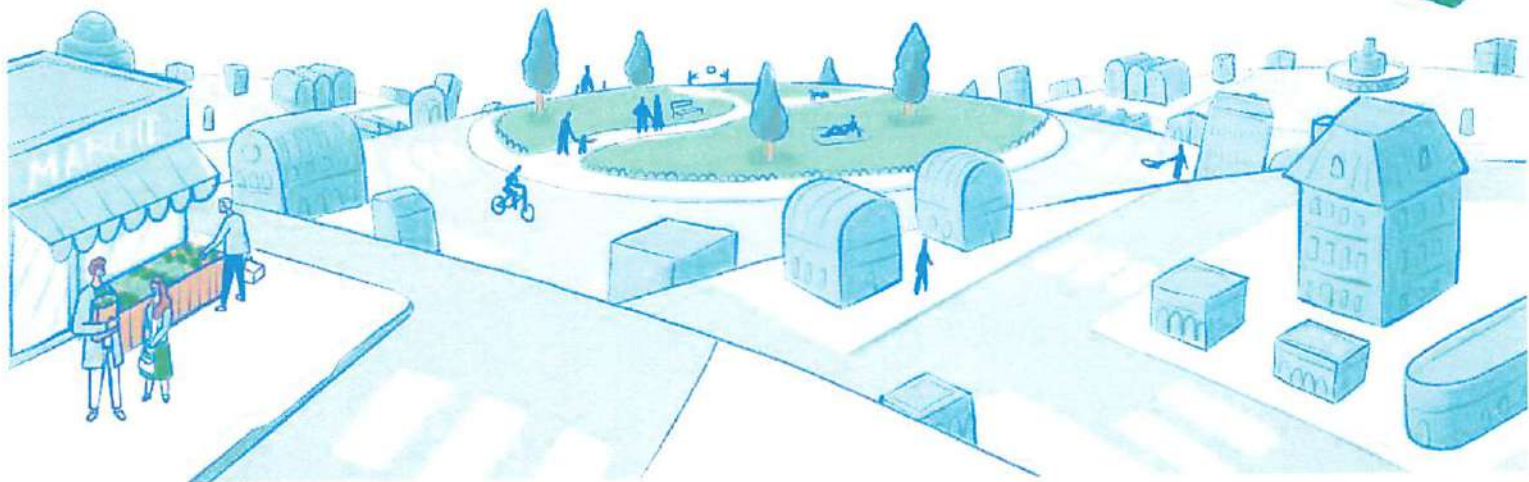
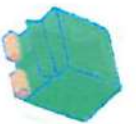
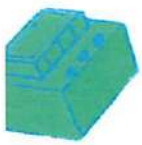


# Rapport annuel

---

# 2021



**IROKO.**  
ZEN

# Sommaire

<b>Le mot du Président</b>	<b>3</b>
<b>L'essentiel de l'année 2021</b>	
Iroko ZEN en un coup d'œil	4
Les performances 2021	5
<b>L'innovation chez Iroko</b>	<b>6</b>
<b>Organe de décision et contrôle</b>	<b>7</b>
<b>Société de gestion</b>	<b>7</b>
<b>Conseil de surveillance</b>	<b>8</b>
<b>Expert immobilier</b>	<b>9</b>
<b>Principaux risques de la SCPI Iroko ZEN</b>	<b>10</b>
<b>Le marché de l'immobilier en 2021</b>	<b>11</b>
<b>Iroko ZEN, fonds d'investissement socialement responsable</b>	<b>12</b>
<b>Le patrimoine d'Iroko ZEN</b>	
Le mot du Directeur des Investissements	14
Les acquisitions	16
Expertises	22
<b>Les éléments financiers</b>	
Capital et marché des parts	23
Valeurs représentative de la SCPI	24
Informations complémentaires	26
<b>Rapports et projets de résolutions à l'Assemblée Générale</b>	
Rapport du Conseil de Surveillance	40
Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels	43
Textes des résolutions soumises à l'assemblée générale annuelle	58

# Le mot du Président

Dans un univers complexe et fortement réglementé, Iroko a fait le pari de créer une SCPI qui allie simplicité, transparence et responsabilité. Fin 2020, nous avons lancé Iroko ZEN : une SCPI 100% digitale et sans commission de souscription. L'enthousiasme des investisseurs s'est rapidement fait ressentir car fin 2021, vous étiez plus de 1100 à avoir cru en ce projet et à être devenus épargnants avec une capitalisation proche de 56M€.

En 2021, pour sa première année, Iroko a dépassé ses objectifs de performance et offre le meilleur taux de distribution brut du marché : 7,10% (contre une moyenne de 4,45%, source : IEIF). Même si les performances passées ne présagent pas des performances futures, c'est une belle première étape. Ce résultat est le fruit de trois principales forces de notre modèle : le sourcing qui permet d'investir dans des actifs et des locataires de qualité, l'agilité pour battre le délai de jouissance et l'absence de commission de souscription qui permet de mettre plus d'argent au travail.

Depuis le début de cette aventure, nous avons à cœur que votre épargne soit bien placée. Nous avons donc mené les actions nécessaires afin d'obtenir le label ISR (Investissement Socialement Responsable) auprès de l'AFNOR en avril 2021. Au quotidien, les équipes d'Iroko sont engagées dans l'amélioration continue des performances énergétiques, sociales et de gouvernance des actifs en portefeuille.

Je tiens à remercier toutes celles et ceux qui ont fait confiance à Iroko en cette année de lancement. Proposer une nouvelle SCPI dans un contexte aussi particulier était un réel défi. 2022 aura ses propres challenges tels que l'inflation et l'augmentation du coût de la dette. Nous continuerons à nous appuyer sur les forces de notre modèle. 2021 restera unique à plus d'un titre, mais vous pouvez compter sur notre énergie au service de votre épargne dans la durée.



**Gautier DELABROUSSE MAYOUX**

Président

## Presse

### Mieux Vivre Votre Argent



*Sur le podium, pas de révolution : on retrouve à la première place Iroko Zen (de la société de gestion Iroko), qui a servi un taux de distribution de 7,10 %”.*

Février 2022

## Presse

### Les Echos investir



*“A date, les meilleurs rendements 2021 sont à chercher parmi les SCPI diversifiées avec 7,1% pour la jeune SCPI sans frais d'entrée Iroko Zen”.*

Février 2022

# L'essentiel de l'année 2021

## Iroko ZEN en un coup d'œil

Données au 31/12/2021



Capitalisation

**55 869 200 €**

Parts souscrites sur l'année <sup>(1)</sup>

**264 721**

Surface du patrimoine

**22 342** m<sup>2</sup>

Taux de distribution 2021 <sup>(2)</sup> <sup>(3)</sup>

**7,10%**

Taux d'occupation financier

**97,2%**

Le ratio d'endettement (voir note d'information article 2.4)

**12,8%**

Associés

**1 150**

Parts souscrites au 31/12/2021<sup>1</sup>

**279 346**

Nouvelles acquisitions

**17**

Durée des baux

**10,1 années**

en durée d'engagement ferme WALT

Taux d'occupation physique

**100%**

Loan to Value (LTV)

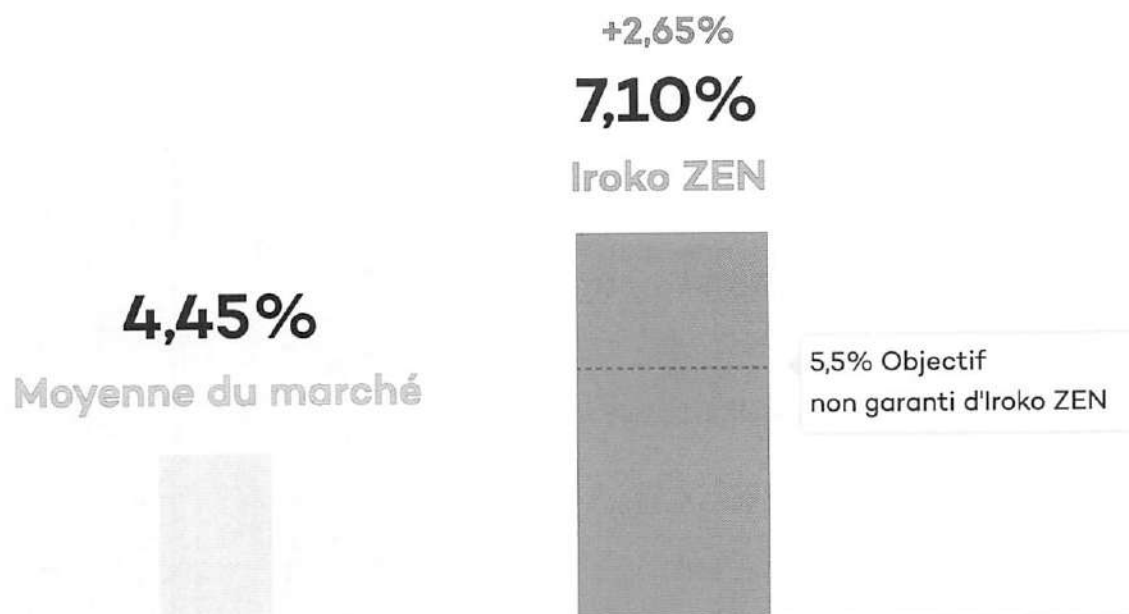
**24,9%**

(1) Net des retraits

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

(3) Taux de distribution : le taux de distribution de la SCPI est 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.

# Les performances 2021



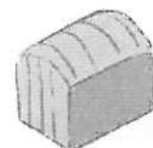
## Taux de distribution en 2021

Il s'agit du dividende brut, avant prélèvements français et étrangers (payés par le fonds pour le compte de l'associé) versé au titre de l'année 2021 divisé par le prix de souscription au 1er janvier de l'année 2021. Cette performance est nette de frais de gestion et a été calculée du 1er janvier au 31 décembre 2021. (Méthologie ASPIM)

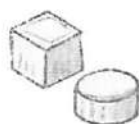
## Les performances passées ne présagent pas des performances futures

Sur le critère du taux de distribution, la SCPI IROKO ZEN est première au classement 2021 des SCPI. (source : IEIF). Et si les performances passées ne présagent pas des performances futures, cette performance est notable et traduit la capacité de l'équipe d'investissement à investir la collecte rapidement tout en sélectionnant des actifs résilients et des locataires de qualité.

- Nos locataires sont engagés fermement sur 7,6 années (WALB).
- Le délai d'investissement de la collecte en 2021 a été de 3,06 mois, soit inférieur au délai de jouissance du 1er jour du 4<sup>ème</sup> mois. (cf. annexe Délai d'investissement).



Déjà un 1er trophée pour Iroko ZEN : Espoir de la Finance Responsable



Notre SCPI Iroko ZEN se voit remettre le TOP d'OR SCPI Espoir du Prix de la rédaction

# L'innovation chez Iroko

Chers associés,

Depuis l'ouverture à la souscription d'Iroko ZEN fin 2020, nos équipes ont eu à cœur de concevoir une plateforme qui respecte les trois principaux piliers d'Iroko.

Tout d'abord, la transparence, avec des parcours accueillants et ergonomiques, qui misent sur la pédagogie et la clarté pour assister chaque épargnant dans son projet d'épargne.

Ensuite, la performance, pour accompagner la performance de l'investissement ; rapidité du parcours, réactivité des écrans, et disponibilité des services sont des facteurs clés pour proposer la meilleure expérience à tous nos utilisateurs.

Enfin, la responsabilité, car "informatique" rime avec "écologique". Concevoir nos services avec une consommation de ressources raisonnée et maîtrisée, notamment par l'adoption des principes Serverless, a été l'un de nos objectifs majeurs dès la construction des premières briques de notre système.

Nous sommes d'ores et déjà très heureux et très fiers du chemin parcouru à vos côtés. Il nous reste encore beaucoup de projets afin de servir encore mieux votre épargne, mais soyez rassurés ; nous continuons à suivre avec beaucoup d'attention les retours et les besoins de tous nos épargnants, afin de d'améliorer continuellement notre qualité de service, et par conséquent votre satisfaction.



**Kenny DURAND**  
Chief Technology Officer



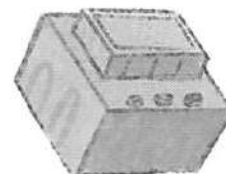
## Fonctionnalités Iroko ZEN au 31/03/2022

- |   |   |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Pleine propriété    | <input checked="" type="checkbox"/> Espace partenaire               |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nu propriété        | <input checked="" type="checkbox"/> Espace épargnant                |
| <input checked="" type="checkbox"/> Démembrement viager |   |
| <input type="checkbox"/> Personne physique              | <input type="checkbox"/> Décimalisation des parts (à venir)         |
| <input type="checkbox"/> Personne morale                | <input type="checkbox"/> Ré-investissement des dividendes (à venir) |
| <input type="checkbox"/> Souscription mineur (à venir)  | <input type="checkbox"/> Versement programmé (à venir)              |

# Organe de décision et contrôle



<b>Forme juridique</b>	SCPI à capital variable
<b>Capital social statutaire</b>	100 000 075 €
<b>Date d'ouverture au public</b>	Novembre 2020
<b>Visa AMF</b>	N°20-17 du 09/10/2020
<b>Société de Gestion</b>	Iroko



## 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 : **95, avenue du Président Wilson - 93108 Montreuil Cedex**

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**

Objet Social (extrait) : Société de gestion de portefeuille habilitée à gérer des OPPCI, des SCPI et des Fonds d'investissement alternatifs (FIA) principalement à vocation immobilière et de capital investissement

Capital : **637 801,60 euros**

Représentant légal : **Gautier Delabrousse-Mayoux (Président)**

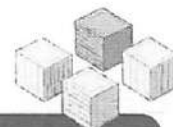
Direction : **Gautier Delabrousse-Mayoux (Président), Phong Hua (Directeur)**

# Conseil de surveillance

À la date de délivrance à la SCPI du visa de l'AMF, le conseil de surveillance est composé de 10 membres élus lors de l'Assemblée Générale Constitutive du 11/09/2020.

Dans le courant de l'année 2021, Monsieur Laurent USELDINGER a remis sa démission de ses fonctions de membre du Conseil de Surveillance qui est désormais composé de 9 membres.

Le Conseil de Surveillance est présidé par Madame Louise BOUSQUET ANDREANI.



## Composition du Conseil de surveillance à la date de délivrance du visa AMF

## Profession exercée par les membres du Conseil de Surveillance

**Ralph PANY**

SWISS LIFE – Responsable Asset Management

**Quentin ROMET**

HOMUNITY – Fondateur

**Julien WORMSER**

BANQUE WORMSER FRERES – Directeur général délégué

**Société WAD GROUP représentée par Simon DAWLAT**

BATCH – Fondateur

**Mathilde LOBRY**

ARES MANAGEMENT – Principal

**Société EGMW représentée par Antoine LECONTE**

CHEERZ – Fondateur

**Cédric BLANCHET**

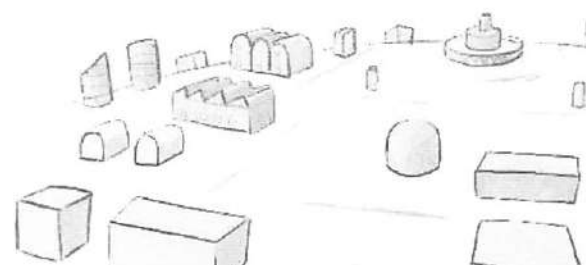
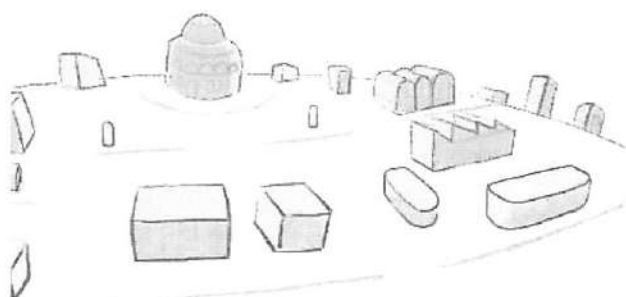
NOTAIRE

**Sté BUSINESS & ASSOCIES représentée par Louise BOUSQUET ANDREANI**

AGENCE BUSINESS – Directrice Générale

**Société TB PAT représentée par Anne-Charlotte THEVES**

PATRIMUM GROUP – Gérante Associée





# Expert Immobilier

Le cabinet CUSHMAN et WAKEFIELD Valuation, Tour Opus - 12/77 Esplanade du Général de Gaulle, 4 Place des Pyramides, 92081 PARIS LA DÉFENSE, représenté par Philippe Guillerm, Expert accepté par l'AMF, a été nommé pour une durée de cinq années par l'assemblée générale constitutive du 11/09/2020. Son mandat expirera avec l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2024.

