

Rapport Annuel 2024

IROKO•zen



Édito	03
L'essentiel de l'année 2024	04
Iroko Zen en un coup d'oeil Les principaux risques La performance expliquée	
Zoom sur le marché immobilier	07
Des opportunités dans un marché en mutation Évolution du patrimoine	
Zoom sur nos acquisitions 2024	09
Actualités	16
Des nouvelles de nos locataires	
Nos actions ESG	17
Travaux ISR L'activité ESG d'Iroko Zen Zoom sur Iroko Impact Nos principes actions ESG	
Éléments financiers	20
Capital et marché de parts Valeurs représentatives de la SCPI Valeur de reconstitution Évolution des valeurs de parts Rémunération de la société de gestion Mentions légales Dispositif de contrôle interne Organisation en matière d'Asset Management et de Property Management Nos principales actions ESG	
Annexes ISR	43
Résolutions	52
Comptes annuels de la SCPI	57
État du patrimoine Variation des capitaux propres	
Annexes	60

Le mot du président

L'année 2024 s'achève sur une note particulièrement positive pour Iroko Zen. Dans un contexte toujours marqué par la volatilité des marchés immobiliers, notre SCPI a su démontrer sa résilience et saisir les opportunités qui s'offraient à elle, l'amenant à dépasser le milliard d'euros en valeur d'actifs. Avec un taux de distribution de 7,32 %, nous avons dépassé notre objectif non garanti de 6 %, confirmant ainsi la solidité de notre modèle et la pertinence de notre stratégie d'investissement.

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

Un marché immobilier en mutation

Après une période d'ajustement marquée par la hausse brutale des taux directeurs entre 2022 et 2023, le second semestre 2024 a été caractérisé par un début de stabilisation du marché. Les investisseurs retrouvent progressivement confiance, et nous avons su capitaliser sur cette dynamique en procédant à 37 nouvelles acquisitions pour un montant total de 435 millions d'euros, consolidant ainsi un portefeuille de 132 actifs.

Cette dynamique d'investissement s'est accompagnée d'une première revalorisation du prix de part depuis notre lancement, passant de 200 € à 202 € en août 2024. La valeur de reconstitution, atteignant 214,37 € au 31 décembre 2024, soit plus de 6 % de plus que le prix de souscription, reflète la valorisation croissante du patrimoine détenu par la SCPI et les choix d'acquisition de cette dernière.

Une diversification renforcée

L'année écoulée a également été marquée par un développement accru à l'international. 64,3 % des revenus de la SCPI proviennent désormais de l'étranger.

La SCPI Iroko Zen a su s'attaquer au marché du Royaume-Uni pour la première fois en 2024, complétant son patrimoine en Espagne, aux Pays-Bas, en Irlande, en Allemagne et en France. Cette diversification géographique, combinée à une sélection rigoureuse des actifs, nous permet d'atténuer les risques et de sécuriser les revenus locatifs.

Le mot du président

La crise a accentué les différences entre les SCPI. Alors que certaines structures plus anciennes peinent à s'adapter à la nouvelle réalité du marché, Iroko Zen, grâce à son agilité et à sa stratégie opportuniste, a su tirer parti des corrections de prix pour renforcer son portefeuille. Notre approche nous a permis de constituer un portefeuille d'actifs offrant une performance attractive sur le long terme pour nos investisseurs.

Cap sur 2025 avec sérénité

L'année à venir s'annonce prometteuse. Nous continuerons de déployer notre stratégie basée sur l'agilité, la diversification et la performance, tout en poursuivant notre expansion à l'international. Nos efforts seront également tournés vers la transition énergétique et l'amélioration continue de la qualité environnementale de notre patrimoine, conformément aux engagements ESG que nous avons renforcés en 2024, avec l'investissement de 1 % de la capitalisation dans un fonds à impact social.

Ensemble, nous construisons un modèle d'épargne immobilière durable, performant et adapté aux enjeux de demain.

L'objectif présenté est une estimation des performances futures à partir des données de l'année 2024, des hypothèses de marchés arrêtées par Iroko. Il ne constitue pas une promesse de rendement.



Gautier Delabrousse-Mayoux
Président d'Iroko

Iroko Zen en un coup d'œil

7,28 %**Taux de rendement interne**

Le (TRI) réel depuis le lancement de la SCPI, conformément aux directives de l'AMF (du 23/11/2020 au 31/12/2024).

7,32 %**Taux de distribution 2024**

Ce taux de distribution est intégralement composé de revenus récurrents (aucun report à nouveau ou plus-values). Pour rappel, Iroko Zen a un objectif cible de taux de distribution non garanti de 6 %.

7 %**Taux de rendement interne cible**

Le (TRI) cible de la SCPI Iroko Zen sur la période de détention recommandée à savoir 8 ans.

826 M€**Capitalisation de la SCPI fin 2024**

Depuis le lancement d'Iroko Zen, plus de 18 500 associés nous ont confié au total 826 M€. En 2024, 366 M€ de capitaux ont été collectés, tandis que 8 M€ ont fait l'objet de retraits.

132**Actifs**

En 2024, Iroko Zen a réalisé 37 acquisitions au cœur de la zone euro et respectant sa stratégie tournée vers les usages de demain.

6**Pays investis en Europe**

Allemagne - Espagne - France - Irlande - Pays-Bas - Royaume-Uni.

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

Le taux de distribution correspond à la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année 2024 (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année 2024.

Le taux de rendement interne d'une SCPI correspond au taux auquel votre investissement (achat de parts) et les revenus futurs (loyers perçus, revente) s'équilibrent parfaitement. Autrement dit, c'est le rendement réel annuel moyen obtenu sur la durée totale du placement. Plus ce taux est élevé, plus votre investissement a été rentable.

Les principaux risques

Investir dans la SCPI Iroko Zen présente plusieurs risques dont :

Acheter des parts de la SCPI Iroko Zen est un investissement immobilier. Comme tout placement immobilier, il s'agit d'un investissement long terme. Nous vous recommandons une durée de placement de plus de 8 ans. Ce placement comporte plusieurs risques. La liquidité est limitée et le capital, comme les revenus, ne sont pas garantis. En conséquence, ces derniers peuvent varier à la hausse mais aussi à la baisse. Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

Risque 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 de liquidité

Le risque de liquidité correspond à la difficulté qu'un épargnant pourrait rencontrer pour céder ses parts. Il est rappelé qu'Iroko Zen ne garantit pas la revente des parts. La revente des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande dans le cadre de la variabilité du capital. De manière générale, il est rappelé que l'investissement en parts ou actions de fonds immobiliers doit s'envisager sur une durée longue.

Risques liés au marché immobilier

Les investissements réalisés sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. De nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus spécifiquement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers détenus. Ainsi, aucune assurance ne peut être donnée quant à la performance des actifs immobiliers détenus par la SCPI.

Risques liés à l'endettement

Iroko Zen peut avoir recours à l'endettement pour le financement de certains de ses investissements. Les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette, et les fluctuations du marché du crédit peuvent limiter les sources de financement et augmenter sensiblement le coût de ce financement. L'effet de levier permet d'augmenter la capacité d'investissement mais accroît également les risques de perte, pouvant entraîner une baisse de la valeur des fonds.

Risque fiscal

Toute évolution fiscale peut avoir un impact sur la valeur des actifs, sur les revenus générés par ces actifs et sur la valeur nette des revenus et plus-values éventuellement perçus par les associés.

Risque de contrepartie

Les contreparties de la SCPI peuvent être défaillantes ce qui peut avoir un impact négatif sur le rendement et la valeur de la SCPI.

Risque de change

Investir à l'international expose votre capital aux fluctuations des devises, qui peuvent influencer la valeur des actifs et des revenus locatifs. Ce risque, à la hausse comme à la baisse, doit être pris en compte dans votre stratégie d'investissement.

Les frais de la SCPI Iroko Zen

1. À l'entrée

Commission de souscription : 0 %

2. Pendant la vie de l'investissement

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

- **Commission de gestion** : 12 % HT (14,4 % TTC) des produits locatifs hors taxes encaissés directement ou indirectement et des autres produits encaissés par la SCPI.
- **Commissions à l'acquisition et d'intermédiation** : 3 % HT (3,6 % TTC) du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers à l'acquisition et 5 % HT (6 % TTC) maximum du prix de vente net vendeur si la transaction est réalisée sans intermédiaire (hors marché, côté acheteur ou vendeur) avec l'intervention de la société de gestion.
- **Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux** : un montant maximum de 5 % HT, calculé sur le montant des travaux réalisés.
- **Alignement d'intérêt à la vente** : 4,16 % HT (5 % TTC) du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers uniquement si la plus-value est supérieure à 5 %.

