582 avis

Source : Iroko, le 28/03/202



IROKO