En cas de conflits d'intérêts Iroko effectue un appel d'offre de minimum 2 experts immobilier.

## Dépositaire

La Société de Gestion a désigné Oddo BHF en qualité de dépositaire de la SCPI à travers une convention de prestation de services à durée indéterminée.

## Commissaire aux Comptes

A été désigné comme Commissaire aux Comptes titulaire, pour six (6) exercices, soit jusqu'à l'assemblée de 2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025 en tant que titulaire la société BM&A, SAS au capital de 1.200.000€, immatriculée au RCS de Paris n° 348 461 443, dont le siège social est 11 rue Laborde 75008 PARIS, et représentée par Marie-Cécile MOINIER.

### Presse

#### Le Monde



*Dans la compétition entre SCPI, le taux de rendement est très regardé par les investisseurs. Or, (...) Iroko Zen a servi 7,10 % en 2021 ! Des résultats bien supérieurs à ceux de leurs catégories respectives."*

Février 2022

### Presse

#### Le Particulier



*De rares SCPI ont fait le choix de ne pas facturer de frais de souscription comme Iroko ZEN".*

Février 2022

# Principaux Risques de la SCPI Iroko ZEN

## 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

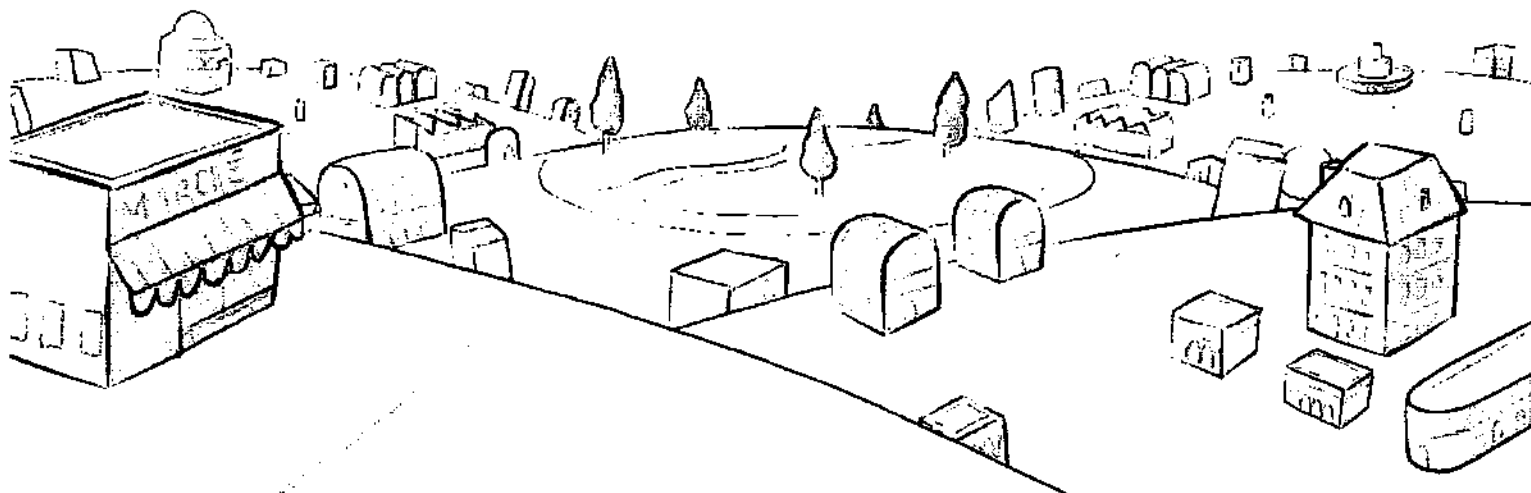
Ce placement étant investi en actifs immobiliers, il est considéré comme peu liquide.

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. Nous vous recommandons une durée de placement supérieure à 7 ans.

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.

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

L'ensemble des risques de la SCPI sont décrits dans la documentation réglementaire du fonds (note d'information, statut, DIC).



# En 2021, Iroko ZEN a investi en France, en Allemagne et en Espagne - point sur ces marchés

	France	Espagne	Allemagne
Volume d'investissement 2021 en immobilier non résidentiel	26,7 Mds€	10 Mds€	64 Mds€
Rendement prime bureaux	2,70% (Paris)	3,10% (Madrid)	2,50% (Munich) 2,65% (Francfort)
Rendement prime des commerces	3,20% (Paris)	3,50% (Madrid)	2,80% (Munich) 3,10% (Francfort)
Rendement prime logistique	3,00% (Paris)	3,60% (Madrid)	3,00% (Munich) 3,00% (Francfort)

Source : BNP Paribas Real Estate, données au 31/12/2021

## L'Oeil d'Iroko

273 Mds d'euros ont été investis en immobilier d'entreprise (immobilier non résidentiel) en Europe en 2021, soit une augmentation de 14% par rapport à 2020.

Avec respectivement 64,1 Mds, 26,7 Mds et 10 Mds d'euros, l'Allemagne, la France et l'Espagne représentent 39% de ces investissements.

Si la France représente naturellement le cœur historique de notre SCPI, notre volonté de créer une SCPI diversifiée nous a porté dans un 1er temps sur les marchés allemands (une acquisition à Leverkusen) et espagnols (deux acquisitions à Barcelone et Aviles) en raison d'une liquidité prouvée par les volumes de transactions, de bons fondamentaux économiques et politiques, mais aussi des traitements fiscaux des revenus locatifs plus intéressants qu'en France pour nos épargnants.

En 2022, notre ambition est de poursuivre nos investissements dans ces pays et d'exposer la SCPI à l'immobilier d'autres pays comme l'Irlande et les Pays-Bas qui présentent des atouts similaires.

Pour nous assurer un bon déploiement dans ces pays, en termes d'identification et d'analyse des opportunités, nous avons su créer un réseau de partenaires locaux propre à chaque pays. Ce réseau est un pré-requis nécessaire à l'établissement de la SCPI Iroko ZEN dans un nouveau marché.



## Présentation du label ISR

Le label ISR pour l'immobilier est un label créé par décret en 2020 qui a pour objectif de rendre plus visible les produits d'Investissement Socialement Responsables (ISR) pour les épargnants en France et en Europe. C'est le seul de ce type en Europe.

Concrètement, le label ISR vient récompenser les fonds qui respectent les critères stricts de l'investissement socialement responsable en utilisant une méthodologie basée sur des critères ESG : Environnement, Social et Gouvernance.

Il est décerné par des organismes indépendants et accrédités par le COFRAC (Comité Français d'Accréditation).

En avril 2021, Iroko ZEN est la septième SCPI à recevoir le label ISR Immobilier !

## Pourquoi Iroko ZEN s'engage dans la démarche ISR ?

### Notre pari : s'engager et performer

Investir dans Iroko ZEN, c'est être convaincu qu'engagement et performance se conjuguent au présent. Nous sommes persuadés que la prise en compte de ces facteurs assurera une meilleure performance financière à long terme.

Nous mettons en place des actions concrètes, combinées et adaptées sur les actifs du patrimoine, qui nous permettent de les améliorer sur ces trois critères. Ces actions se font en concertation avec nos locataires et intègrent les évolutions réglementaires (Décret tertiaire, Disclosure, Taxonomie)

**Notre politique d'investissement** intègre un plan d'amélioration des actifs acquis par la SCPI Iroko ZEN sur les trois dimensions ESG durant la phase de gestion :

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

### Améliorer nos actifs en portefeuilles

Dans le cadre de notre démarche d'amélioration continue, 100 % des actifs sous gestion d'Iroko ZEN reçoivent une évaluation sur les trois dimensions de l'ESG réalisée en interne conformément à la méthodologie ISR lors de l'année suivant l'acquisition permettant de constituer une note ESG et d'établir un plan d'actions visant à son amélioration.

Dès cette année, des premières actions ont été entreprises afin d'améliorer la note du portefeuille par rapport à la moyenne de l'évaluation initiale des actifs en portefeuille. En complément, nous avons mis en place au sein des contrats qui lient Iroko ZEN aux « Property managers » (qui assurent la gestion des actifs immobiliers) des clauses spécifiques à l'ISR. Ces clauses les engagent notamment à assurer le suivi des actions environnementales définies à la suite des audits environnementaux réalisés après l'acquisition de chaque actif et à sensibiliser nos locataires aux enjeux environnementaux.

Iroko a défini 7 indicateurs ESG/ISR que nous suivons pour les actifs de la SCPI :

1. Consommations énergétiques (avec un objectif de tendre vers les exigences du Décret tertiaire avec un horizon sous 3 ans)
2. Emissions GES (avec un objectif de tendre vers les exigences du Décret tertiaire avec un horizon sous 3 ans)
3. Part des actifs ayant une action en faveur de la biodiversité
4. Part des actifs disposant soit de bornes de recharges soit d'installation pour les vélos
5. Part des actifs disposant d'un espace vert ou de végétaux
6. Part des prestataires d'entretien technique ayant des clauses ESG dans leur contrat
7. Part des actifs couverts par un système de suivi et d'évaluation visant à maîtriser les risques liés aux conséquences du changement climatique.

Iroko ZEN publie également un rapport dédié à l'ESG indiquant la notation et les actions effectuées ou prévues actif par actif. Si vous souhaitez avoir des informations complémentaires n'hésitez pas à consulter le rapport ESG 2021 d'Iroko ZEN.

## Consommations énergétiques

Pologie	Moyenne parc immobilier	Baromètre OID 2021 - Conso finale (kWhEF/m <sup>2</sup> /an)
Bureaux	92	169
Logistique	93	141
Commerce	174	109

## Emissions de gaz à effet de serre (GES)

Pologie	Moyenne parc immobilier	Baromètre OID 2021 - Carbone (GES kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an)
Bureaux	11	14
Logistique	12	23
Commerce	63	13

Part des actifs ayant une action en faveur de la biodiversité	0%
Part des actifs disposant soit de bornes de recharges soit d'installation pour les vélos	0%
Part des actifs disposant d'un espace vert ou de végétaux (en nombre)	26%
Part des prestataires d'entretien technique ayant des clauses ESG dans leur contrat	100%
Part des actifs couverts par un système de suivi et d'évaluation visant à maîtriser les risques liés aux conséquences du changement climatique	0%

# Investissements immobiliers 2021 : Le mot du Directeur des Investissements

Lancée dans les toutes dernières semaines de l'année 2020, Iroko ZEN a rencontré un vif succès dans sa collecte, avec une capitalisation proche de 56M€, ce qui témoigne de l'enthousiasme des investisseurs pour notre modèle 100% en ligne et sans commission de souscription.

Fort de cette collecte, l'équipe investissement d'Iroko a pu être active sur les acquisitions immobilières tout au long de l'année 2021, avec pas moins de 17 investissements qui respectent notre stratégie d'investissement de diversification.

Ainsi, Iroko ZEN a investi dans de nombreuses classes d'actifs (bureaux, entrepôts, locaux d'activités, commerces, crèche), en France (région parisienne et dans des grandes métropoles régionales) et a démarré également ses premiers investissements dans des pays limitrophes de la zone Euro (Espagne et Allemagne) avant d'envisager de nouvelles opportunités notamment au Portugal, aux Pays-Bas ou bien encore en Irlande.

Iroko ZEN est née a posteriori de l'émergence de la crise de la Covid-19 et a été en capacité de sélectionner des actifs pouvant présenter une forme de résilience.

Ceci se traduit dans le choix des activités de ses locataires notamment, avec l'acquisition de murs de commerces alimentaires (Aldi, Biocoop, Dia, Netto), le choix de locataires présentant un faible risque d'impayés (Pôle Emploi, La Poste, assurances MAAF), ou bien en se tournant vers des actifs d'entrepôts ou de messagerie répondant aux usages de demain (Chronopost).

Par ailleurs, la stratégie d'investissement d'Iroko ZEN inclut un volet environnemental conséquent.

Le décret tertiaire arrêté et mis en application de la loi ELAN du 10/04/2020 (Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) impose à tous les bailleurs et occupants de bâtiments à usage tertiaire privés et publics de plus de 1.000 m<sup>2</sup>, des objectifs de diminution des consommations énergétiques de -40% par rapport une valeur de référence et ce dès 2030.

Pour remplir cet objectif, Iroko ZEN a démontré sa capacité à ne viser que des actifs récents ne nécessitant pas de travaux majeurs.

De plus, Iroko ZEN a obtenu en avril 2021, le label ISR (Investissement Socialement Responsable) obtenu après un audit de l'AFNOR. La SCPI a mis en place une notation dès la phase d'analyse des investissements en suivant une méthodologie ESG (Environnement Social et Gouvernance), avec une politique de gestion et de travaux active comme vous pourrez le voir par la suite.

Pour cette année 2022, nous sommes confiants pour maintenir les mêmes standards d'investissement en termes de qualité de localisation, de construction, du choix des locataires, de durée moyenne des baux (supérieure à 10 ans au 31/12/2021).