Iroko Zen a choisi d'externaliser la gestion locative de ses biens à des spécialistes dans chacun des pays où elle possède des actifs. Ce montant est couvert par les frais de gestion.

3. À la sortie

- **En cas de sortie avant 3 ans de détention** : 5 % HT (6 % TTC) de commission de sortie anticipée i.e. avant 3 ans.
- **Pour une détention supérieure à 3 ans** : aucune commission.
- **En cas de transfert de parts par voie de cession de gré à gré ou en cas de mutation** (donation/succession) des frais de dossier de 200 € HT (240 € TTC) seront facturés. Ces frais sont à la charge de l'acquéreur, du donataire ou de l'ayant-droit.

Taux de Rendement Interne (TRI)

Le TRI correspond à la performance annuelle globale (revenu + évolution du prix de part) issue des flux d'investissement et d'encaissement de l'épargnant actualisés. En somme, l'ensemble des investissements, des dividendes et des éventuels rachats, le tout net de frais mais pas d'impôt.

Taux de distribution

C'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 tous les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribués) par :

- Le prix de souscription au 1er janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable
- Le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1 pour les SCPI à capital fixe

Taux de distribution =

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

La performance expliquée

Le nouveau taux de distribution de 7,32 % en 2024 de la SCPI Iroko Zen peut être expliqué par trois facteurs clés :

Un modèle sans frais d'entrée

Contrairement à la plupart des SCPI sur le marché, Iroko Zen ne facture pas de frais d'entrée. Ces frais, habituellement destinés à rémunérer la société de gestion, auraient constitué un fardeau financier pour la SCPI. L'absence de ces frais a permis à Iroko Zen d'économiser 35 M€¹, qui ont été réinvestis directement dans son portefeuille d'actifs.

Ce modèle a attiré plus de 358 M€, plaçant Iroko Zen sur le podium des SCPI collectrices en 2024.

Une équipe d'investissement efficace

En 2024, l'équipe d'investissement a poursuivi une activité soutenue, analysant plus de 2 080 opportunités, ce qui a abouti à 37 acquisitions pour un volume total de 435 M€. La SCPI a ainsi quasiment doublé son patrimoine immobilier.

Le patrimoine acquis en 2024 l'a été à un taux AEM moyen de 8 %, contre 7 % en 2023. Iroko Zen a ainsi continué sur sa lancée de stratégie opportuniste, battant ses précédentes performances.

Une stratégie de gestion de fonds agile efficace

Iroko Zen a continué d'exploiter intelligemment le levier bancaire en 2024, portant son taux d'endettement à 25,96 % de la valeur de son patrimoine, contre 27,4 % fin 2023.

En parallèle, la SCPI a optimisé sa trésorerie excédentaire en la plaçant dans des comptes à terme offrant un rendement moyen de 3,5 %, générant ainsi plus de 1,8 M€ d'intérêts.

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

¹ Ce montant est une estimation en prenant comme hypothèse 9,7 % HT (10,7 % TTC) de frais d'entrée, soit la moyenne de marché selon Deeptinvest, et la collecte d'Iroko Zen en 2024. Nous tenons compte ici des 3 % de commission d'acquisition d'Iroko.

² Le rendement Acte en Main (AEM) est non garanti et dépend du bon paiement du loyer par les locataires. Le taux de rendement initial AEM exprime le rapport entre la valeur locative nette (c'est-à-dire le loyer annuel net dans le cas où l'actif serait totalement loué) d'un bien et son coût d'acquisition AEM (la valeur d'achat hors droits du bien augmentée des droits de mutation, des émoluments de notaire et commission de brokerage).

³ montant des dettes à date / (dernières valeurs d'expertise du patrimoine + liquidités)

Des opportunités dans un marché en mutation

En 2024, le secteur immobilier a connu des évolutions contrastées, marquées par des dynamiques d'investissement opportunistes et une stabilisation progressive des marchés. Après une période d'incertitude liée à la hausse des taux directeurs entre 2022 et 2023, les investisseurs ont su tirer parti d'un marché favorable aux acheteurs, notamment en matière d'immobilier tertiaire. La diversification géographique et sectorielle a été une stratégie clé, avec des acquisitions renforcées à l'international et une première entrée sur le marché britannique. Par ailleurs, une stabilisation des taux de rendement a été observée, suggérant une fin de correction sur les prix et une reprise progressive de la compétition sur certains marchés. Dans ce contexte, les SCPI récentes ont réussi à maintenir des performances attractives, souvent supérieures aux objectifs initiaux, consolidant ainsi leur position sur le marché.

Grâce à une collecte nette de plus de 358 M€ sur 2024 et une capacité d'acquisition sans condition suspensive de crédit, Iroko Zen continue de profiter du rapport de force en faveur des acheteurs pour se positionner sur des actifs offrant un rendement attractif.

Avec une gestion rigoureuse et une approche proactive, la SCPI poursuit son ambition de maintenir un rendement compétitif tout en consolidant sa position sur le marché de l'épargne immobilière.

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

Evolution du patrimoine

2024 est en ligne avec la dynamique de 2023 et notre ADN de diversification, granularité et opportunisme. Iroko Zen a acquis 37 nouveaux actifs pour un montant total de 435 M€ hors droits dans 6 pays, portant ainsi le patrimoine de la SCPI à 132 actifs et à une valeur d'expertise de 1 001 M€ hors droits.

La SCPI a poursuivi sa diversification en investissant dans une large gamme d'actifs, incluant l'hôtellerie, l'éducation, les résidences étudiantes, les commerces, les entrepôts logistiques et les bureaux. En fin d'année, son patrimoine affiche une allocation équilibrée et diversifiée, avec une présence renforcée sur des secteurs stratégiques tels que l'éducation, l'hôtellerie et les résidences étudiantes, tout en conservant une répartition solide entre les commerces, la logistique et les bureaux.

Elle a également poursuivi sa diversification géographique avec 60 % des acquisitions de l'année à l'étranger, et notamment 6 acquisitions au Royaume-Uni, le 1er marché d'Europe en immobilier d'entreprise, dont deux à Londres et une à Glasgow.

Tout comme en 2023, Iroko Zen a profité des "anomalies" de marché créées par le contexte de raréfaction des acquéreurs en se positionnant sur des actifs en deçà de leur véritable valeur tout en négociant des conditions plus avantageuses. Ainsi, en 2024, la SCPI a réalisé ses acquisitions avec un taux AEM moyen de 7,98 % non garanti. Avec les 320 M€ d'acquisition de 2023 et les acquisitions de 2024, c'est un peu plus de 79 % de notre patrimoine qui a été constitué dans cette période de marché extraordinaire. Le taux AEM moyen du portefeuille d'Iroko Zen arrive ainsi à atteindre les 7,48 % au 31/12/2024.

Londres - Bishopsgate (Royaume-Uni)

Iroko Zen a fait l'acquisition d'un immeuble mixte commerces/bureaux, en plein cœur de La City, à Londres. Le 164 Bishopsgate, faisant face à la Station « Liverpool Street », est un des plus gros hubs de transports londonien, desservi par 5 lignes de métro. Édifié en 1885 et développant 4 550 m², l'immeuble est une ancienne caserne de pompier Victorienne, présentant une façade emblématique classée. Il a été restructuré en 1998 et rénové par la suite en 2011. Un supermarché TESCO présent depuis 1998 est établi sur la quasi-totalité du rez-de-chaussée et représente 56 % des loyers. Il est engagé dans le cadre d'un bail d'une durée ferme restante de presque 9 ans. Un bar à cocktail loué à Dirty Martini occupe le sous-sol. L'actif dispose d'une WALB moyenne de 6,2 ans.

Cette acquisition représente un volume d'investissement de 31,26 M€ HD soit un rendement de 7,30 % acte en main. L'actif dispose d'une note ESG pondérée, à l'acquisition de 44,6/100.



Locataires principaux	Tesco, Dirty Martini, Allica Bank...
Typologie	Commerces et Bureaux
WALB	7,1 ans
Rendement AEM	7,3 % ¹
Montant de l'acquisition HD	31,26 M€ ²



Locataires principaux	Sainsbury's
Typologie	Commerce
WALB	8,3 ans
Rendement AEM	7,57 % ¹
Montant de l'acquisition HD	19,61 M€ ²

Taunton - Sainsbury's (Royaume-Uni)

La SCPI Iroko Zen a acquis un supermarché à Taunton, au Royaume-Uni. Situé à 1h de Bristol, Taunton est une ville de près de 90 000 habitants au sud-ouest de l'Angleterre.