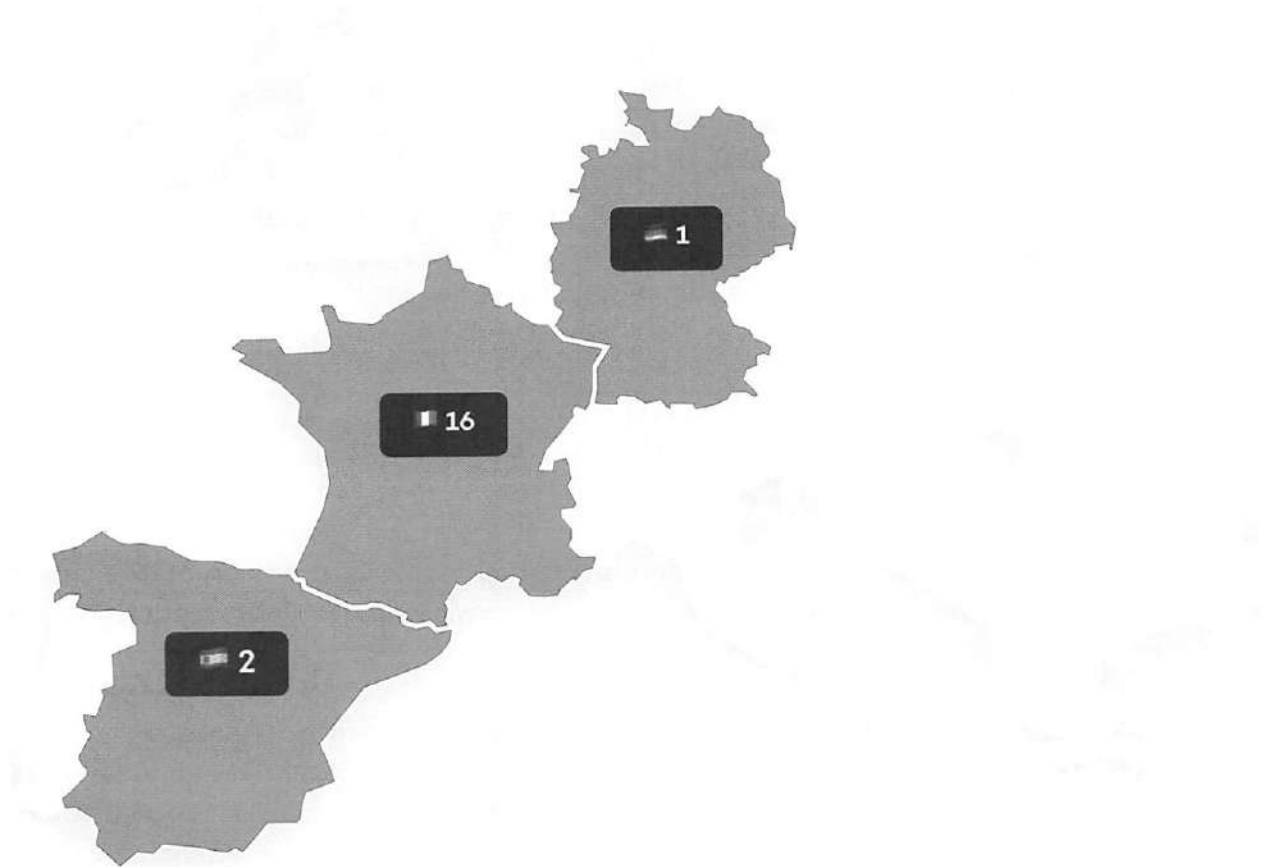
A ce jour, les biens sous promesse de vente ou sous exclusivité nous laissent à penser que les investissements 2022 rempliront en tout cas tous les objectifs que nous nous sommes fixés.

Nous vous invitons à vous rendre régulièrement sur notre site internet [www.iroko.eu](http://www.iroko.eu) ou sur nos publications régulières (bulletin trimestriel d'information ou réseaux sociaux).

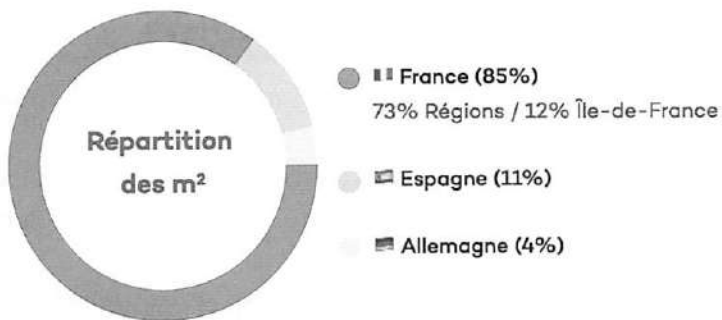


**Phong HUA**  
Directeur des Investissements

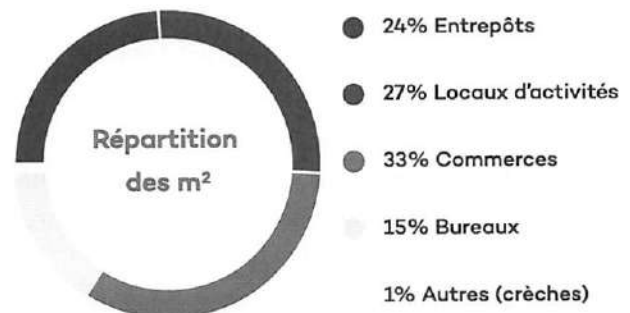
# Vue d'ensemble sur le patrimoine Iroko ZEN au 31/12/2021



## Répartition géographique (m²)



## Répartition par typologie



## Nos principaux locataires



# Acquisitions immobilières en 2020

Pour rappel, la SCPI Iroko ZEN a ouvert son capital au grand public en novembre 2020 et avait procédé à deux acquisitions dès son lancement :



pôle emploi

## #1 Reims (51) - Bureau Pôle Emploi

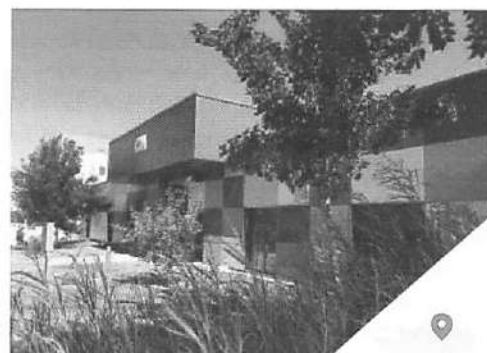
Avec 182 000 habitants en 2017, Reims est la douzième commune de France par sa population. Son aire urbaine comprend 320 276 habitants en 2014. Le bien se situe en lisière de l'hyper centre-ville de Reims, dans le quartier de l'Europe, dans un secteur à vocation plutôt résidentiel et administratif avec des équipements publics (écoles, collèges, mairie annexe, gendarmerie..).

L'actif a été livré en 2014, est sous garantie décennale, développe une surface de près de 1 000 m<sup>2</sup> et comprend au total 22 parkings.

Entièrement loué dès la livraison du bâtiment par Pôle Emploi, le bail a été renouvelé pour une durée d'engagement ferme de 9 ans au moment de son acquisition.

Date de construction	Typologie	Surface
<b>2014</b>	<b>Bureaux</b>	<b>958 m<sup>2</sup></b>

WALB à acquisition	Taux de rendement acte en main
<b>9 ans</b>	<b>&gt;7,00% AEM*</b>



CHOUETTES  
CRÈCHES

## #2 Pantin (93) - Micro-crèche

À Pantin, dans le prolongement immédiat de Paris dans la toute nouvelle ZAC du Port, témoin du renouvellement urbain de la ville. La ZAC du Port accueille un vaste programme mixte sur près de 6 hectares autour de programmes de bureaux, d'équipements mixtes et de logements neufs le long du Canal de l'Ourcq.

L'actif présente de nombreux atouts : il bénéficie d'une excellente desserte en transports en commun (bus, tramway et métro à moins de 500 mètres, station « Eglise de Pantin », sur la ligne 5) et est situé dans un environnement en pleine mutation qui est encore appelé à se développer.

Entièrement loué à une micro-crèche sous l'enseigne « Chouettes Crèches » déjà présente à Paris et à Colombes, avec un bail de 10 ans dont 9 années fermes, soit un engagement jusqu'en 2030.

Date de construction	Typologie	Surface
<b>2016</b>	<b>Crèches</b>	<b>125 m<sup>2</sup></b>

WALB à acquisitions	WALT	Taux de rendement acte en main
<b>9 ans</b>	<b>10 ans</b>	<b>6,00% AEM*</b>

\*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.



# Acquisitions immobilières en 2021



avantages café   
LE MEILLEUR DU GOÛT

## #3 Tigery (91) - Locaux d'activités

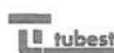
L'actif se situe à 30 km au sud de Paris, dans la zone d'activités du Parc des Vergers : pôle d'activités récent et hyper dense accueillant notamment le centre de formation de BMW France ou encore le site logistique de PORCELANOSA. La desserte routière y est également optimale avec l'accès rapide à la francilienne N104, permettant une connexion rapide aux autoroutes A4, A5, A104, A77 et A140.

**Sous garantie décennale du constructeur**, le bâtiment a été livré en 2015, et présente un niveau de prestations Prime tant sur le nombre d'équipements que sur la qualité des matériaux utilisés.

Entièrement loué à deux sociétés complémentaires dans le domaine de la distribution alimentaire avec des baux récents (2019), l'un des locataires s'est engagé à rester jusqu'en 2025 minimum.

Date de construction	Typologie	Surface
<b>2015</b>	<b>Locaux d'activités</b>	<b>1 900 m<sup>2</sup></b>

WALT à acquisition	Taux de rendement acte en main
<b>7 ans</b>	<b>7,50% AEM*</b>



## #4 Château-Thierry (02) - Entrepôt

A 90 km à l'Est de Paris, l'actif se situe dans la ZI de l'Omois qui s'étend sur plus de 100 ha et qui accueille notamment William Saurin et FM Logistique. Le bâtiment bénéficie d'une visibilité exceptionnelle, le long de l'autoroute A4 et présente un intérêt stratégique pour son occupant qui détient plusieurs points de vente dans l'Est de la France (Strasbourg, Mulhouse, Besançon...).

L'immeuble a été livré en 2005 et développe une surface totale de plus de 5 400 m<sup>2</sup> sur une parcelle de 30 000 m<sup>2</sup>. Le bâtiment est en très bon état d'entretien avec des possibilités d'extension à terme.

Cet investissement s'effectue dans le cadre d'une opération de Sale & Lease back avec la société TUBEST, spécialisée dans la transformation de l'inox et de l'aluminium pour le secteur de la rénovation des bâtiments tertiaires et résidentiels.

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

Date de construction	Typologie	Surface
<b>2005</b>	<b>Entrepôt</b>	<b>5 420 m<sup>2</sup></b>

WALB à acquisition	Taux de rendement acte en main
<b>18 ans</b>	<b>6,80% AEM*</b>

\*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.

## #5 Barcelone (Espagne) - Supermarché

Pour sa première acquisition hors de France en zone Euro, la SCPI Iroko ZEN a acquis un supermarché à Barcelone. Le quartier de l'Esquerra de l'Eixample où se situe l'actif, est un secteur en pleine transformation avec notamment des programmes de rénovation des immeubles environnants et de nombreux commerces indépendants. De plus, l'actif bénéficie d'une excellente desserte en transports en commun avec la proximité de la principale gare de Barcelona Sants à 10 minutes à pied, mais aussi avec les lignes de bus et de métro.

Tout comme en France, les supermarchés ont fait preuve d'une forte résilience durant la crise sanitaire. L'activité alimentaire demeure essentielle pour les populations et a su rester ouverte au gré des confinements.

Loué par l'enseigne DIA, le magasin est présent sur site depuis 2002 et a prouvé son engagement à long terme avec une fin de bail contractuelle en 2038.

L'enseigne DIA a entamé une vaste campagne de rénovation de son magasin en 2018 en le passant aux derniers standards de la marque.

Année de rénovation <b>2018</b>	Typologie <b>Commerces</b>	Surface <b>1 230 m<sup>2</sup></b>	Locataire <b>DIA</b>
WALT <b>17 ans</b>	WALB à acquisition <b>5 ans</b>	Taux de rendement acte en main <b>6,00% AEM*</b>	



## #6 Lille (59) - Bureaux

L'actif se situe à l'Ouest de la ville dans un quartier à vocation résidentielle de très bon standing. Il bénéficie d'une excellente visibilité le long du boulevard Montebello, où sont installés d'autres établissements bancaires ou d'assurances (Caisse d'Epargne, Crédit du Nord, Crédit Agricole, MACIF). Le bien se situe au pied du métro Cormontaigne (ligne 2) qui relie les gares de Lille Europe et Lille Flandres en 10 minutes.

Entièrement rénové, le local est occupé par la Poste qui s'est installée en 2019 en menant des travaux correspondant aux derniers standards de l'entreprise publique. Une multitude de services répondant aux besoins des usagers sont proposés : banque postale, courriers, point de livraison, ou encore espaces de coworking.

Année de rénovation <b>2019</b>	Typologie <b>Bureaux</b>	Surface <b>485 m<sup>2</sup></b>
WALB à acquisition <b>4 ans</b>	WALT <b>7 ans</b>	Taux de rendement acte en main <b>6,00% AEM*</b>

\*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.



## Actifs #7 à #14 - Portefeuille d'agences

Iroko ZEN a procédé à l'acquisition d'un portefeuille de 8 agences d'assurance louées à l'un des acteurs majeurs de l'assurance mutualiste en France : la MAAF. Les agences se situent dans des communes dynamiques comme Le Mans, Le Havre, Brest, Saint-Priest, Tarbes et également en Ile-de-France : à Versailles, Meaux et Bois-Colombes qui s'inscrit dans le cadre du Grand Paris.

Conformément à sa stratégie diversifiée et tournée vers l'immobilier essentiel des utilisateurs, la SCPI Iroko ZEN a fait le choix du service de proximité. Les 8 agences d'assurance MAAF sont ainsi présentes pour y assurer une activité de service essentielle. Le secteur de l'assurance est un secteur pérenne qui accompagne quotidiennement la vie des professionnels et particuliers.

MAAF a récemment mené une campagne de rénovation et de digitalisation de ses agences pour les mettre aux derniers standards de la marque. Le portefeuille actuel est constitué d'actifs lourdement rénovés.

Année d'achat	Typologie	Surface
<b>Juillet 2021</b>	<b>Bureaux</b>	<b>1 879 m<sup>2</sup></b>
WALB à acquisition:	WALT	Taux de rendement acte en main
<b>5 ans</b>	<b>7 ans</b>	<b>6,20% AEM*</b>

## lisi

### #15 Saint Maur (36) - Locaux d'activité

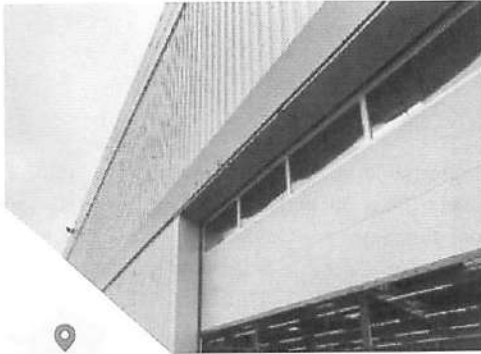
Idéalement desservie par la route (autoroute A20), le rail (ligne Paris-Orléans-Limoges-Toulouse) et les airs (aéroport international Châteauroux-Centre), l'agglomération de Châteauroux bénéficie de nombreuses zones d'activités dont la ZAC Cap Sud, située directement au Sud-Est de la ville.

Le bâtiment est récent (construction datant de 2018) et respecte les normes de la RT 2012. Il développe une surface de 2 000 m<sup>2</sup> et bénéficie d'une très bonne visibilité le long du boulevard du Franc. Les locaux sont dans un état d'entretien excellent.

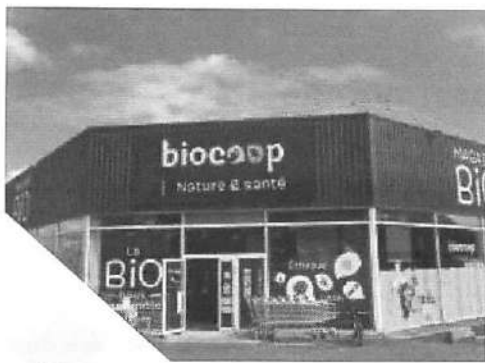
L'actif est entièrement loué dans le cadre d'un bail de 12 ans ayant démarré dès la livraison de l'immeuble avec une durée résiduelle ferme de 9 années, soit un engagement jusqu'en 2030 par la société LISI Aerospace Cargo.

Cette dernière est spécialisée dans le secteur de l'aéronautique civile et de la défense pour la conception et l'assemblage de composants d'équipements et de moteurs, mais aussi dans les fixations et assemblage de structures.

Année de construction	Typologie	Surface
<b>2018</b>	<b>Locaux d'activités</b>	<b>2 007 m<sup>2</sup></b>
WALB à acquisition	Taux de rendement acte en main	
<b>9 ans</b>	<b>6,30% AEM*</b>	



\*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.



## #16 Mont de Marsan (40) - Commerces

L'actif se situe à Mont de Marsan, au sud de Bordeaux, préfecture des Landes dont l'aire urbaine comprend 70 000 habitants avec une démographie en croissance constante. L'actif bénéficie d'une excellente visibilité avec un accès par le boulevard Jean Larrieu et le boulevard d'Alingsas, avec de nombreux projets de construction d'habitations en cours qui vont accroître la demande immédiate.

L'ensemble immobilier se compose de 3 bâtiments en cours de rénovation qui porte à la fois sur les constructions (harmonisation des façades, création de vitrines) que sur l'environnement immédiat (reprise d'enrobés d'une partie des parkings, végétalisation, amélioration de la signalétique).

Les actifs sont loués à des enseignes nationales alimentaires (ALDI, BIOCOOP) ou à des commerces de proximité et de services (Pharmacie, magasin de vélos GIANT R'CYCLE, magasin de tissus) dans le cadre de baux avec des durées d'engagement longues (6 et 9 ans fermes) signés majoritairement en 2021.

Année de rénovation	Typologie	Surface
<b>2021</b>	<b>Commerces</b>	<b>4 052 m<sup>2</sup></b>
WALB à acquisition	WALT	Taux de rendement acte en main
<b>5 ans</b>	<b>8 ans</b>	<b>7,25% AEM*</b>



## #17 Bourges (36) - Locaux d'activités

Cet actif est idéalement desservi par la route avec la proximité immédiate de l'autoroute A71 mais également par les airs (aéroport international de Bourges à 2 km) et par le rail (ligne Tours-Vierzon-Bourges-Nevers à la gare SNCF de Bourges). Il bénéficie d'un environnement économique dynamique avec la présence dans la zone de nombreux autres acteurs d'envergure nationale tels que : Xerox, Kuehne+Nagel, Dalkia, STEF Transports, Intermarché, etc.

Livré en 2012 et sous garantie décennale, le bâtiment est en très bon état d'entretien. Il développe une surface de 2.135 m<sup>2</sup> à usage principal de messagerie et comporte des bureaux d'accompagnement. Il propose au total 9 portes sectionnelles et 41 portes d'expédition pour véhicules légers.

Entièrement loué par Chronopost dans le cadre d'un bail initial de 12 ans ayant démarré dès la livraison de l'actif et courant jusqu'en 2024. Chronopost est le leader français de la livraison express de colis jusqu'à 30 kg aux entreprises et aux particuliers.

Année de construction	Typologie	Surface
<b>2012</b>	<b>Locaux d'activités</b>	<b>2 135 m<sup>2</sup></b>
WALT à acquisition	Taux de rendement acte en main	
<b>3 ans</b>	<b>7,40% AEM*</b>	

\*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.

# DIA

## #18 Aviles (Espagne) - Supermarché

L'actif se situe à Aviles dans la communauté autonome des Asturies, cette région se situe au Nord-Ouest de l'Espagne et regroupe plus d'un million d'habitants. Aviles est la 3ème ville des Asturies et accueille le 2ème port après celui de Gijon. Il se situe en plein centre-ville dans un environnement résidentiel, dense, et commercial, à proximité des enseignes Zara, Massimo Dutti ou Casa.

Le bien, qui propose une surface totale de 1 200 m<sup>2</sup>, se situe au rez-de-chaussée d'un immeuble résidentiel édifié sur un carrefour passant lui assurant une excellente visibilité.

L'actif est entièrement loué par l'enseigne alimentaire « Dia La Plaza » dans le cadre d'un bail qui s'achève en 2033 soit une durée résiduelle de 12 ans. Le locataire est présent dans les locaux depuis 2006 et a procédé à une large rénovation de ses locaux en 2016. La marque « La Plaza » est le concept store de l'enseigne DIA spécialisée sur le segment des magasins de proximité et proposant des stands de produits frais : viandes, poissonnerie, fromage.

Année de rénovation	Typologie	Surface
<b>2016</b>	<b>Commerces</b>	<b>1 192 m<sup>2</sup></b>
WALB à acquisition	WALT	Taux de rendement acte en main
<b>2 ans</b>	<b>12 ans</b>	<b>7,50% AEM*</b>



# Netto

## #18 Leverkusen (Allemagne) - Supermarché

Après l'Espagne, Iroko ZEN a procédé à sa première acquisition en Allemagne, en Rhénanie-du-Nord-Westphalie

Cette acquisition porte sur un supermarché situé à Leverkusen qui compte plus de 160.000 habitants, directement au nord de Cologne, dans le Länder de Rhénanie-du-Nord-Westphalie.

L'actif, qui se situe au rez-de-chaussée d'un immeuble résidentiel, est un local commercial entièrement rénové en 2019 et loué à une grande enseigne allemande. Il est localisé dans un environnement mixte résidentiel et commercial de qualité. Édifié à l'intersection de deux axes routiers passants, il bénéficie d'une très bonne visibilité.

Entièrement loué par Netto Marken-Discountt, un groupe spécialisé dans le discount alimentaire. Le locataire, un des leaders en Allemagne, est engagé dans le cadre d'un bail qui s'achève en avril 2030 soit une durée résiduelle ferme de 8 ans. Netto Marken-Discount a vu son chiffre d'affaires augmenter régulièrement depuis 2009 et a généré plus de 14 Mds € de revenus en 2020, soit une hausse de 8% par rapport à 2019.

Année de rénovation	Typologie	Surface
<b>2019</b>	<b>Commerces</b>	<b>963 m<sup>2</sup></b>
WALB à acquisition	Taux de rendement acte en main	
<b>8 ans</b>	<b>5,00% AEM*</b>	

\*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.

## Expertises

Le patrimoine immobilier d'Iroko ZEN fait l'objet d'une analyse technique, financière, commerciale et prospective. Cette analyse permet de planifier les arbitrages et de décider de la stratégie d'investissement des fonds. Les actions mises en œuvre, consécutives à cette analyse, doivent assurer l'avenir de votre SCPI en termes de distribution et de valorisation.

### Présentation des travaux d'évaluation effectués par l'expert immobilier :

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise effectuée par la société CUSHMAN & WAKEFIELD agissant en qualité d'expert indépendant. 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 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.

**Au 31/12/2021, la valeur d'expertise globale du patrimoine, nette de tous droits et charges, est de 33 295 000 € en hausse de +8,17% par rapport au prix hors frais et droits d'acquisition pour Iroko ZEN.**

Le détail des valeurs d'expertise par actif se trouve ci-dessous :

#Actif d'Iroko	Actif	Pays	Date d'acquisition	Prix d'acquisition (€ HD)	Valeur 31/12/2020 (€ HD)	Valeur Iroko retenue (€ HD) 31/12/2021	Variation 2021 / prix d'acquisition (%)
001	Reims	France	31/11/2020	2 200 000	2 272 000	2 290 000	4,09%
002	Pantin	France	30/12/2020	745 000	773 000	800 000	7,38%
003	Tigery	France	05/3/2021	2 900 000	-	3 250 000	12,07%
004	Château Thierry	France	02/04/2020	2 800 000	-	3 090 000	10,36%
005	Barcelone	Espagne	29/06/2021	2 300 000	-	2 625 000	14,13%
006	Lille	France	29/07/2020	1 190 000	-	1 230 000	3,36%
007	Le Havre	France	29/07/2021	350 000	-	360 000	2,86%
008	Bois Colombes	France	29/07/2020	690 000	-	700 000	1,45%
009	Brest	France	29/07/2021	560 000	-	560 000	0,00%
010	St Priest	France	29/07/2020	430 000	-	440 000	2,33%
011	Le Mans Maine	France	29/07/2021	490 000	-	500 000	2,04%
012	Versailles	France	29/07/2020	640 000	-	640 000	0,00%
013	Meaux	France	29/07/2021	360 000	-	360 000	0,00%
014	Tarbes	France	29/07/2020	420 000	-	420 000	0,00%
015	Saint Maur	France	29/07/2021	2 650 000	-	2 740 000	3,40%
016	Mont de Marsan	France	30/09/2020	6 350 000	-	7 060 000	11,18%
017	Bourges	France	15/10/2021	1 950 000	-	2 320 000	18,97%
018	Aviles	Espagne	24/11/2021	1 355 406	-	1 400 000	3,29%
019	Leverkusen	Allemagne	30/11/2021	2 400 000	-	2 510 000	4,58%
				<b>30 780 406</b>	<b>3 045 000</b>	<b>33 295 000</b>	<b>8,17 %</b>

# Capital et marché des parts

## Évolution du capital

En 2021, Iroko ZEN a enregistré une collecte de 52,9 M€ de capitaux collectés ce qui témoigne de l'enthousiasme des investisseurs pour notre modèle 100% en ligne et sans commission de souscription. Au 31 décembre 2021, la capitalisation de la SCPI est de 55,9 M€.

Année	Montant du capital nominal* au 31 déc.	Montant des capitaux souscrits au cours de l'année <sup>(1)</sup>	Nombre de parts <sup>1</sup>	Nombre d'associés	Rémunération HT de la gérance à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée
2020	2 925 000 €	2 925 000 €	14 625	55	-	200
2021	55 869 200 €	52 944 200 €	279 346	1 150	-	200

(<sup>1</sup>) Net des retraits

## Évolution du prix de la part et performance

	2020	2021
Prix de souscription au début de l'exercice	200 €	200 €
Dividendes par part (net de fiscalité étrangère)	1,26 €	14,05 €
Dividendes par part (brut de fiscalité étrangère)	1,26 €	14,20 €
Taux de distribution net de fiscalité étrangère en %	0,63 %	7,03%
Taux de distribution en % (brut)	0,63 %	7,10%
Report à nouveau cumulé par part moyen en jouissance sur l'année	2,30 €	0,28 €
Report à nouveau cumulé par part moyen en jouissance à la fin de l'année	1,15 €	0,11 €

## Évolution du marché des parts

Au cours de l'année 2021, seulement 100 parts ont été retirées soit l'équivalent de 0,68% des parts en circulation au 1er janvier 2021.

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre de part totale en circulation	Demande de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution des cessions ou retraits	Rémunération de la gérance sur les cessions ou les retraits en (€HT)
2020	-	0,00%	-	N/A	-
2021	100	0,68%	-	< 1 mois	1 000€

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 suivantes :

### 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	Variation en valeur	Variation en %
Valeur nette comptable des immeubles et des titres de sociétés immobilières	2 888 500 €	31 511 960 €	28 623 460 €	991 %
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	-203 500 €	21 386 041 €	21 589 940 €	-10 589 %
<b>Valeur comptable</b>	<b>2 684 601 €</b>	<b>52 898 002 €</b>	<b>50 213 401 €</b>	<b>1 870 %</b>
<i>Valeur comptable par part</i>	<i>183,56€</i>	<i>189,36€</i>	<i>5,80 €</i>	<i>3 %</i>



## 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	Variation en valeur	Variation en %
Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	3 045 500 €	33 295 000 €	30 250 000 €	993 %
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	-203 899 €	21 353 836 €	21 557 735 €	-10 573 %
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>2 841 101 €</b>	<b>54 648 836 €</b>	<b>51 807 735 €</b>	<b>1 824 %</b>
<i>Valeur de réalisation par part</i>	<i>194,26€</i>	<i>195,63€</i>	<i>1,37€</i>	<i>0,7 %</i>

Au 31 décembre 2021, la valeur de réalisation de Iroko ZEN atteint 195,63 €/part. Celle-ci est en progression de +0,7% par rapport au 31 décembre 2020.

Cette légère hausse est principalement due à la hausse globale de la valeur des actifs immobiliers (valeurs d'expertise) de +8,2 % par rapport à la valeur hors droits d'acquisition (90% du patrimoine au 31/12/2021 a été acquis dans l'année) compensée par l'effet des droits et frais d'acquisition supportés sur les acquisitions 2021.

## 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...).

Valeur de reconstitution (en €)	31/12/2020	31/12/2021	Variation en valeur	Variation en %
Valeur de réalisation	2 841 101 €	54 648 836 €	51 807 735 €	1824 %
Frais d'acquisition des immeubles et des titres de sociétés immobilières	127 138 €	3 171 809 €	3 044 671 €	2 395 %
Frais de mise en place des financements	7 400 €	36 300 €	28 900 €	391 %
Commission de souscription	0 €	0 €	-	N/A
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>2 975 639 €</b>	<b>57 856 945 €</b>	<b>54 881 306 €</b>	<b>1 844 %</b>
<i>Valeur reconstitution par part</i>	<i>203,46€</i>	<i>207,12€</i>	<i>3,65 €</i>	<i>1,8 %</i>

Au 31 décembre 2021, la valeur de reconstitution de Iroko ZEN atteint 207,12 €. Celle-ci est en hausse de +1,8 % par rapport au 31 décembre 2020. Pour rappel, la valeur de reconstitution est directement liée à la valeur de réalisation.

# Informations complémentaires

## Fiscalité des associés

### Déclarations fiscales

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 239 septies du Code général des impôts.

Les associés des SCPI, qu'ils soient personnes physiques ou personnes morales, sont personnellement soumis à l'impôt sur le revenu des personnes physiques ou à l'impôt sur les sociétés (s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt), sur la part des bénéfices sociaux correspondant à leurs droits dans la SCPI.

Les revenus de la SCPI sont principalement constitués de revenus locatifs auxquels s'ajoutent, éventuellement, des revenus financiers produits par les liquidités de la Société et par les dépôts de garantie placés sur des comptes bancaires productifs d'intérêts. Chaque produit encaissé par la SCPI est imposé au niveau de l'associé selon le régime d'imposition qui lui est propre.

Par ailleurs, il est précisé que la Société de gestion transmet chaque année aux associés toutes indications utiles pour leur permettre de remplir leur déclaration fiscale. L'information fiscale qui leur sera adressée annuellement précisera les règles fiscales aux revenus de source française et aux revenus provenant des autres juridictions européennes.

Des informations plus détaillées sur la fiscalité est disponible dans la note d'information de la SCPI.

Les revenus / déficits à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2021 :

### Personnes physiques

#### Revenus fonciers :

Au titre de l'année 2021, la Société a perçu des revenus fonciers de source française et étrangère (Allemagne et Espagne).

Les conventions fiscales conclues entre la France et ces pays prévoient que les revenus fonciers provenant de la location des immeubles qui y sont situés sont imposables dans l'Etat dans lequel ils sont situés.

Afin de préserver la progressivité de ses impôts et/ou de s'assurer d'un niveau minimum d'imposition, il est tout de même prévu :

Pour les revenus de source allemande et espagnole, le contribuable doit tenir compte de ces revenus de source étrangère. Pour éliminer la double imposition en résultant, la France octroie toutefois un crédit d'impôt imputable sur l'impôt français, qui est égal au montant de l'impôt français.

Il est à cet égard rappelé que la Société de Gestion transmet chaque année aux investisseurs toutes indications utiles pour leur permettre de remplir leur déclaration des revenus ou déclaration de résultat.

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



## **Personnes morales**

Les personnes morales sont imposées sur la base des Bénéfices industriels et commerciaux (BIC) de la société.

Au titre de l'année 2021, la Société a perçu des revenus fonciers de source française et étrangère (Allemagne, Espagne).

Conformément à la convention fiscale conclue entre la France et l'Allemagne et l'Espagne, les revenus fonciers de source allemande et espagnole sont imposables en Allemagne et en Espagne. Ils sont également imposables en France, sans que l'impôt allemand ne soit déductible. Pour éliminer la double imposition résultant de cette situation, la France octroie toutefois un crédit d'impôt égal à l'impôt français.