L'actif, d'une surface de plus de 4 600 m², se trouve au cœur du centre ville. Il dispose d'un accès à East Street, la principale rue commerçante de la ville, via le Conty Walk Shopping Center. L'ensemble immobilier, qui profite d'une WALB de plus de 7 ans, est occupé par l'enseigne de supermarché Sainsbury's l'un des principaux acteurs du marché de la grande distribution au Royaume-Uni. Présent depuis plus de 15 ans, Sainsbury's vient de terminer un lourd programme de travaux pour rénover le magasin.

Cette acquisition représente un volume d'investissement de 19,61 M € HD soit un taux de rendement de 7,57 % acte en main. L'actif dispose d'une note ESG pondérée, à l'acquisition de 46,5/100.

Issy les Moulineaux - Regus (France)

La SCPI Iroko Zen a acquis un immeuble de bureaux à Issy-les-Moulineaux, en plein cœur du quartier des affaires de l'ouest parisien. Issy-les-Moulineaux, et plus spécifiquement le secteur Forum de Seine, accueille de très nombreux grands groupes tels que Orange, Canal +, Capgemini, Johnson & Johnson, etc.

L'actif se situe sur la rue Camille Desmoulins, l'un des axes principaux de la zone tertiaire de la ville, au pied des transports en commun (RER C et Tramway 2). L'actif de 4 981 m² est entièrement loué depuis le début des années 2000 à Regus, qui appartient au groupe leader du coworking (IWG Group), qui a récemment allongé la durée ferme de son bail, dont la prochaine échéance aura lieu en 2030.

L'acquisition représente un volume de 26,6 M€ HD soit un taux de rendement de 8,49 % acte en main. L'actif dispose d'une note ESG pondérée, à l'acquisition de 56/100.



Locataires principaux	Regus
Typologie	Bureaux
WALB	5,88 ans
Rendement AEM	8,49 % ¹
Montant de l'acquisition HD	26,6 M€ ²

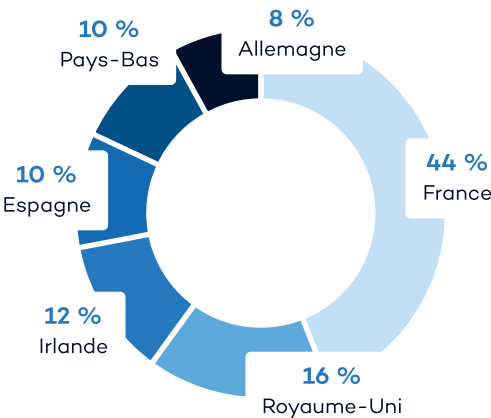
Les actifs présentés sont uniquement ceux acquis en 2024. Ils ne sont pas représentatifs de l'ensemble du patrimoine de la SCPI.

¹ Le rendement Acte en Main (AEM) est non garanti. Le rendement Acte en main correspond au rendement au moment de l'acquisition. Il n'est pas garanti. Il est égal à : Loyer net / (Valeur d'acquisition hors droits + droits de mutation + frais de notaire + honoraire du broker).

² HD = Hors droits

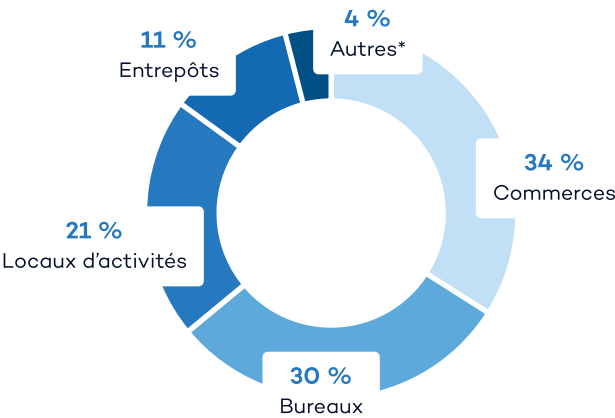
Répartition géographique

En pourcentage de valeur hors droits



Répartition par typologie

En pourcentage de valeur hors droits



Source : Iroko, données au 31 décembre 2024.

(*) Santé / Crèches / Education / Hôtellerie

Nombre d'actifs	132	Taux d'Occupation Physique (TOP)	98,8 %
Surface du patrimoine	627 188 m ²	Ratio d'endettement (LTV)	26,18 %
Durée moyenne des baux jusqu'à leurs terme (WALT)	8,7 ans	Durée d'engagement ferme de nos locataires jusqu'à la prochaine possibilité de dénonciation (WALB)	7 ans
Taux d'Occupation Financier (TOF) Locaux vacants	98,99 % 1,01 %		

Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

Pour vous aider à comprendre

Durée moyenne des baux jusqu'à leur terme (WALT)	Moyenne pondérée de la durée résiduelle des baux jusqu'à leurs termes contractuels.
Ratio d'endettement (LTV : Loan To Value)	C'est le taux d'endettement d'Iroko Zen. Cette notion est utilisée dans le cadre de l'octroi d'un crédit immobilier. Le principe du Loan To Value consiste à rapporter le montant total des financements bancaires de la SCPI à la valeur totale du patrimoine.
Taux d'Occupation Financier (TOF)	Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine serait louée (définition ASPIM).
Taux d'Occupation Physique (TOP)	Il se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus (définition ASPIM).

Apeldoorn - Commerces (Pays-Bas)

La SCPI Iroko Zen a acquis deux commerces de centre-ville aux Pays Bas. L'ensemble immobilier est idéalement situé sur la principale artère commerçante d'Apeldoorn, une ville de 160 000 habitants, à l'est d'Amsterdam.

Les deux cellules commerciales sont louées à 2 enseignes nationales - The Sting et So Low - respectivement depuis 2010 et 2017.

Cette acquisition représente un volume d'investissement de 8,7 M€ HD soit un taux de rendement de 7,41 % acte en mains. L'actif dispose d'une note ESG pondérée, à l'acquisition de 59,5/100.



Locataires principaux	The Sting, So Low
Typologie	Commerce
WALB	4,15 ans
Rendement AEM	7,41 % ¹
Montant de l'acquisition HD	8,73 M€ ²



Locataires principaux	Groupe de distribution de produits alimentaires
Typologie	Commerce
WALB	4,15 ans
Rendement AEM	7,41 % ¹
Montant de l'acquisition HD	8,73 M€ ²

Portefeuille logistique (France)

La SCPI Iroko Zen a fait l'acquisition d'un portefeuille de 3 entrepôts logistiques en France. Situés à proximité de Reims, de Rouen et à Abbeville en Picardie, ces entrepôts logistiques se trouvent dans des zones d'activités établies et à proximité des axes autoroutiers, leur conférant des emplacements stratégiques. Le portefeuille, d'une surface de plus de 18 600 m², est loué dans le cadre d'un bail de 12 années fermes à un groupe de distribution de produits alimentaires fondé il y a plus de 100 ans, et générant un CA de 90 M€.

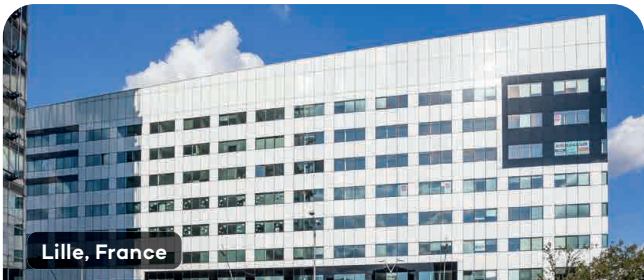
Cette acquisition représente un volume d'investissement de 16,33 M€ HD soit un taux de rendement de 7,45 % acte en main. L'actif dispose d'une note ESG pondérée, à l'acquisition de 57,8/100.

Les actifs présentés sont uniquement ceux acquis en 2024. Ils ne sont pas représentatifs de l'ensemble du patrimoine de la SCPI.

¹ Le rendement Acte en Main (AEM) est non garanti. Le rendement Acte en main correspond au rendement au moment de l'acquisition. Il n'est pas garanti. Il est égal à : Loyer net / (Valeur d'acquisition hors droits + droits de mutation + frais de notaire + honoraire du broker).