Compte tenu de l'absence de progressivité de l'impôt sur les sociétés (IS), cette méthode aboutit en pratique à une exonération du revenu en France lorsque le contribuable est une société passible de cet impôt. En conséquence, les revenus concernés n'ont pas à être retenus pour la détermination du résultat fiscal imposable en France, comme le précise expressément l'administration fiscale française dans sa documentation officielle (cf. BOFIP BOI-INT-CVB-DEU-10-70-20141226 n°130).

Un courrier d'informations utiles pour remplir la déclaration des revenus 2021 et d'impôt sur la fortune immobilière 2021 a été adressé à chacun des associés.

Attention : Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer selon les lois de finances.

## **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 cours de l'exercice clos, la société de gestion a facturé 3% HT des montants des acquisitions soit un montant de 835 k€ HT au titre des acquisitions 2021 (contre 83 k€ HT au titre de l'exercice 2020) respectant ainsi le ratio maximum de 3% HT fixé dans la Note d'Information.

La société de gestion a facturé un montant de 9,48% HT des produits locatifs encaissés soit 100 k€ HT au titre de l'exercice 2021 (contre 6 k€ au titre de l'exercice 2020), respectant ainsi le ratio maximum de 12% HT fixé dans la Note d'Information.

La société de gestion a facturé en commission de brokerage un montant de 249 k€ au titre de l'exercice 2021. En ce compris les 344 k€ facturés par les autres brokers ayant intervenus sur les acquisitions de l'année 2021, le total de commission de brokerage de l'année atteint 2,13% HT du montant des investissements de l'exercice.

Par ailleurs, la société de gestion a facturé des commissions de retraits à hauteur de 1.000€ HT au titre des demandes de retraits réalisées sur l'exercice. Enfin, la société de gestion n'a perçu aucune commission de suivi et pilotage de travaux sur le patrimoine sur l'exercice.

## 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 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 directeur du développement et le Responsable administratif et financier.

Au titre de l'exercice 2021, les rémunérations, fixes et variables, versées par Iroko à l'ensemble du personnel identifié se décomposent comme suit :

	Nombre de personnes concernées	Rémunération fixe (€)	Rémunération variable (€)	Total (€)
Personnel Iroko	25	767 361,36 €	81 762,46 €	849 123,82 €

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).

## **Organisation en matière de Fund Management, 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 trois 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

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 (au prorata de la participation de la SCPI diminués des éventuelles commissions facturées par la Société de gestion aux sociétés) ;
- Des autres produits hors taxes encaissés par la SCPI.

Pour ce qui est des missions de suivi des travaux d'entretiens des actifs, les trois property managers réalisent également ces missions et facturent à la SCPI Iroko ZEN des honoraires à hauteur de 11,3 k€ au titre de l'exercice 2021.

## Résultats et distribution

Les loyers et produits annexes se sont élevés à **1 136 675 €** sur l'exercice clos le 31/12/2021 contre **48 427 €** sur l'exercice clos le 31/12/2020.

Le compte de résultat se solde par un bénéfice net de **863 018 €** sur l'exercice clos le 31/12/2021 contre **23 238 €** sur l'exercice clos le 31/12/2020.

Sur le bénéfice net distribuable, soit : **874 097€** (en ce compris le report à nouveau 2020 de 11 079€)

Il a été décidé pour 2021 :

- de fixer le dividende de l'exercice à **857 441 €**
- d'affecter au report à nouveau le solde de **5 576 €** portant ainsi le report à nouveau de la société à **16 655€**
- le revenu par part en pleine jouissance en moyenne sur l'exercice s'élève ainsi à **14,57 € par part** et le dividende versé au titre de l'exercice 2021 à **14,05 €** par part.
- le report à nouveau représente **0,28 €** par part en pleine jouissance en moyenne sur l'exercice, soit 7 jours de distribution.
- le taux de distribution s'établit à **7,10%** pour 2021 contre **7,56%** annualisé en 2020.

Par ailleurs, il est rappelé que chaque nouveau souscripteur acquitte un prix de souscription formé de la valeur nominale de la part et d'une prime d'émission, dont l'objet est d'assurer l'égalité entre anciens et nouveaux Associés.

## Informations sur les délais de paiement (euros)

En application de l'article D.441-6 du code de commerce, nous vous présentons dans les tableaux suivants, la décomposition à la date de clôture des dettes et des créances de la société.

	Échéances J1	Échéances J+30	Échéances entre J+31 et J+60	Échéances entre J+61 et J+90	Échéances entre J+61 et J+90	Hors Échéances	Total dettes fournisseurs
<b>Échéances au 31/12/2021</b>							
Fournisseurs	-	22 724 €	2 699 €	2 910 €	898 €	-	29 231 €
Fournisseurs d'immobilisations	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total à payer</b>	0 €	22 724 €	-	-	-	-	29 231 €
Montant cumulé des factures concernées	-	18	3	2	3	-	26
Pourcentage du montant total des factures reçues dans l'année	0,00%	13,64%	2,27%	1,52%	2,27%	-	20%
Nombre des factures exclues	0	0	-	-	-	-	0
Montant total des factures exclues	0	0	-	-	-	-	0

### délai de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiements

	Échéances J1	Échéances J+30	Échéances entre J+31 et J+60	Échéances entre J+61 et J+90	Échéances entre J+61 et J+90	Hors Échéances	Total dettes fournisseurs
<b>Échéances au 31/12/2021</b>							
Créances	-	545 531 €	4 584 €	-	-	-	550 115 €
Autres créances	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total à payer</b>	0 €	545 531 €	4 584 €	-	-	-	550 115 €
Montant cumulé des factures concernées	-	23	1	-	-	-	24
Pourcentage du montant total des factures reçues dans l'année	0,00%	41,53%	0,35%	-	-	-	42%
Nombre des factures exclues	0	0	-	-	-	-	-
Montant total des factures exclues	0	0	-	-	-	-	-

### délai de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiements

## 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
<b>Revenus</b>				
Recettes locatives brutes et produits divers	5,02 €	100 %	19,19 €	100 %
Produits financiers liés aux participations	0,00 €	0 %	0,00 €	0 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,00 €	0 %	0,00 €	0 %
<b>Total des revenus</b>	<b>5,02 €</b>	<b>100%</b>	<b>19,19 €</b>	<b>100 %</b>
<b>Charges</b>				
Commission de gestion	0,66 €	13,17 %	1,69 €	8,82 %
Autres frais de gestion	1,70 €	33,89 %	1,39 €	7,26 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %
Charges locatives non récupérables	0,02 €	0,31 %	0,32 €	1,68 %
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>2,38 €</b>	<b>47,36 %</b>	<b>3,41 €</b>	<b>17,76 %</b>
Charges financières	0,24 €	4,91 %	1,39 €	5,95 %
Amortissements nets	-0,01 €	-0,25 %	0,07 €	0,37 %
Provisions nettes	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>0,23 €</b>	<b>4,66 %</b>	<b>1,21 €</b>	<b>6,31 %</b>
<b>Total charges</b>	<b>2,61 €</b>	<b>52,01%</b>	<b>4,62 €</b>	<b>24,08 %</b>
<b>Résultat courant</b>	<b>2,41 €</b>	<b>47,99 %</b>	<b>14,57 €</b>	<b>75,92 %</b>
Dont revenus distribués avant prélèvement forfaitaire	1,26 €	25,11 %	14,48 €	75,43 %
Dont revenus distribués après prélèvement forfaitaire	1,26 €	25,11 %	14,48 €	75,43 %
Variation report à nouveau	1,15 €	22,88 %	0,09 €	0,49 %
Variation report à nouveau	1,15 €	22,88 %	0,28 €	1,47 %



## Emploi des fonds (en euros)

	31/12/2020	31/12/2021	Variation
<b>Sommes non investies à la clôture</b>	-	<b>791 764 €</b>	-
Fonds collectés	2 925 000 €	52 964 200 €	50 039 200 €
Commission de souscription	0 €	0 €	0 €
Retraits de parts	0 €	-20 000 €	-20 000 €
Cession d'immeubles	0 €	0 €	0 €
Cession de parts de sociétés immobilières	0 €	0 €	0 €
Plus et moins-values sur cessions d'immeubles	0 €	0 €	0 €
Acquisitions d'immeubles (1)	-2 945 000 €	-27 835 406 €	-24 890 406 €
Dettes bancaires sur acquisition	1 210 000 €	7 060 000 €	5 850 000 €
Acquisitions de parts de sociétés immobilières	0 €	0 €	0 €
Frais d'acquisition des immobilisations (2)	-398 236 €	-3 304 952 €	-2 906 716 €
<b>Sommes non investies à la clôture</b>	<b>791 764 €</b>	<b>29 655 606 €</b>	<b>28 863 842 €</b>
<i>Taux d'investissement de la collecte nette et des sommes non investies à la clôture précédente</i>	72,9 %	44,8 %	-28,1 %

taux d'investissement de la collecte au 31/12/2021 de 44,8% (87,6% en prenant en compte l'acquisition Aubervilliers au 10/03/2022 en jouissance rétroactive au 1er décembre 2021)

(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	Localisation	Surface	Date d'acquisition	Prix d'acquisition € hors droits	Droits et Taxes (€)
Bureaux	1 Rue des Thiolettes - 51100 REIMS	958 m <sup>2</sup>	13/11/2020	2 200 000 €	129 958 €
Crèche	25 rue de l'ancien Canal - 93500 PANTIN	125 m <sup>2</sup>	30/12/2020	745 000 € (?)	4 736 €
Locaux activités	8 rue du Parc des Vergers - 91250 TIGERY	1900 m <sup>2</sup>	05/03/2021	2 900 000 €	189 406 €
Entrepôts	ZI de l'Omois - 02400 CHÂTEAU-THIERRY	5 420 m <sup>2</sup>	02/04/2021	2 800 000 €	176 693 €
Commerces	244 carrer Rocafort - BARCELONE (Espagne)	1223 m <sup>2</sup>	29/06/2021	2 300 000 €	58 450 €
Bureaux	5 Boulevard Montebello - 59000 LILLE	485 m <sup>2</sup>	29/07/2021	1 190 000€	70 373 €
Bureaux	17 Rue Paul Doumer - 76600 LE HAVRE	269 m <sup>2</sup>	29/07/2021	350 000 €	20 697 €
Bureaux	19 Rue Raspail - 92370 BOIS-COLOMBES	233 m <sup>2</sup>	29/07/2021	690 000€	44 912 €
Bureaux	19, rue de Lyon - 29200 BREST	302 m <sup>2</sup>	29/07/2021	560 000 €	33 093 €
Bureaux	16 Rue Henri Maréchal - 69290 ST PRIEST	195 m <sup>2</sup>	29/07/2021	430 000 €	25 411 €
Bureaux	6 Place des Comtes du Maine - 72000 LE MANS	302 m <sup>2</sup>	29/07/2021	560 000 €	28 959 €
Bureaux	29 Bis Rue de Noailles - 78000 VERSAILLES	239 m <sup>2</sup>	29/07/2021	640 000 €	41 669€
Bureaux	22 Rue du Cdt Berge - 77100 MEAUX	175 m <sup>2</sup>	29/07/2021	360 000 €	23 436 €
Bureaux	6/8 Place Jean-Jaurès - 65000 TARBES	163 m <sup>2</sup>	29/07/2021	420 000 €	24 820 €
Locaux activités	Boulevard du franc - ZAC Cap Sud - Pièce de la Nourat - 36250 SAINT-MAUR	2 007 m <sup>2</sup>	21/07/2021	2 517 500 €	21 609 €
Commerces	337 Boulevard Jean LARRIEU - 40192 MONT-DE-MARSAN	4 052 m <sup>2</sup>	30/09/2021	6 350 000 €	375 122 €
Locaux activités	Rue Marcel Dassault - 18033 BOURGES	2 138 m <sup>2</sup>	12/10/2021	1 950 000 €	115 200 €
Commerces	Calle Agustín nº13 - AVILES (Espagne)	1 192 m <sup>2</sup>	24/11/2021	1 355 406 €	20 331 €
Commerces	Verkauf der liegenschaft Kalkstrasse 126 - LEVERKUSEN (Espagne)	963 m <sup>2</sup>	01/01/2022 (1)	2 400 000 €	167 925 €

(1) entrée en jouissance au 1er novembre 2021

(2) y compris le plan CAPEX

## Financements

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 la Caisse d'Épargne Grand Est Europe et la Banque Palatine pour un montant total de 7 060 000 €. L'ensemble de ces emprunts a été contracté pour 5 ans avec un remboursement in fine et un taux fixe compris entre 1,40% et 1,70%.

### Tableau de synthèse des emprunts bancaires souscrits

N°	Prêteur	Objet	Date Départ	Durée initiale	Amortissement	Type taux	Taux	Maturité	Maturité moyenne	Montant initial	CRD (2) 31/12/2021
#001	CEGEE (1)	Financement Reims	09/11/20	5 ans	In fine	Fixe	1,70%	09/11/25	3,86 ans	220 000€	220 000€
#002	CEGEE (1)	Financement Pantin	23/12/20	5 ans	In fine	Fixe	1,70%	23/12/25	3,98 ans	990 000€	990 000€
#003	CEGEE (1)	Financement Tigery	26/02/20	5 ans	In fine	Fixe	1,70%	26/02/26	4,16 ans	1 160 000€	1 160 000€
#004	CEGEE (1)	Financement Château Thierry	25/06/20	5 ans	In fine	Fixe	1,70%	25/06/26	4,49 ans	1 160 000€	1 160 000€
#005	Banque Palatine - MAAF	Financement Portefeuille MAAF	31/07/21	5 ans	In fine	Fixe	1,40%	31/07/26	4,58 ans	1 500 000€	1 500 000€
#006	Banque Palatine	Financement Saint-Maur	21/09/21	5 ans	In fine	Fixe	1,50%	25/06/26	4,73 ans	800 000€	800 000€
#007	Banque Palatine	Financement Mont de Marsan	30/09/21	5 ans	In fine	Fixe	1,50%	31/07/26	4,75 ans	2 000 000€	2 000 000€
#008	Banque Palatine	Financement Bourges	30/09/21	5 ans	In fine	Fixe	1,50%	30/09/26	4,75 ans	600 000€	600 000€
<b>TOTAL</b>				<b>5 ans</b>			<b>1,56%</b>		<b>4,49 ans</b>	<b>8 270 000€</b>	<b>8 270 000€</b>

(1) Caisse d'Épargne Grand Est Europe

(2) Capital restant dû

Endettement de la SCPI en transparence	31/12/2021	31/12/2020	VAR.	VAR %
<b>Dettes financières directes</b>	8 283 288 €	8 283 288 €	7 070 910 €	583%
Emprunts bancaires	8 283 288 €	1 221 378 €	7 070 910 €	583%
Compte courant d'actionnaires	0 €	0 €	0 €	N/A
<b>Dettes financières indirectes</b>	0 €	0 €	0 €	N/A
<b>Autres engagement financiers</b>	0 €	0 €	0 €	N/A
<b>Total dettes financières et engagements</b>	<b>8 283 288 €</b>	<b>1 221 378 €</b>	<b>7 070 910 €</b>	<b>583%</b>
<b>Valeur des actifs immobiliers</b>	<b>33 295 000 €</b>	<b>3 045 000 €</b>	<b>N/A</b>	<b>N/A</b>
<b>Ration d'endettement LOAN TO VALUE</b>	<b>24,88 %</b>	<b>39,82 %</b>	<b>-14,94%</b>	<b>54,75%</b>
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>54 648 836 €</b>	<b>2 841 101 €</b>	<b>51 807 735 €</b>	<b>1 824%</b>
<b>Autres dettes et PCA</b>	<b>2 026 650 €</b>	<b>155 687 €</b>	<b>1 870 962 €</b>	<b>1 202%</b>
<b>Actif brut</b>	<b>64 958 774 €</b>	<b>4 205 951 €</b>	<b>60 752 823 €</b>	<b>1 444%</b>
<b>Ration d'endettement Note d'information</b>	<b>12,75 %</b>	<b>28,80 %</b>	<b>-16,05%</b>	<b>55,73%</b>
<b>Ratio dettes et autres engagements (ASPIM)</b>	<b>12,75 %</b>	<b>28,80 %</b>	<b>-16,05%</b>	<b>55,73%</b>

Au 31 décembre 2021, le ratio d'endettement de la SCPI (rapport entre l'endettement bancaire et non bancaire et l'actif brut) atterrit à 12,75%.

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 24,88 %.

## Evénements post-clôture

Depuis la date de fin d'exercice comptable de la SCPI (31/12/2021), la SCPI a acquis le 1er mars 2022 un actif en Espagne à Madrid pour un montant acte en main (AEM) de 3,9 m€ ainsi qu'un actif à Aubervilliers (Ile-de-France) pour un montant de 21,5 m€ AEM en date du 10 mars 2022 ainsi que deux entrepôts acquis dans la région et de Madrid en date du 31/03/2022 pour un montant acte en main (AEM) de 14,2 m€

## Perspectives pour 2022

La Société de gestion consacrera l'année 2022 à l'accélération de la croissance du patrimoine de la SCPI selon la collecte de capitaux réalisée et tout en respectant la stratégie d'investissement de la SCPI Iroko ZEN.

# Dispositif de contrôle

## 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) et de la société PWC. Durant l'année, Iroko a recruté un RCCI dédié à cette fonction, afin de prendre le relai du Président d'Iroko qui était en charge de cette fonction jusqu'en novembre 2021.

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

1. Les contrôles permanents de premier niveau réalisés par les équipes opérationnelles ;
2. Les contrôles permanents de second niveau placés sous la responsabilité du RCCI est assurée par PWC ;
3. Les contrôles périodiques dits contrôles de troisième niveau sont menés, également, par PWC, disposant d'une équipe différente.

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 ;
- 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 du dispositif du contrôle interne. 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 aux organes de la Direction d'Iroko.

## Informations 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 événements majeurs) qu'au passif (collecte de capitaux, liquidité de votre placement) ainsi que leur traduction financière et comptable sont indiquées dans les bulletins trimestriels et dans le rapport annuel de la 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 détenu.

# 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 2021, 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 52,9 m€ faisant atterrir la capitalisation de la société à 55,9 m€ au 31 décembre 2021.

### **Patrimoine et gestion locative :**

L'équipe investissement d'Iroko a réalisé au cours de l'exercice 17 investissements 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), en France (région parisienne et dans des grandes métropoles régionales) et a réalisé également ses premiers investissements dans des pays étrangers de la zone Euro (Espagne et Allemagne).

Les valeurs d'expertise au 31 décembre 2021, en progression de +8,17% par rapport à la valeur hors droits d'acquisition prouvent d'ailleurs la pertinence des investissements réalisés par la SCPI Iroko Zen.

Capital et marché des parts.

### **Engagement ESG et Label ISR :**

Dans le cadre de sa démarche responsable et de sa politique ESG, Iroko ZEN a obtenu en avril 2021, le label ISR (Investissement Socialement Responsable) obtenu après audit de l'AFNOR. La mise en place d'une notation dès la phase d'analyse des investissements en suivant une méthodologie ESG stricte (Environnement Social et Gouvernance) et avec une politique de gestion et de travaux active permettra à la SCPI Iroko Zen d'améliorer la qualité environnementale, sociale et de gouvernance de son patrimoine.

### **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 863 k€. Ce bénéfice reflète la performance du patrimoine détenu sur la période, notamment suite à l'acquisition des 17 ensembles immobiliers. Votre SCPI a donc procédé à des distributions en 2021 à hauteur de 14,20€ bruts de fiscalité acquittée à l'étranger (14,05€ nets de fiscalité acquittée à l'étranger) par part en pleine jouissance sur l'année soit un taux de distribution de 7,10 %.

**Perspectives 2022 :**

Dans un contexte sanitaire en nette amélioration, l'année 2022 sera consacrée au déploiement de la stratégie d'investissement de la SCPI et à la croissance de son patrimoine avec pour objectif (non-garanti) de maintenir un taux de distribution supérieur à 6% sur l'année à venir.

**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. Les montants de commissions afférents à ces conventions ont fait l'objet d'un contrôle de notre part et sont détaillées dans le rapport spécial du Commissaire aux Comptes auquel nous vous prions de bien vouloir vous reporter.

**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 deux observations de notre part.

Il est envisagé de porter le capital plafond statutaire de la Société dans le cadre de la variabilité de son capital social de cent millions soixante-quinze euros (100.000.075€) à trois cents millions soixante cinquante euros (300.000.050€).

Par ailleurs, dans le but de pouvoir envisager le versement programmé et le réinvestissement des dividendes pour la associés, il est proposé plusieurs résolutions permettant la décimalisation des parts sociales de la SCPI.

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, Président du Conseil de Surveillance**

# **RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

## **SUR LES COMPTES ANNUELS**

**RELATIF A L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2021**

Mesdames, Messieurs les associés,

### **1. OPINION**

---

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI IROKO ZEN relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, 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 1<sup>er</sup> janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

### **3. JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS**

---

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 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. VERIFICATIONS SPECIFIQUES**

---

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 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

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. RESPONSABILITES DE LA SOCIETE 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 direction 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. RESPONSABILITES DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES A 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. 823-10-1 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 :

- il 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 direction 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 11 avril 2022

Le commissaire aux comptes

BM&A



Marie-Cécile Moinier

Membre de la Compagnie régionale de Paris

## **RAPPORT SPECIAL**

### **DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES**

**Réunion de l'organe délibérant relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021**

Mesdames, Messieurs les 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, selon les termes de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attache 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 A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

---

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. 214-206 du code de commerce.

Fait à Paris, le 11 avril 2022

Le commissaire aux comptes

BM&A  


Marie-Cécile Moinier

Membre de la Compagnie régionale de Paris

# Comptes annuels de la SCPI

## État du patrimoine

	31/12/2021		31/12/2020	
	Valeurs Bilantielles	Valeurs Estimées	Valeurs Bilantielles	Valeurs Estimées
<b>Placements immobiliers</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	+ -	-	-	-
Amortissements droits réels	- -	-	-	-
Concessions	+ -	-	-	-
Amortissement concessions	- -	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	+ -	-	-	-
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	- -	-	-	-
Terrains et constructions locatives	+ 31 511 960,38 €	33 295 000 €	2 888 500 €	3045000 €
Immobilisations en cours	+ -	-	-	-
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	- -	-	-	-
Gros entretiens à répartir sur plusieurs exercices	- -	-	-	-
Provisions pour risques et charges	- -	-	-	-
<b>Titres Financiers contrôlés</b>				
Immobilisation financières contrôlées	+ -	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	- -	-	-	-
Provisions pour risques et charges	+ -	-	-	-
<b>TOTAL I (Placements immobiliers)</b>	<b>31 511 960,38 €</b>	<b>33 295 000 €</b>	<b>2 888 500 €</b>	<b>3045000 €</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
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	- -	-	-	-
<b>TOTAL II (Immobilisations financières)</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
Actifs immobilisés	+ -	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	+ -	-	-	-
Immobilisations incorporelles	+ -	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	+ 9 358,10 €	9 358,10 €	270,94 €	270,94 €
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	- -	-	-	-
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	+ 643 797,92 €	643 797,92 €	66 342,75 €	66 342,75 €
Autres créances	+ 296 391,84 €	296 391,84 €	215 234,57 €	215 234,57 €
Provisions pour dépréciation des créances	- -	-	-	-
<b>Valeurs de placement et disponibilité</b>				
Valeurs mobilières de placements	+ -	-	-	-
Fonds de remboursement	+ -	-	-	-
Autres disponibilités	+ 30 687 803,52 €	30 687 803,52 €	870 570,42 €	870 570,42 €
<b>TOTAL III (Actifs d'exploitation)</b>	<b>31 637 351,38 €</b>	<b>31 637 351,38 €</b>	<b>1 152 418,68 €</b>	<b>1 152 418,68 €</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>				
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	- 8 817 085,77 €	8 817 085,77 €	1212 378,13 €	1 212 378,13 €
Dettes d'exploitation	- 595 755,02 €	595 755,02 €	53 665,33 €	53 665,33 €
Dettes diverses	- 403 329,20 €	403 329,20 €	19 719,74 €	19 719,74 €
<b>TOTAL IV (Passifs d'exploitation)</b>	<b>-9 816 169,99 €</b>	<b>-9 816 169,99 €</b>	<b>-1 285 763,20 €</b>	<b>-1 285 763,20 €</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance	+ 26 422,39 €	26 422,39 €	4 225,39 €	4 225,39 €
Produits constatés d'avance	- 493 767,83 €	493 767,83 €	82 302,29 €	82 302,29 €
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+ 32 205,43 €	-	7 522,5 €	7 522,5 €
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	+ -	-	-	-
<b>TOTAL V (Comptes de régularisation)</b>	<b>- 435 140,01 €</b>	<b>-467 345,44 €</b>	<b>-70 554,40 €</b>	<b>-1 285 763,20 €</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>52 898 001,76 €</b>	<b>-</b>	<b>2 684 601,08 €</b>	<b>-</b>
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>	<b>-</b>	<b>54 648 835,95 €</b>	<b>-</b>	<b>2 841 101,08 €</b>

# Variation des capitaux propres

	Situation d'ouverture au 31/12/2020	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2021
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	2 559 375,00 €	-	46 326 175,00 €	48 885 550,00 €
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Capital retrait de parts	-	-	-	-
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
Primes d'émission ou de fusion	365 625,00 €	-	6 618 025,00 €	6 983 650,00 €
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Primes d'émission retrait de parts	-	-	-	-
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-263 636,71 €	-	-2 724 216,66 €	-2 987 853,37 €
<b>Ecarts de réévaluation</b>				
Ecarts de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
Plus ou moins values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés	-	-	-	-
<b>Réserves</b>				
Report à nouveau	-	11 079 €	-	11 079 €
Résultat de l'exercice	23 237,79 €	-23 237,79 €	863 017,59 €	863 017,59 €
Accompte sur distribution	-	-	-857 441,46 €	-857 441,46 €
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>2 684 601,08 €</b>	<b>-12 158,79 €</b>	<b>50 225 559,47 €</b>	<b>52 898 001,76 €</b>

# Compte de résultats

	31/12/2021	31/12/2020	Variation en €	En %
<b>Produits immobiliers</b>				
<b>Produits de l'activité immobilière</b>				
Loyers	+ 1 057 901,56 €	48 427,12 €	1 009 474,44 €	2 085 %
Charges facturées	+ 176 825,1 €	-	176 825,83 €	-
Charges facturées	+ -	-	-	-
Produits annexes	+ 78 771,81 €	-	78 771,81 €	-
Reprises de provisions pour gros entretiens	+ -	-	-	-
Transferts de charges immobilières	+ -	-	-	-
<b>TOTAL I : Produits immobiliers</b>	<b>1 313 498,47 €</b>	<b>48 427,12 €</b>	<b>1 265 071,35</b>	<b>2 612 %</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>				
Charges ayant leur contrepartie en produits	- 176 825,1 €	-	176 825,10 €	-
Travaux de gros entretiens	- -	-	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	- -	-	-	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens	- -	-	-	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	- -	-	-	-
Autres charges immobilières	- 86 644,05 €	2 525,90 €	84 118,15 €	3 330 %
Dépréciation des titres de participation contrôlés	- -	-	-	-
<b>TOTAL II : Charges immobilières</b>	<b>263 469,15 €</b>	<b>2 525,90 €</b>	<b>260 943,25 €</b>	<b>10 331 %</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière A = (I - II)</b>	<b>1 050 029,32 €</b>	<b>45 901,22 €</b>	<b>1 004 128,10 €</b>	<b>2 188 %</b>
<b>Produits d'exploitation</b>				
Reprise d'amortissement d'exploitation	+ -	-	-	-
Reprise de provision d'exploitation	+ -	-	-	-
Reprise d'amortissement d'exploitation	+ 2 753 116,66 €	271 036,71 €	2 482 079,95 €	916 %
Reprises de provisions pour créances douteuses	+ -	-	-	-
<b>TOTAL I : Produits d'exploitation</b>	<b>2 753 116,66 €</b>	<b>271 036,71 €</b>	<b>2 482,08 €</b>	<b>916 %</b>
<b>Charges d'exploitation</b>				
Commissions de la société de gestion	- 100 268,04 €	6376,32 €	93 891,72 €	1 473 %
Charges d'exploitation de la société	- 2 835 643,28 €	287 446,33 €	2 548 196,95 €	886 %
Diverses charges d'exploitation	- -	-	-	-
Dotations aux amortissement d'exploitation	- -	-	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	- -	-	-	-
Dépréciation des créances douteuses	- -	-	-	-
<b>TOTAL II : Charges d'exploitation</b>	<b>2 935 911,32 €</b>	<b>293 822,65 €</b>	<b>2 642 088,67 €</b>	<b>899 %</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)</b>	<b>-182 794,66 €</b>	<b>-22 785,94 €</b>	<b>-160 008,72 €</b>	<b>702 %</b>
<b>Produits financiers</b>				
Dividendes des participations non contrôlées	+ -	-	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	+ -	-	-	-
Autres produits financiers	+ 0,30 €	0,30 €	-	0 %
Reprise de provisions sur charges financières	+ -	-	-	-
<b>TOTAL I : Produits financiers</b>	<b>0,30 €</b>	<b>0,30 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>100 %</b>
<b>Charges financières</b>				
Charges d'intérêts des emprunts	- -	-	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	- -	-	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	- 0,29 €	0,29 €	-	0 %
Dépréciations	- -	-	-	-
<b>TOTAL II : Charges financières</b>	<b>0,29 €</b>	<b>0,29 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>100 %</b>
<b>Résultat financier C = I - II</b>	<b>0,01 €</b>	<b>0,01 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>100 %</b>
<b>Produits exceptionnels</b>				
Produits exceptionnels	+ -	-	-	-
Reprises de provisions exceptionnelles	+ -	-	-	-
<b>TOTAL I : Produits exceptionnels</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 %</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>				
Charges exceptionnelles	- -	-	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	- 4 217,07 €	-122,50 €	4 339,57 €	-3 4543 %
<b>TOTAL II : Charges exceptionnelles</b>	<b>4 217,07 €</b>	<b>-122,50 €</b>	<b>4 339,57 €</b>	<b>-3 4543 %</b>
<b>Résultat exceptionnel D - I + II</b>	<b>4 217,07 €</b>	<b>-122,50 €</b>	<b>-4 339,57 €</b>	<b>-3 4543 %</b>
<b>Résultat net (A + B + C + D)</b>	<b>863 017,60 €</b>	<b>23 237,79 €</b>	<b>839 779,81 €</b>	<b>3 614 %</b>

# Annexes

## Faits significatifs

- Obtention du label ISR le 20 avril 2021.
- Collecte sur l'exercice de 264 821 parts (hors retraits) pour un montant souscrit de 52 964 200 €.
- Investissements 2021 à hauteur de 27,8 m€ dont 21,8 m€ en France, 3,7 € en Espagne et 2,4 m€ en Allemagne (montants exprimés en valeur hors droits et hors frais d'acquisition).