² HD = Hors droits

Autres actifs acquis en 2024



Lille, France

Locataires principaux	BNP Paribas, Caisses des Dépôts, Eurostar...
Typologie	Bureaux
WALB	2,35 ans
Rendement AEM	8,05 % ¹
Montant de l'acquisition HD	21,129 M€ ²



Villeneuve Lot, France

Locataires principaux	Buffalo Grill
Typologie	Commerce
WALB	12 ans
Rendement AEM	8 % ¹
Montant de l'acquisition HD	6,67 M€ ²



Bray, Irlande

Locataires principaux	Dealz
Typologie	Commerce
WALB	5,7 ans
Rendement AEM	7,94 % ¹
Montant de l'acquisition HD	1,56 M€ ²



Kilkenny, Irlande

Locataires principaux	Woodies, Jysk, EZ Living, Costa Coffee...
Typologie	Commerce
WALB	5,2 ans
Rendement AEM	8,28 % ¹
Montant de l'acquisition HD	24,97 M€ ²



Hoogezaand, Pays-Bas

Locataires principaux	J. Wildeman Storage & Logistics
Typologie	Logistique
WALB	10 ans
Rendement AEM	7,83 % ¹
Montant de l'acquisition HD	14 M€ ²



Dublin, Irlande

Locataires principaux	Zizzi Restaurant, Cunnane Stratton
Typologie	Commerce, Bureaux
WALB	7,1 ans
Rendement AEM	8,15 % ¹
Montant de l'acquisition HD	3,635 M€ ²

Les actifs présentés sont uniquement ceux acquis en 2024. Ils ne sont pas représentatifs de l'ensemble du patrimoine de la SCPI.

¹ Le rendement Acte en Main (AEM) est non garanti. Le rendement Acte en main correspond au rendement au moment de l'acquisition. Il n'est pas garanti. Il est égal à : Loyer net / (Valeur d'acquisition hors droits + droits de mutation + frais de notaire + honoraire du broker).

² HD = Hors droits



Hengelo, Pays-Bas

Locataires principaux	Selo
Typologie	Locaux d'activités
WALB	10 ans
Rendement AEM	8,17 % ¹
Montant de l'acquisition HD	3,5 M€ ²



Venlo, Pays-Bas

Locataires principaux	Primark
Typologie	Commerce
WALB	5,15 ans
Rendement AEM	7,21 % ¹
Montant de l'acquisition HD	10,9 M€ ²



Saint-Martin-Lacaussade, France

Locataires principaux	Locaposte
Typologie	Commerce
WALB	1,63 ans
Rendement AEM	8,98 % ¹
Montant de l'acquisition HD	0,95 M€ ²



Cáceres, Espagne

Locataires principaux	Aldi, Burger King, Sprinter
Typologie	Commerce
WALB	3,04 ans
Rendement AEM	7,57 % ¹
Montant de l'acquisition HD	8,8 M€ ²



Londres, Royaume-Uni

Locataires principaux	Sonnex UK Services Limited
Typologie	Bureaux
WALB	2,98 ans
Rendement AEM	7,44 % ¹
Montant de l'acquisition HD	17 M€ ²



Louvroil, France

Locataires principaux	Action, Picard, C&A
Typologie	Commerces
WALB	1,13 ans
Rendement AEM	7,93 % ¹
Montant de l'acquisition HD	15,7 M€ ²

Les actifs présentés sont uniquement ceux acquis en 2024. Ils ne sont pas représentatifs de l'ensemble du patrimoine de la SCPI.

¹ Le rendement Acte en Main (AEM) est non garanti. Le rendement Acte en main correspond au rendement au moment de l'acquisition. Il n'est pas garanti. Il est égal à : Loyer net / (Valeur d'acquisition hors droits + droits de mutation + frais de notaire + honoraire du broker).

² HD = Hors droits



Avignon, France

Locataires principaux	Action, Gift, Kiabi...
Typologie	Commerce
WALB	2,3 ans
Rendement AEM	9,6 % ¹
Montant de l'acquisition HD	9,39 M€ ²



Arganda Del Rey, Espagne

Locataires principaux	Precision Manufacturing Aerospace
Typologie	Locaux d'activités
WALB	10 ans
Rendement AEM	8,5 % ¹
Montant de l'acquisition HD	2,18 M€ ²



Trowbridge, Royaume-Uni

Locataires principaux	Premier Inn Hotel, Nando's Chickenland
Typologie	Hôtel, cinéma, restaurants
WALB	10,64 ans
Rendement AEM	11,75 % ¹
Montant de l'acquisition HD	13,3 M€ ²



Brie Comte Robert, France

Locataires principaux	Derichebourg, Ze Watt, Distrimesure
Typologie	Locaux d'activités
WALB	1,21 ans
Rendement AEM	8,19 % ¹
Montant de l'acquisition HD	4,46 M€ ²



Zoetermeer, Pays-Bas

Locataires principaux	C&A, Babos Hair Salon, GSM Paradise
Typologie	Commerce
WALB	7,69 ans
Rendement AEM	7,48 % ¹
Montant de l'acquisition HD	6,94 M€ ²



Evreux, Ennetières-En-Weppes, Sens, Puilboreay, France

Locataires principaux	Feu Vert, Asia King, Kiloutou...
Typologie	Portefeuille de commerces
WALB	1,38 ans
Rendement AEM	7,83 % ¹
Montant de l'acquisition HD	6,18 M€ ²

Les actifs présentés sont uniquement ceux acquis en 2024. Ils ne sont pas représentatifs de l'ensemble du patrimoine de la SCPI.

¹ Le rendement Acte en Main (AEM) est non garanti. Le rendement Acte en main correspond au rendement au moment de l'acquisition. Il n'est pas garanti. Il est égal à : Loyer net / (Valeur d'acquisition hors droits + droits de mutation + frais de notaire + honoraire du broker).

² HD = Hors droits



Glasgow, Royaume-Uni

Locataires principaux	Morgan Stanley
Typologie	Bureaux
WALB	8,8 ans
Rendement AEM	8,1 % ¹
Montant de l'acquisition HD	60,67 M€ ²



Huesca, Espagne

Locataires principaux	Optral
Typologie	Logistique
WALB	10 ans
Rendement AEM	8,2 % ¹
Montant de l'acquisition HD	3,37 M€ ²



Hellevaetsluis, Pays-Bas

Locataires principaux	Praxis
Typologie	Commerce
WALB	3,9 ans
Rendement AEM	7,87 % ¹
Montant de l'acquisition HD	2,14 M€ ²



Barrhead, Royaume-Uni

Locataires principaux	Lidl, B&M, Starbucks, Popeyes...
Typologie	Commerce
WALB	12 ans
Rendement AEM	7 % ¹
Montant de l'acquisition HD	17,63 M€ ²



Azkoitia, Espagne

Locataires principaux	Juaristi
Typologie	Locaux d'activités
WALB	12 ans
Rendement AEM	12 % ¹
Montant de l'acquisition HD	5,15 M€ ²



Serres-Castet, France

Locataires principaux	Mécanique Aéronautique Pyrénéenne (MAP)
Typologie	Locaux d'activités
WALB	12 ans
Rendement AEM	9,01 % ¹
Montant de l'acquisition HD	5,85 M€ ²

Les actifs présentés sont uniquement ceux acquis en 2024. Ils ne sont pas représentatifs de l'ensemble du patrimoine de la SCPI.

¹ Le rendement Acte en Main (AEM) est non garanti. Le rendement Acte en main correspond au rendement au moment de l'acquisition. Il n'est pas garanti. Il est égal à : Loyer net / (Valeur d'acquisition hors droits + droits de mutation + frais de notaire + honoraire du broker).

² HD = Hors droits



Thourotte, France

Locataires principaux	Brico Dépôt
Typologie	Commerce
WALB	1,7 ans
Rendement AEM	7,38 %¹
Montant de l'acquisition HD	7,96 M€²



Stains, France

Locataires principaux	Engie, TotalEnergies, Aldi
Typologie	Locaux d'activités
WALB	6 ans
Rendement AEM	8,2 %¹
Montant de l'acquisition HD	57,92 M€²

Retrouver l'intégralité de notre patrimoine sur
iroko.eu →

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

À noter qu'aucun vendeur n'a directement ou indirectement des intérêts communs avec la société de gestion Iroko ou des associés de la société civile de placement immobilier Iroko Zen.

Les actifs présentés sont uniquement ceux acquis en 2024. Ils ne sont pas représentatifs de l'ensemble du patrimoine de la SCPI.