### Au 31 décembre 2021 :

- L'état du patrimoine de la société IROKO ZEN fait apparaître une valeur bilantielle totale de 52 898 002€ et une valeur estimée totale de 54 648 836 €.
- Le bénéfice s'établit à 863.018 €, le dividende distribué pour une part en pleine jouissance est de 14,05 €.
- La collecte nette des capitaux de l'exercice s'élève à 52 944 200 €.
- La valeur nominale de la part est de 175 € et la prime d'émission de 25,00 €.
- Le nombre de parts souscrites (net des retraits) s'élève à 264 721 parts.

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

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021 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 financiers.

## 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), conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n° 2014-03.

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.

## Valeurs estimées des immobilisations locatives

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise effectuée par la société CUSHMAN & WAKEFIELD agissant en qualité d'expert indépendant. 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.

La Société CUSHMAN & WAKEFIELD a procédé sur cet exercice à l'expertise et actualisation des 19 actifs du patrimoine.

## 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.



## **Valeurs estimées des immobilisations locatives**

### **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.

## Commission de souscription et fonds de remboursement

Pour rappel, la SCPI Iroko ZEN ne prélève aucune commission de souscription.

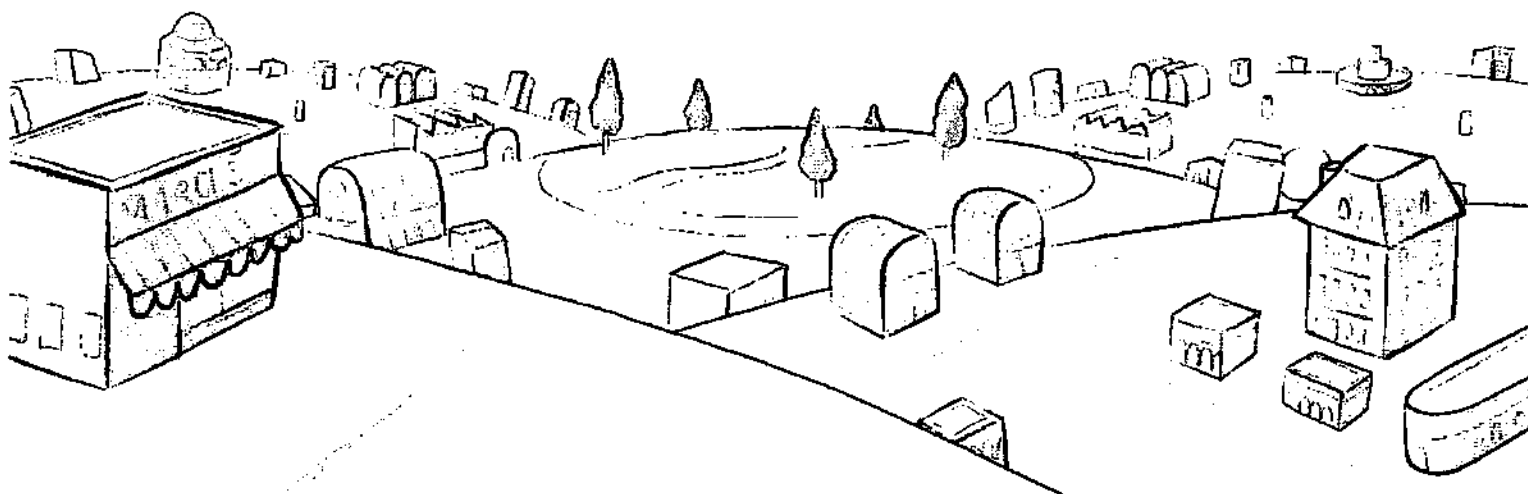
Par ailleurs, au 31 décembre 2021, aucun fonds de remboursement n'est constitué dans la SCPI.

## 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 suretés...) sont étalés sur la durée des emprunts.



# Tableaux Chiffrés Placements Immobiliers

## Récapitulatif des placements immobiliers

	Valeurs nettes 2020		Valeurs nettes 2021	
	Comptables	Estimées	Comptables	Estimées
Terrains et constructions locatives				
<b>Droits réels</b>				
<b>Bureaux</b>				
Terrains et constructions locatives				
Entrepôts logistiques et locaux d'activité			8 550 000 €	9 080 000 €
Bureaux	2 311 000 €	2 272 000 €	9 775 500 €	10 125 000 €
Commerce			10 405 460 €	10 970 000 €
Crèches	557 500 €	773 000 €	10 405 460 €	10 970 000 €
Terrain				
Messagerie			2 008 500 €	2 320 000 €
<b>Immobilisations en cours</b>				
Bureaux				
Terrain				
<b>Participation contrôlées</b>				
<b>TOTAL</b>	<b>2 888 500 €</b>	<b>3 045 000 €</b>	<b>31 511 960 €</b>	<b>33 295 000 €</b>

L'inventaire détaillé des placements immobiliers figure à la fin du présent document.

## Immeubles

Ventilation par nature Valeur Brute	Montant au 01/01/2021	Acquisitions	Cession transferts ou sorties d'actifs	Montant au 31/12/2021
Terrains nus	-			-
Terrains et constructions	2 888 500 €	28 623 460 €	-	31 511 960 €
Constructions et sol d'autrui	-			0 €
Immobilisation en cours de construction	-			0 €
Terrain	-			0 €
Autres	2 888 500 €	28 623 460 €	-	31 511 960 €
<b>TOTAL</b>	<b>2 888 500 €</b>	<b>28 623 460 €</b>	<b>0 €</b>	<b>31 511 960 €</b>

## Autres créances

	2020	2021
Créances fiscales et sociales	168 419 €	254 143 €
Fournisseurs débiteurs	46 815 €	42 249 €
<b>TOTAL</b>	<b>215 234 €</b>	<b>296 392 €</b>

## Valeurs de placement et disponibilités

A fin d'année 2021, il n'existe pas de valeurs mobilières de placement ni aucun placement en comptes à terme.

## Comptes de régularisation actif et passif

### Charges à répartir sur plusieurs exercices

	Montant au 01/01/2021	Variation de l'exercice	Dotation CAR de l'exercice	Montant au 31/12/2021
Charges à répartir	7 523 €	28 900 €	4 217 €	32 205 €
<b>TOTAL</b>	<b>7 523 €</b>	<b>28 900 €</b>	<b>4 217 €</b>	<b>32 205 €</b>

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

### Produits constatés d'avance

Éléments	2020	2021
Produits afférents aux loyers	77 594 €	443 145 €
Produits afférents aux charges immobilières	4 709 €	50 623 €
<b>TOTAL</b>	<b>82 302 €</b>	<b>493 768 €</b>

## Dettes

### Dettes financières

	2020	2021
Emprunts bancaires et intérêts courus	1 212 378 €	8 283 288 €
Dépôts des garanties reçues des locataires	0 €	405 952 €
<b>TOTAL</b>	<b>1 212 378 €</b>	<b>8 689 240 €</b>

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à un an	1 à 5 ans	>5 ans	Total
<b>Emprunts à taux fixe</b>				
Emprunts "In fine"	0 €	8 270 000 €	0 €	8 270 000 €
<b>Emprunts à taux variable</b>				
<b>TOTAL</b>				<b>8 270 000 €</b>

Ventilation des dettes financières par nature d'actifs	Total	1 à 5 ans
Emprunts immobiliers	1 210 000 €	8 270 000 €

Les engagements hors bilan attachés à ces emprunts sont repris dans les comptes annuels.

## Détail des emprunts à taux fixe

Date	Organisme prêteur	Immeubles financés	Montant nominal	Taux	Durée
09/11/20	CEGEE	Bureaux Reims	220 000€	1,70%	5 ans
23/12/20	CEGEE	Crèche de Pantin	990 000€	1,70%	5 ans
26/02/20	CEGEE	Locaux d'activités Tigery	1 160 000€	1,70%	5 ans
25/06/26	CEGEE	Entrepôt Château Thierry	1 000 000€	1,70%	5 ans
31/07/21	Banque Palatine	Portefeuille MAAF	1 500 000€	1,40%	5 ans
21/09/21	Banque Palatine	Locaux d'activités Saint-Maur	800 000€ €	1,50%	5 ans
30/09/21	Banque Palatine	Commerces Mont de Marsan	2 000 000€	1,50%	5 ans
30/09/21	Banque Palatine	Locaux d'activités bourges	600 000€	1,50%	5 ans
<b>TOTAL</b>			<b>8 270 000€</b>		

## Dettes d'exploitation

	2020	2021
Gérance, fournisseurs et comtes rattachés	51 085 €	296 955 €
<b>TOTAL</b>	<b>51 085 €</b>	<b>296 955 €</b>

## Dettes diverses

	2020	2021
Dettes fiscales et sociales	11 448 €	76 888 €
Dettes sur immobilisation et comptes	0 €	298 880 €
Débiteurs divers	0 €	123 033 €
<b>TOTAL</b>	<b>11 448 €</b>	<b>498 801 €</b>

## Capitaux propres

### Capital souscrit

Le capital s'élève à 55 869 200 € dont 264.821 parts souscrites sur l'exercice (net des retraits) pour un montant de 52 964 200 €.

Le prix de la part a été 200€ sur l'exercice.

### Capital retraits des parts

Le montant des retraits s'élève à 20 000 € à fin décembre 2021. Aucun fonds de remboursement n'est comptabilisé.

### Prime d'émission / prélèvements sur prime d'émission

	Montant au 31/12/2020	Variation de l'exercice	Montant au 31/12/2021
Prime d'émission brute	365 625	6 620 525 €	6 986 150 €
Prime d'émission retrait des parts	0 €	-2500€	-2 500€
Prélèvements sur P.E			
• frais de constitution, d'augmentation du capital	-7 915	-1 925€	-9 839 €
• frais de constitution, d'augmentation du capital	-255 722	-2 722 292 €	-2 978 014 €
• commissions de souscription	0 €	0 €	0 €
Total des prélèvements	-263 637	-2 724 217 €	-2 987 853 €
Prile d'émission nette	101 988 €	3 893 808 €	3 995 797 €

### Affectation du résultat de l'exercice précédent

À l'occasion de l'assemblée générale annuelle du 1er juillet 2021, le résultat 23 238€ de l'exercice précédent, soit l'exercice clos le 31 décembre 2020, a été affecté comme suit :

- Pour 12 159€ en tant qu'acompte sur dividendes ;
- Le solde de 11 079€ au report à nouveau de la société.

### Compte de résultats

#### Autres charges immobilières

	2020	2021
Assurances	148 €	7 764 €
Commissions et honoraires	0 €	11 344 €
Intérêts d'emprunts	2 378 €	67 536 €
TOTAL	2 526 €	86 644 €

## Charges d'exploitation

	2020	2021
Frais dépositaire	4 000 €	21 000 €
Documentation	0 €	968 €
Honoraires Expert comptable	8 000 €	20 126 €
Honoraires commissaires aux comptes	4 000 €	20 000 €
Honoraires avocats	8 303 €	6 589 €
Frais sur emprunt	7 400 €	28 900 €
Impôt société zone euro	0 €	8 829 €
TVA non récupérable	0 €	65 186 €
Service bancaires	2125 €	5 918 €
<b>Sous total charges d'exploitations*</b>	<b>33 828 €</b>	<b>177 626 €</b>
Rémunération de la commission loyers*	6 376 €	100 268 €
Rémunération de la commission d'acquisitions**	82 500 €	835 072 €
<b>Sous total commission de la société de gestion</b>	<b>88 876 €</b>	<b>935 340 €</b>
Honoraires de due diligence et d'expertise des immeubles**	6 651 €	130 001 €
honoraires d'acquisition notaire**	32 818 €	244 228 €
honoraires divers**	0 €	0 €
Frais d'actes et de contentieux**	1 782 €	5 875 €
Droits d'enregistrement**	129 958 €	1 442 841 €
<b>Sous total charges liées aux acquisitions</b>	<b>171 119 €</b>	<b>1 822 945 €</b>
<i>*dont charges d'exploitations courantes</i>	40 204 €	277 894 €
<i>**dont charges prelevées sur la prime d'émission</i>	253 619 €	2 658 017 €

## Transfert de charges d'exploitation

	2020	2021
Frais constitution SCPI	7 915 €	1 925 €
Frais acquisition immeubles*	255 722 €	2 722 792 €
Frais relatifs aux emprunts	7 400 €	28 900 €
<b>TOTAL</b>	<b>271 037 €</b>	<b>2 753 117 €</b>

\* Intégralement prélevés sur la prime d'émission.

\*\* Passé en charge à répartir

## Charges et produits financiers

Éléments	Charges	Produits
Intérêts sur emprunt	67 536 €	0 €
TOTAL	67 536 €	0 €

## Charges et produits exceptionnels

	2020	2021
Charges exceptionnelles	-123 €	- 4 217,07 €
Produits exceptionnels	0 €	0 €
Résultat exceptionnel	-123 €	0 €

## Informations diverses

### Charges à payer

	2020	2021
Intérêt courus sur emprunts	2 378 €	13 288 €
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	15 600 €	252 268 €
IS Europe	0 €	8 939 €
Total	17 978 €	274 496 €

### Rémunération de la société de gestion

Les rémunérations versées par la SCPI Iroko ZEN à la Société de Gestion Iroko sont conformes aux dispositions de l'article 18 des statuts de la société et font l'objet d'une communication spécifique du Commissaire aux Comptes dans son rapport spécial.

Au cours de l'exercice clos, la société de gestion a facturé 3% HT des montants des acquisitions soit un montant de 835k€ HT au titre des acquisitions 2021 (contre 83 k€ HT au titre de l'exercice 2020) respectant ainsi le ratio maximum de 3% HT fixé dans la Note d'Information.

La société de gestion a facturé un montant de 9,48% HT des produits locatifs encaissés soit 100 k€ HT au titre de l'exercice 2021 (contre 6 k€ au titre de l'exercice 2020), respectant ainsi le ratio maximum de 12% HT fixé dans la Note d'Information.

Enfin, la société de gestion a facturé en commission de brokering un montant de 249 k€ au titre de l'exercice 2021. En ce compris les 344 k€ facturés par les autres brokers ayant intervenus sur les acquisitions de l'année 2021, le total de commission de brokering de l'année atteint 2,13% HT du montant des investissements de l'exercice, respectant ainsi le ratio maximum de 5% HT fixé dans la Note d'Information.