¹ Le rendement Acte en Main (AEM) est non garanti. Le rendement Acte en main correspond au rendement au moment de l'acquisition. Il n'est pas garanti. Il est égal à : Loyer net / (Valeur d'acquisition hors droits + droits de mutation + frais de notaire + honoraire du broker).

² HD = Hors droits

Des nouvelles de nos locataires

En 2024, l'équipe d'Asset Management a piloté diverses opérations commerciales visant à optimiser et à valoriser le patrimoine immobilier d'Iroko Zen.

- **Institut d'Etudes Commerciales (IEC) - Pau (France)** : Iroko Zen a signé un nouveau bail en avril 2025 avec l'IEC pour une durée ferme de 6 ans. L'IEC est un établissement d'enseignement supérieur privé délivrant des diplômes type BTS (Brevet de Technicien Supérieur) et DCG (Diplôme de Comptabilité et de Gestion) et exploitant une surface de 640 m².
- **Hamilton Shipping - Eastpoint Dublin (Irlande)** : La société irlandaise Hamilton Shipping, spécialisée dans le transport maritime de marchandises, a pris à bail en août dernier pour 10 ans, une surface de 191 m² au sein de notre immeuble de bureaux situé dans le quartier d'Eastpoint à Dublin.
- **Ynov - Sophia Antipolis (France)** : Notre locataire Ynov, présent à Sophia depuis 2021, a exprimé le souhait d'étendre son activité d'enseignement dans les métiers du numérique en signant un avenant en octobre 2024 pour l'occupation d'une surface supplémentaire de 175 m², en complément des 2000 m² qu'il occupait déjà.
- **Karp Kneip - Illkirch-Graffenstaden (France)** : Les équipes d'Iroko ont recommercialisé un actif mixte situé à Illkirch-Graffenstaden, composé de surfaces à usage de bureaux et de laboratoire. Cet immeuble, précédemment occupé par un locataire qui avait donné son congé pour octobre 2025, a été loué de manière anticipée à Karp-Kneip. Cette entreprise, spécialisée dans le génie civil et la construction, s'est engagée sur un bail de 9 ans ferme.
- **CAP Maintenance - Brie Comte Robert (France)** : Le locataire CAP Maintenance, une entreprise spécialisée dans la conception et la mise en œuvre de solutions de désenfumage adaptées à tous types de bâtiments, était déjà installé sur une superficie de 225 m² sur ce site. Afin de répondre à ses besoins de développement, l'entreprise a récemment pris à bail un espace supplémentaire de 209 m², consolidant ainsi sa présence sur le site.

Renforcement des équipes de gestion d'Iroko

Dans un contexte de croissance de son activité, Iroko a eu le plaisir de renforcer son équipe d'Asset Management avec l'arrivée de deux nouveaux collaborateurs !



Au troisième trimestre, nous avons accueilli **Coline Rebouillet-Petiot** en tant qu'Asset Manager. Diplômée de l'école de commerce Audencia et du Master 246 en Management de l'Immobilier de l'Université Paris-Dauphine PSL, elle a débuté sa carrière chez Praemia REIM au sein de l'équipe Asset Management Bureaux en tant qu'Analyste.



Julien Roustan a rejoint les équipes d'Iroko en tant que Directeur de l'Asset Management en octobre 2024 afin de structurer et d'optimiser la gestion locative, administrative et environnementale des actifs immobiliers. Il accompagne la croissance d'Iroko sur ses différents marchés en Europe. Julien Roustan a occupé pendant plus de 8 ans des fonctions d'Asset Manager dans des groupes internationaux dans le secteur de la grande distribution, du commerce et de la santé.

Travaux ISR

Nature des des travaux	Site(s) concerné(s) installé(s)	Site(s) concerné(s) supplémentaire(s) engagé(s)	Montant HT	Montant TTC
GTB (Gestion Technique du bâtiment)	St Brice, les Clayes, Château Thierry	Chaintré, Aubenas, Salaise sur Sanne, Chappelle St Luc, Noisy, Villeneuve sur Lot, Aubervilliers, Issy les Moulineaux, Saint Maur, Solaize, Limoges, Chambly, Osny, Arras, Mont de Marsan, Bourges, Montmarault, Varennes, Courneuve, Augrefeuille, Grand Couronne, Woippy, Dunkerque, Ramonville, Morez	310 686,00 €	372 823,00 €
GTB (Gestion Technique du bâtiment)	Olivet	N/A	53 266,17 €	63 919,40 €
Travaux ESG (nicheoir à insecte, dispositif de tri, dispositif d'économie d'eau, rack à vélo)	Chambly, Bourges, Château Thierry, Dunkerque, Limoges, Solaize, Reims	Chambly, Bourges, Château Thierry, Dunkerque, Limoges, Solaize, Reims	40 408,50 €	48 490,20 €
Cool Roof (peinture blanche isolante)	Osny		58 744,68 €	70 421,62 €
TOTAL			463 105,35 €	463 105,35 €

L'activité ESG d'Iroko Zen

À l'issue de son premier cycle de trois ans, Iroko Zen a renouvelé en 2024 le label ISR pour une nouvelle période de trois ans, confirmant ainsi son engagement en faveur de l'investissement responsable.

Tous les objectifs du premier cycle (2021-2023) ont été atteints :

- la consommation énergétique de 100 % des actifs acquis depuis plus de trois ans est inférieure aux valeurs de référence établies par l'Observatoire de l'Immobilier Durable. Ces actifs ont été identifiés comme « best-in-class », reflétant la stratégie rigoureuse d'Iroko en matière de performance environnementale et de durabilité.
- 58 % de nos sites intègrent des dispositifs de mobilité durable (parking à vélos et bornes électriques).
- 20 % de nos locataires contribuent au développement durable au travers de leur usage du site : les actifs de santé, d'éducation et de services à la personne participent au bon développement de notre société.
- l'intégration de clauses ESG dans les contrats prestataires et les nouveaux baux est systématique.
- environ 1 M€ de travaux ESG a été engagé par Iroko Zen depuis 4 ans.

Iroko Zen entame donc un nouveau cycle ESG 2024-2026 avec le renouvellement de son label ISR, marquant une étape clé dans son engagement durable. Pour ce nouveau cycle, la méthodologie ESG a été revue afin d'être plus transparente et efficace. L'objectif de cette nouvelle version est de combiner les compétences des équipes autour d'une approche pertinente pour l'acquisition, la gestion et la mesure de l'impact des actifs. Cette évolution reflète la volonté d'Iroko Zen de renforcer sa démarche responsable et d'assurer une performance durable sur le long terme.

Cette nouvelle approche s'articule autour de 4 piliers:

- une politique d'exclusion par secteur et par locataire
- une méthode ESG propre à Iroko avec le passage des actifs en Best-in-Progress à Best-in-Class en 3 ans
- une politique de gestion des risques comprenant les risques physiques et la résilience des actifs
- un engagement social fort avec 1 % de la capitalisation d'Iroko Zen dédié à l'économie sociale et solidaire

En effet, Iroko Zen renforce son engagement en faveur de l'investissement responsable en allouant chaque année 1 % de sa capitalisation, soit plus de 8 M€ en 2024, à Iroko Impact, un fonds à impact social durable. Le fonds Iroko Impact vise à soutenir des projets à forte valeur ajoutée sociale et environnementale, en ligne avec les objectifs ESG d'Iroko. À travers Iroko Impact, l'accent est mis sur le financement de solutions innovantes en matière de logement, d'infrastructures durables et d'inclusion sociale, contribuant ainsi à un impact positif et mesurable sur la société.

Zoom sur Iroko Impact

Iroko Impact a pour objectif d'aider des associations ou des entreprises de l'économie solidaire en leur louant des actifs immobiliers. La SCI les aide en appliquant (a minima 80 % du fonds - en unité) une décote de 20 % du loyer en comparaison à la valeur locative de marché. Cette stratégie de gestion a pour objectif d'alléger leur budget immobilier pour renforcer l'impact de leurs actions. Aujourd'hui avec deux associations en portefeuille, Iroko Impact a pour ambition d'étendre son engagement en 2025. En favorisant le déploiement d'un immobilier à vocation sociale et solidaire, la SCI profitera de l'investissement d'Iroko Zen pour atteindre ses objectifs.

- l'association Le Silence des Justes que vous avez appris à connaître grâce au film "Hors Norme" d'Eric Toledano & Olivier Nakache, ouvre ses portes aux enfants, étudiants et jeunes adultes souffrant de TSA (Trouble du spectre autistique). Les maisons de l'association offrent un accueil de jour ou de nuit ouvert sur le monde.
- misericordia est une association fondée en 2013 au Chili. Elle a pour vocation de combattre la pauvreté par l'accès aux soins et à l'éducation. Les maisons louées par Iroko Impact servent à héberger 16 bénévoles menant des actions d'aide aux personnes du quartier où ils sont implantés à Aubervilliers.



Nos principales actions ESG

Partenariat

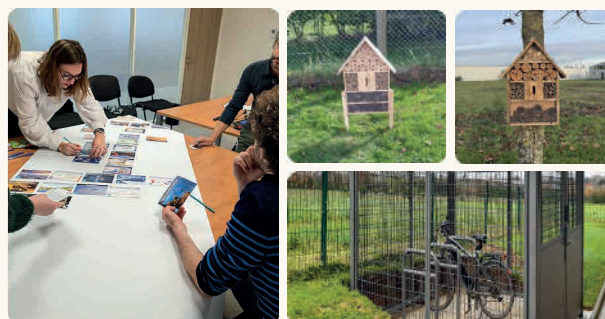
Iroko et CarbOn, entreprise spécialisée dans l'accompagnement à la transition énergétique des bâtiments tertiaires en Europe, ont conclu un partenariat commercial. L'objectif est de permettre à Iroko Zen de centraliser et d'analyser les données relatives à la consommation énergétique et hydrique de son patrimoine immobilier, afin de réduire son impact environnemental tout en assurant le suivi et la conformité avec les différentes réglementations environnementales en vigueur en Europe.

Fresque du climat à Vaulx en Velin

Les équipes d'Iroko et les locataires de l'immeuble «Le Karré» à Vaulx-en-Velin, près de Lyon, ont participé à une Fresque du Climat. Ensemble, ils se sont donc réunis pour échanger de manière collaborative sur les impacts des changements climatiques. Grâce à cet atelier, les locataires ont pris conscience des enjeux environnementaux et ont élaboré un plan d'actions concrètes pour l'immeuble, comme l'organisation d'un dispositif de covoiturage.

Installation de dispositifs favorisant la biodiversité et la mobilité durable

Nous avons réalisé ces aménagements sur dix de nos actifs, dans le cadre de l'objectif 2024 d'Iroko Zen : faire passer nos biens détenus depuis plus de trois ans de « Best in progress » à « Best in class ». En installant des maisons à insectes et des racks à vélo en France et en Espagne, nous préservons la biodiversité, améliorons la gestion des déchets et encourageons la mobilité douce. Au-delà du simple gain environnemental, ces travaux renforcent l'implication de nos locataires à adopter une démarche responsable.



Les éléments financiers

En 2024, Iroko Zen a enregistré une collecte nette des retraits de 312 M€ de capitaux collectés, soit une augmentation de 76 % de la capitalisation à fin 2023. Avec plus de 7 600 associés supplémentaires en 2024, Iroko Zen a su capitaliser sur son parcours 100 % en ligne et sans commission de souscription.

Capital et marché de parts

Évolution du marché des parts

Année	Montant du capital nominal au 31 déc.	Montant des capitaux souscrits au cours de l'année ¹	Nombre de parts au 31 déc.	Nombre d'associés au 31 déc.	Rémunération HT de la gérance à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31 décembre N
2020	2 559 375 €	2 925 000 €	14 625	55	0	200
2021	48 885 550 €	52 944 200 €	279 346	1150	0	200
2022	186 114 663 €	156 833 272 €	1 063 512	4703	0	200
2023	408 815 340 €	254 515 059 €	2 336 088	10 951	0	200
2024	721 026 402 €	312 211 063 €	4 120 154	18 585	0	202

¹ * net des retraits

Évolution du la performance

	2020	2021	2022	2023	2024
Prix de souscription au 31 décembre N	200 €	200 €	200 €	200 €	202 €
Dividende par part (net de fiscalité)	1,26 €	14,05 €	12,83 €	12,25 €	12,54 €
Dividende par part (brut de fiscalité)	1,26 €	14,20 €	14,07 €	14,23 €	14,64 €
Taux de distribution en % (net)	0,63 %	7,03 %	6,42 %	6,13 %	6,27 %
Taux de distribution en % (brut)	0,63 %	7,10 %	7,04 %	7,12 %	7,32 %
Report à nouveau cumulé par part moyen en jouissance	2,30 €	0,28 €	0,32 €	0,62 €	0,77 €
Report à nouveau cumulé par part en jouissance à fin d'année	1,15 €	0,11 €	0,18 €	0,43 €	0,60 €

Évolution du marché des parts

Année	Montant de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 01/01	Demande de cessions ou retraits en suspens	Délais moyen d'exécution des cessions ou des retraits	Rémunération de la gérance sur les cessions ou retraits (en €HT)
2020	0	0 %	0	N/A	0
2021	100	0,68 %	0	0	0
2022	30 485	*10,91 %	0	0	0
2023	9 112	0,8 %	0	0	80 668 €
2024	39 656	1,70 %	0	0	90 591 €

En 2024, 39 656 parts ont été retirées, soit 1,70 % des parts en circulation au 1er janvier.

Les parts retirées cessent de générer des revenus à compter du 1er jour du mois suivant le retrait (ex. : retrait en janvier → fin des revenus au 1er février).

(*) En 2022, 99,6 % des parts retirées sur le trimestre ont été réinvesties par les associés dans la SCPI.

Valeurs représentatives de la SCPI

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

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

Valeur comptable

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

Valeur comptable (en €)	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2024	Variation en valeur	Variation en %
Valeur nette comptable des immeubles et des titres de sociétés immobilières	31 511 960 €	205 710 251 €	533 822 846 €	685 112 064 €	954 859 578 €	269 747 515 €	39 %
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	21 386 041 €	-12 446 025 €	-116 540 706 €	-121 386 455 €	-215 604 477 €	- 94 218 022 €	78 %
Valeur comptable	52 898 001 €	193 264 226 €	417 282 140 €	563 725 608 €	739 255 102 €	175 529 494 €	31 %
Valeur comptable par part	189,36 €	181,72 €	178,62 €	179,13 €	179,42 €	0,29 €	0 %

Valeur de réalisation

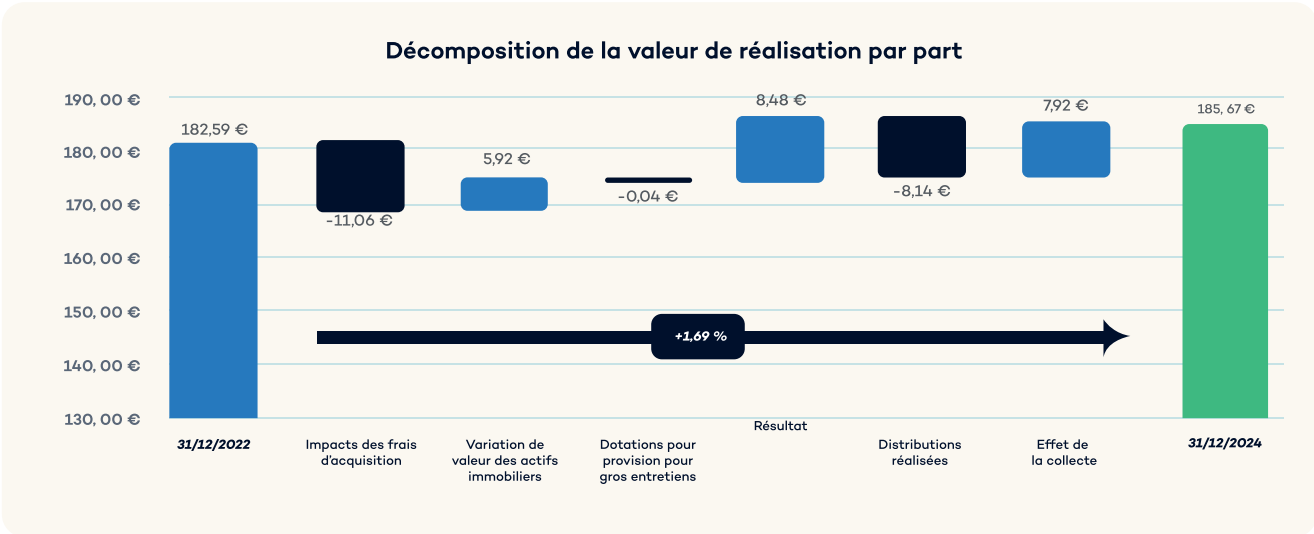
La valeur de réalisation correspond à la valeur vénale des immeubles majorée de la valeur nette des autres actifs.