### Engagement donnés ou reçus

Néant



# Actif d'Iroko	Transactions	Régions	Ville	Locataires principaux	Typologie actif	Date d'acquisition	Prix d'acquisition (€ HD)	Dernière expertise (€ HD)	LTV (à l'acquisition)
001	Reims	Régions	Reims	Pôle emploi	Bureaux	13/11/2020	2 200 000	2 290 000	45%
002	Pantin	IDF	Pantin	Chouette crèches	Crèche	30/12/2020	745 000	800 000	30%
003	Tigery	IDF	Tigery	JEDE France,Avantage café	Locaux d'activité	05/03/2021	2 900 000	3 250 000	40%
004	Chateau-thierry	Régions	Chateau-thierry	Tubest	Entrepôt	02/04/2021	2 800 000	3 090 000	36%
005	Barcelone	Espagne	Barcelone	Dia	Bureaux	29/06/2021	2 300 000	2 625 000	0%
006	Lille	Régions	Lille	SAS Locaposte	Bureaux	29/07/2021	1 190 000	1 230 000	29%
007	Le Havre	Régions	Le Havre	MAAF assurance SA	Bureaux	29/07/2021	350 000	360 000	29%
008	Bois-colombes	IDF	Bois-colombes	MAAF assurance SA	Bureaux	29/07/2021	690 000	700 000	29%
009	Brest	Régions	Brest	MAAF assurance SA	Bureaux	29/07/2021	560 000	560 000	29%
010	Saint-Priest	Régions	Saint-Priest	MAAF assurance SA	Bureaux	29/07/2021	430 000	440 000	29%
011	Le Mans	Régions	Le Mans	MAAF assurance SA	Bureaux	29/07/2021	490 000	500 000	29%
012	Versailles	IDF	Versailles	MAAF assurance SA	Bureaux	29/07/2021	640 000	640 000	29%
013	Meaux	IDF	Meaux	MAAF assurance SA	Bureaux	29/07/2021	360 000	360 000	29%
014	Tarbes	Régions	Tarbes	MAAF assurance SA	Bureaux	29/07/2021	420 000	420 000	29%
015	Saint-Maur	Régions	Saint-Maur	LISI AEROSPACE	Locaux d'activité	21/09/2021	2 650 000	2 740 000	30%
016	Mant-de-Marsan	Régions	Mont-de-Marsan	Aldi, Biocoop, giant store pharmacie.	Commerces	30/09/2021	6 350 000	7 060 000	31%
017	Bourges	Régions	Bourges	Chronopost	Messagerie	15/10/2021	1 950 000	2 320 000	31%
018	Aviles	Espagne	Aviles	Dia la Plaza	Commerces	24/11/2021	1 355 406	1 400 000	0%
019	Leverkusen	Allemagne	Leverkusen	Netto	Commerces	01/01/2002	2 400 000	2 510 000	0%

# Textes des résolutions proposées à l'Assemblée Générale Mixte en date du 4 mai 2022

## Résolution de la compétence de l'assemblée générale ordinaire

### Première résolution

#### ***Approbation des comptes clos au 31 décembre 2021, sur la base des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, et constatation du capital***

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir pris connaissance,

- du rapport de la Société de Gestion ;
- du rapport du conseil de surveillance ; et
- du rapport du commissaire aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2021,

décide, d'approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites ou résumées dans ces rapports,

décide, d'approuver les comptes clos du 31 décembre 2021, tels qu'ils lui sont présentés,

constate qu'à la clôture de l'exercice :

- le capital atteignait la somme de 48 885 550,00 euros, soit une augmentation de 46 326 175,00 euros par rapport au montant du capital social constaté lors de la dernière assemblée générale annuelle ;
- la poste « Prime d'émission » s'élevait à 3 995 796,63 euros, soit une augmentation de 3 893 808,34 par rapport au montant constaté lors de la dernière assemblée générale annuelle.

### Deuxième résolution

#### ***Approbation du rapport de la Société de Gestion et Quitus à la Société de Gestion***

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, décide, d'approuver ce rapport et donne quitus à la Société de Gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2021.

## Troisième résolution

### **Approbation du rapport du commissaire aux comptes**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du commissaire aux comptes, décide, d'approuver ce rapport et, en tant que de besoin, décide, de renouveler sa confiance au conseil de surveillance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

## Quatrième résolution

### **Revue du rapport spécial du commissaire aux comptes et approbation des conventions réglementées**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, décide d'approuver les conventions visées par l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.

## Cinquième résolution

### **Constatation et affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constate et décide d'affecter le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021 comme suit :

Bénéfice de l'exercice 2021	863 017,59 €
Majoré du report à nouveau	11 079,00 €
<b>Résultat distribuable</b>	<b>874 096,59 €</b>
Affecté comme suit :	
<b>Dividende total au titre de l'exercice 2021</b>	<b>- 857 441,46 €</b>
<b>Nouveau report à nouveau</b>	<b>16 655,13 €</b>

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2021 s'élève à 14,05 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 2021 (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier de l'exercice 2021, est de 7,10%.

Connaissance	1er trimestre 2021	2ème trimestre 2021	3ème trimestre 2021	4ème trimestre 2021
Pour un trimestre entier	3,23 €	3,56 €	3,63 €	3,63 €

## Sixième résolution

### ***Approbation de la valeur comptable et constatation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la société au 31 décembre 2021***

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance de l'état annexé au rapport de gestion, décide d'approuver cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs arrêtées au 31 décembre 2021, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- Valeur comptable : 52 898 002 euros, soit 189,36 euros par part ;
- Valeur de réalisation : 54 648 836 euros, soit 195,63 euros par part ;
- Valeur de reconstitution : 57 856 945 euros, soit 207,12 euros par part.

## Septième résolution

### ***Pouvoirs pour formalités***

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide de déléguer tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal, en vue d'accomplir les formalités légales de dépôt et de publicité.

# Résolution de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire

## Première résolution

### ***Augmentation du capital social maximum et modification de l'article 7 « Capital social statutaire » des Statuts***

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance,

- du rapport du conseil de surveillance ; et
- du rapport de la Société de Gestion,

décide, d'augmenter le capital social maximum pour le porter de cent millions soixante-quinze (100.000.075) euros à trois cent millions cinquante (300.000.050) euros, et de modifier corrélativement l'article 7 « Capital social statutaire » comme suit :

*« La 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 (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. »*

Le reste de l'article demeure inchangé.

## **Deuxième résolution**

### **Modification de l'article 12.3 « Droits et obligations des parts sociales » des Statuts**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance,

- du rapport du conseil de surveillance ; et
- du rapport de la Société de Gestion,

décide de procéder à la modification de l'article 12.3 « Droits et obligations des parts sociales » des Statuts, comme suit :

*« Chaque part sociale donne un droit égal dans la propriété de l'actif social et dans la répartition du résultat dans les conditions prévues aux présentes et notamment à l'article 26.*

*Les droits et obligations attachés à une part sociale suivant cette dernière en quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part sociale comporte de plein droit adhésion aux Statuts et aux décisions de la collectivité des associés.*

*Les parts sociales pourront être décimalisées, sur décision du gérant, en dixièmes, centièmes, millièmes, dix millièmes dénommées fractions de parts sociales.*

*Les dispositions des Statuts régissant l'émission, la transmission des parts sociales et le retrait d'Associés sont applicables aux fractions de parts sociales dont la valeur sera toujours proportionnelle à celle de la part sociale qu'elles représentent.*

*Toutes les autres dispositions des statuts relatives aux parts sociales s'appliquent aux fractions de parts sociales sans qu'il soit nécessaire de le spécifier, sauf lorsqu'il en est disposé autrement ».*

## Troisième résolution

### **Modification de l'article 7 "capital social statutaires" des statuts**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport de la Société de Gestion, décide, de modifier l'article 7 "Capital Social Statutaire" des statuts afin de supprimer le nombre minimum de parts à souscrire pour les investisseurs et qui sera précisé dans la note d'information. En conséquence, l'article 7 "Capital Social Statutaire" sera rédigé comme suit :

*"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.*

*L'offre au public des titres de la Société est destinée à porter le capital social au montant du capital social statutaire maximum de cent millions soixante-quinze euros (100.000.075 €), sans obligation d'atteindre ce montant en une ou plusieurs fois.*

*Conformément à la réglementation en vigueur, une notice informant le public des conditions de l'ouverture des souscriptions a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO) six (6) jours avant ladite ouverture. Le montant de la prime d'émission destinée à couvrir les frais notamment de prospection des capitaux, de sélection des opérations immobilières et d'augmentation du capital de la Société est fixé par la Société de Gestion et est indiqué dans le bulletin de souscription et le bulletin périodique d'information.*

*Aucune souscription de parts de la SCPI Iroko ZEN ne pourra être réalisée par une US Person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers. 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. A concurrence de 15% au moins, le capital social statutaire devra être souscrit par le public dans le délai d'une année à compter de la date d'ouverture de la souscription. S'il n'est pas satisfait à cette obligation, la Société sera dissoute et les nouveaux associés seront remboursés du montant de leur souscription."*

## Quatrième résolution

### **Pouvoirs pour formalités**

L'Assemblée Générale L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de déléguer tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal, en vue d'accomplir les formalités légales de dépôt et de publicité.

Ces informations sont exclusivement réservées à la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme ; elles ne sauraient être utilisées à d'autres fins ni communiquées à des tiers non autorisés.

La Déclaration de Destination des Fonds (DDF) doit obligatoirement être complétée par le conseiller et accompagnée d'un justificatif, lorsque l'opération s'inscrit dans l'une des situations suivantes (cochez les cases utiles) :

- |   |   |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rachat précoce (< 3 ans)  | <input type="checkbox"/> Le client est non-résident fiscal en France                        |
| <input type="checkbox"/> Rachat unitaire ou cumulé égal ou supérieur à 100 000 €                    | <input type="checkbox"/> Les sommes sont à destination de l'étranger                        |
| <input type="checkbox"/> Rachat allant à l'encontre de l'intérêt économique de l'opération initiale | <input type="checkbox"/> L'opération remplit au moins un critère de fraude repris en annexe |
| <input type="checkbox"/> Le client est une "Personne Politiquement Exposée"                         | <input type="checkbox"/> Les sommes sont à destination d'un tiers                           |

Cette liste est non exhaustive, nous pouvons être amenés à demander des informations et pièces complémentaires si l'analyse du dossier le justifie.

Renseignements concernant l'associé (tous les champs sont à renseigner) :

Nom : VALLS ..... Prénom : Florent .....  
 Date de naissance : 12/06/1981 .....

Renseignements concernant le co-associé (tous les champs sont à renseigner) :

Nom : ..... Prénom : .....  
 Date de naissance : .....

Vous attestez que les fonds d'un montant de EUR :

Sont à destination de l'établissement suivant (cochez l'information utile et complétez les champs) :

- Banque/ Compagnie d'assurance : .....
- Compte personnel / Compte d'un tiers\* (précisez le nom du tiers) : imprévu nécessitant la réunion des fonds investis du client .....
- Pays : .....

\*Si les fonds sont à destination du compte d'un tiers précisez le lien avec le client ainsi que le motif : .....

Sont de nature à (cochez la case utile et complétez les champs) :

- Financer l'acquisition d'un bien immobilier : .....
- Réorienter l'épargne (ex : vente de SCPI vers l'assurance) : .....
- Transmettre ces fonds (précisez) : .....
- Autres : Acquisition d'un véhicule .....

Précisez la nature et la date de la pièce justificative transmise : Attestation sur l'honneur du client et attestation de bonne foi Meilleurescpi .....

A compléter de manière exhaustive : tous les champs doivent être complétés (informations strictement confidentielles). Les informations à caractère personnel recueillies ci-dessus et signalées par un astérisque sont obligatoires.

En cas de carence ou d'insuffisance de renseignement dans le présent document, Euryale se réserve le droit de refuser l'opération. Les renseignements recueillis sur le présent document font l'objet d'un traitement automatisé sous la Responsabilité d'Euryale notamment afin de respecter les obligations légales et réglementaires en matière de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme. Ces données destinées à Euryale peuvent être transmises à des prestataires qu'il mandate pour l'exécution de missions en rapport avec l'exécution de la souscription. Vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification, de suppression, d'opposition, de limitation et à la portabilité en vous adressant à notre service juridique : [rgpd@euryale-am.fr](mailto:rgpd@euryale-am.fr) ou Euryale - 14, rue La Fayette - 75009 Paris.

Fait à : ..... Le : .....

Signature et cachet du distributeur

1 - Il s'agit d'une personne exposée à des risques particuliers en raison des fonctions politiques, juridictionnelles ou administratives qu'elle exerce ou a cessé d'exercer depuis moins d'un an ou de celles qu'exercent ou ont exercées depuis moins d'un an des membres directs de sa famille ou des personnes connues pour lui être étroitement associées.

En application de l'article L. 561-15-II du Code monétaire et financier, les SGP doivent déclarer à TRACFIN les sommes ou opérations dont ils savent, soupçonnent ou ont de bonnes raisons de soupçonner qu'elles proviennent d'une fraude fiscale lorsqu'il y a présence d'au moins un critère défini par le décret n°2009-874 du 16 juillet 2009 et repris ci-dessous :

- 1 — L'utilisation de sociétés écran, dont l'activité n'est pas cohérente avec l'objet social ou ayant leur siège social dans un Etat ou un territoire qui n'a pas conclu avec la France une convention fiscale permettant l'accès aux informations bancaires, identifié à partir d'une liste publiée par l'administration fiscale, ou à l'adresse privée d'un des bénéficiaires de l'opération suspecte ou chez un domiciliataire au sens de l'article L. 123-11 du Code de commerce ;
- 2 — La réalisation d'opérations financières par des sociétés dans lesquelles sont intervenus des changements statutaires fréquents non justifiés par la situation économique de l'entreprise ;
- 3 — Le recours à l'interposition de personnes physiques n'intervenant qu'en apparence pour le compte de sociétés ou de particuliers impliqués dans des opérations financières ;
- 4 — La réalisation d'opérations financières incohérentes au regard des activités habituelles de l'entreprise ou d'opérations suspectes dans des secteurs sensibles aux fraudes à la TVA de type carrousel, tels que les secteurs de l'informatique, de la téléphonie, du matériel électronique, du matériel électroménager, de la hi-fi et de la vidéo ;
- 5 — La progression forte et inexplicable, sur une courte période, des sommes créditées sur les comptes nouvellement ouverts ou jusque-là peu actifs ou inactifs, liée le cas échéant à une augmentation importante du nombre et du volume des opérations ou au recours à des sociétés en sommeil ou peu actives dans lesquelles ont pu intervenir des changements statutaires récents ;
- 6 — La constatation d'anomalies dans les factures ou les bons de commande lorsqu'ils sont présentés comme justification des opérations financières, telles que l'absence du numéro d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés, du numéro SIREN, du numéro de TVA, de numéro de facture, d'adresse ou de dates ;
- 7 — Le recours inexplicable à des comptes utilisés comme des comptes de passage ou par lesquels transitent de multiples opérations tant au débit qu'au crédit, alors que les soldes des comptes sont souvent proches de zéro ;
- 8 — Le retrait fréquent d'espèces d'un compte professionnel ou leur dépôt sur un tel compte non justifié par le niveau ou la nature de l'activité économique ;
- 9 — La difficulté d'identifier les bénéficiaires effectifs et les liens entre l'origine et la destination des fonds en raison de l'utilisation de comptes intermédiaires ou de comptes de professionnels non financiers comme comptes de passage, ou du recours à des structures sociétaires complexes et à des montages juridiques et financiers rendant peu transparents les mécanismes de gestion et d'administration ;
- 10 — Les opérations financières internationales sans cause juridique ou économique apparente se limitant le plus souvent à de simples transits de fonds en provenance ou à destination de l'étranger notamment lorsqu'elles sont réalisées avec des Etats ou des territoires visés au 1° ;
- 11 — Le refus du client de produire des pièces justificatives quant à la provenance des fonds reçus ou quant aux motifs avancés des paiements, ou l'impossibilité de produire ces pièces ;
- 12 — Le transfert de fonds vers un pays étranger suivi de leur rapatriement sous la forme de prêts ;
- 13 — L'organisation de l'insolvabilité par la vente rapide d'actifs à des personnes physiques ou morales liées ou à des conditions qui traduisent un déséquilibre manifeste et injustifié des termes de la vente ;
- 14 — L'utilisation régulière par des personnes physiques domiciliées et ayant une activité en France de comptes détenus par des sociétés étrangères ;
- 15 — Le dépôt par un particulier de fonds sans rapport avec son activité ou sa situation patrimoniale connues ;
- 16 — La réalisation d'une transaction immobilière à un prix manifestement sous-évalué.