Valeur de réalisation (en €)	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2024	Variation en valeur	Variation en %
Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	33 295 000 €	212 455 000 €	546 155 495 €	703 547 647 €	984 569 563 €	281 021 916 €	40 %
Valeur nette des autres actifs retenus par la valeur de réalisation	21 353 836 €	-13 784 314 €	-119 610 601 €	-124 232 956 €	-219 570 586 €	- 95 337 630 €	77 %
Valeur de réalisation	54 648 836 €	198 670 686 €	426 544 894 €	579 314 692 €	764 998 978 €	185 684 286 €	32 %
Valeur de réalisation par part	195,63 €	186,81 €	182,59 €	184,08 €	185,67 €	1,59 €	0,86 %

Au 31/12/2024, la valeur de réalisation d'Iroko Zen atteint 185,67 €/part. Celle-ci est en hausse de 2 % par rapport au 31/12/2023.

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

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



Source : Iroko

Valeur de reconstitution

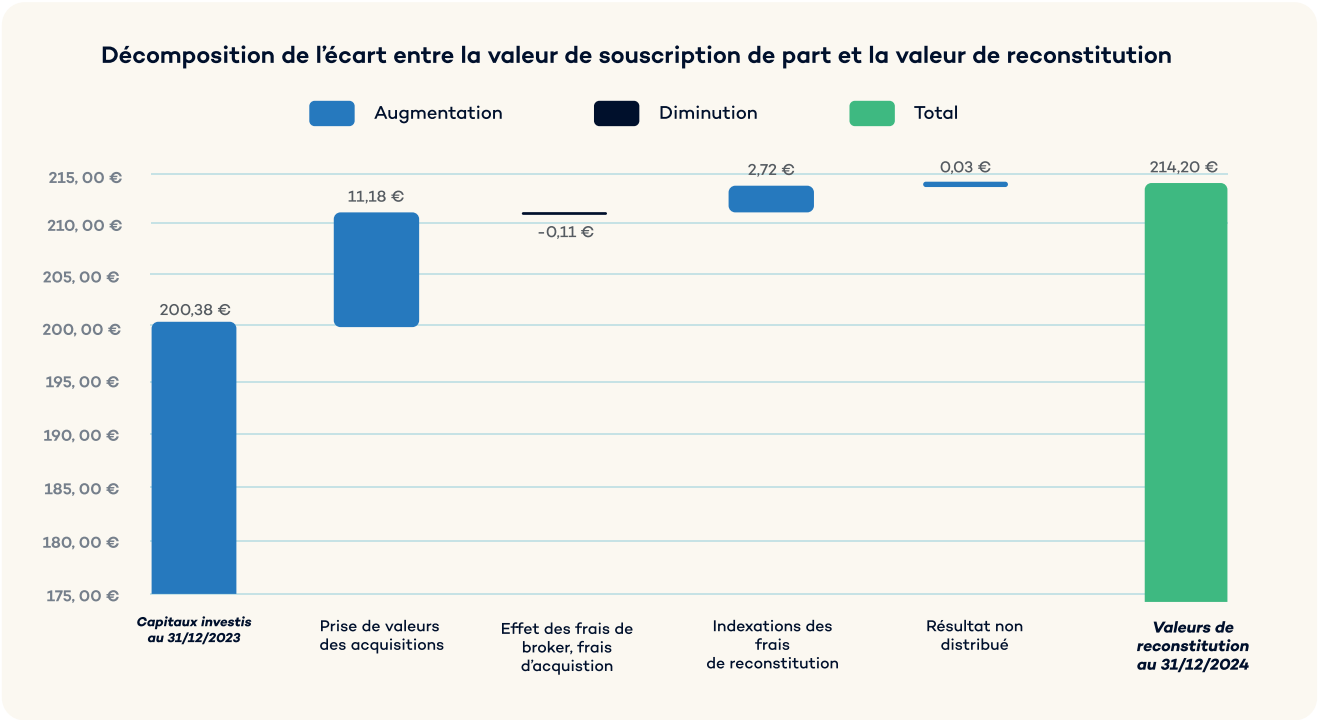
La valeur de reconstitution correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais nécessaires à la reconstitution du patrimoine à l'identique (frais de broker, droits de mutation, émoluments de notaire, frais de due diligence, commission d'acquisition...).

À compter du 31/12/2023, Nous estimons que les brokers jouent désormais un rôle incontournable dans l'acquisition d'actifs immobiliers. Ce sont eux qui nous aident à remplir nos critères sélectifs d'investissement. En 2024, 75,10 % de nos deals en valeur ont été réalisés grâce à un broker. Nous estimons donc que ces frais de broker seraient inévitables dans le marché actuel afin de reconstituer à l'identique notre patrimoine. De plus, afin de pouvoir se comparer au marché actuel des SCPI nous trouvons plus pertinent de prendre en compte ces frais dans la valeur de reconstitution.

Valeur de la reconstitution (en €)	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2024	Variation en valeur	Variation en %
Valeur de réalisation	54 648 836 €	198 670 686 €	426 544 894 €	579 314 692 €	764 998 978 €	185 684 286 €	32 %
Frais d'acquisition des immeubles et des titres de sociétés immobilières	3 171 809 €	20 103 590 €	58 442 979 €	76 412 949 €	111 865 158 €	35 452 209 €	46 %
Frais de mise en place des financements	34 300 €	1 558 343 €	4 251 306 €	4 969 134 €	6 373 227 €	1 404 093 €	28 %
Commission de souscription	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	N/A
Valeur de reconstitution	57 854 945 €	220 332 619 €	489 239 179 €	660 696 775 €	883 237 363 €	222 540 588 €	34 %
Valeur de reconstitution par part	207,11 €	207,17 €	209,43 €	209,94 €	214,37 €	4,43 €	2,11 %

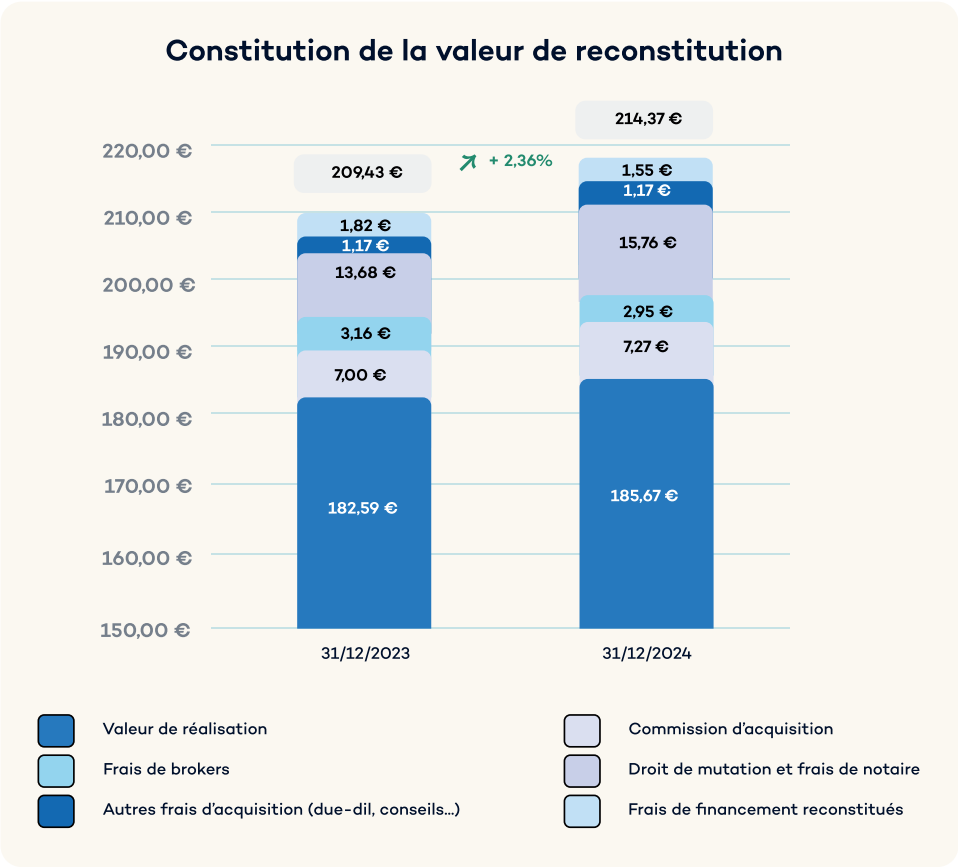
Au 31/12/2024, la valeur de reconstitution d'Iroko Zen atteint 214,37 €. Celle-ci est en hausse de +2,36 % par rapport au 31/12/2023.

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



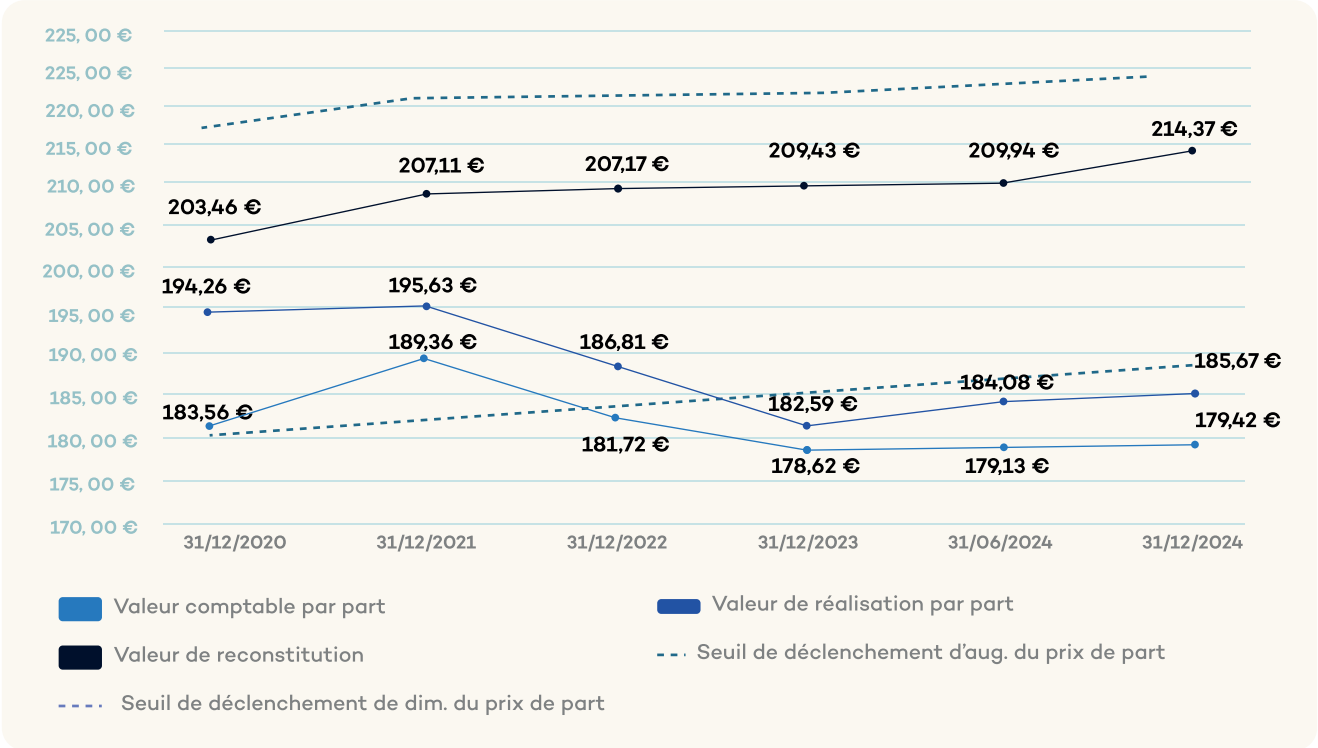
Source : Iroko

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



Source : Iroko

Évolution des valeurs des parts



Source : Iroko

Valeurs représentatives de la SCPI

Fiscalité des associés

Les SCPI entrent dans le champ d'application de l'article 8 du Code général des impôts qui prévoit que les bénéfices réalisés soient déterminés et déclarés au niveau de la SCPI mais imposés au nom des associés, au prorata de leurs droits dans la société. Les règles de détermination et d'imposition de cette quote-part diffèrent selon le régime d'imposition propre à chaque associé¹.

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

La société de gestion transmet chaque année aux associés toutes indications utiles pour leur permettre de remplir leur déclaration fiscale en France. Ces indications tiennent compte des différences entre la fiscalité applicable aux associés personnes physiques résidents fiscaux en France¹, aux associés personnes physiques non-résidents fiscaux en France² et aux associés personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés³.

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

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

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

- fonciers : provenant des loyers encaissés et accessoires ;
- financiers : provenant des dividendes des investissements indirects et des placements de trésorerie ;
- plus-values immobilières.

S'agissant des revenus fonciers :

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

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

Les revenus immobiliers provenant d'Allemagne² d'Espagne³ et du Royaume-Uni sont imposés localement. Toutefois, ces revenus sont également imposables en France⁴. La double imposition est évitée par l'octroi d'un crédit d'impôt égal à l'impôt français afférent à ces revenus⁵.

Les revenus immobiliers provenant des Pays-Bas⁶ et d'Irlande⁷ sont imposés dans l'Etat où ces biens sont situés. Ces revenus ne sont pas imposables en France⁴. Toutefois, ils sont pris en compte en France pour la détermination du taux d'imposition applicable à l'associé⁸.

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

S'agissant des produits financiers :

Les produits financiers éventuellement réalisés par la SCPI sont soumis au niveau de l'associé, lors de leur distribution, au prélèvement forfaitaire unique de 30 % correspondant à 12,8 % d'impôt sur le revenu et 17,2 % de prélèvements sociaux⁹.

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

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

S'agissant des plus-values immobilières :

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

Si la SCPI réalisait des plus-values immobilières à l'occasion de la cession d'un immeuble sis en Allemagne¹¹ en Espagne¹² ou au Royaume-Uni, ces revenus seraient imposables localement, mais également en France pour leur montant brut. La double imposition serait éliminée par l'octroi d'un crédit d'impôt égal au montant de l'impôt payé localement, sans toutefois pouvoir excéder le montant de l'impôt français correspondant à ces revenus¹³. Si la SCPI réalisait des plus-values immobilières à l'occasion de la cession d'un immeuble sis en Irlande ou au Pays-Bas, ces revenus seraient imposables localement et exonérés en France¹⁴, mais pris en compte pour la détermination du taux d'imposition de l'associé¹⁵.

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

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

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

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

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

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

S'agissant des revenus fonciers :

Les revenus fonciers de source française sont imposables dans les mêmes conditions que celles applicables aux résidents fiscaux français. Ils sont soumis au barème progressif¹⁶ de l'impôt sur le revenu sous réserve de l'application d'un taux minimal d'imposition de 20 %¹⁷.

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

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

S'agissant des produits financiers :

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

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

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

S'agissant des produits financiers :

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

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

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

S'agissant de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) :

Pour les associés non-résidents, l'IFI est assis sur la seule valeur des actifs immobiliers, détenus directement ou indirectement, sis en France.

Lorsque la Société de Gestion détermine chaque année la valeur IFI des parts détenues par les associés non-résidents, elle détermine le ratio immobilier de la SCPI en ne prenant en compte que les immeubles détenus en France, à l'exclusion de ceux détenus à l'étranger.

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

Pour les associés soumis à l'impôt sur les sociétés, la Société de Gestion détermine le résultat fiscal de la SCPI en appliquant les règles propres à cet impôt¹⁹. Chaque associé doit ensuite inclure la quote-part de résultat correspondant à ses droits dans la SCPI dans sa propre déclaration, au titre des résultats réalisés par une société de personnes. Les éventuelles plus-values sur cessions d'immeubles sis en France réalisées par la SCPI sont comprises dans ce revenu soumis à l'impôt sur les sociétés.

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

Les revenus locatifs provenant d'immeubles en Allemagne, Espagne, Pays-Bas et Irlande sont imposés localement. Toutefois, concernant les revenus de source allemande et espagnole, ils sont également imposables en France. La double imposition est évitée par l'octroi d'un crédit d'impôt égal à l'impôt français afférent à ces revenus²⁰. En l'absence de progressivité de l'impôt sur les sociétés, l'Administration fiscale française admet expressément que ces revenus ne soient pas compris dans le résultat imposable de l'associé. En contrepartie, aucun crédit d'impôt n'est applicable²¹. Les revenus provenant d'Irlande et des Pays-Bas sont quant à eux exonérés en France.

S'agissant des plus-values mobilières et immobilières :

Les éventuelles plus-values sur cessions d'immeubles sis en Allemagne et en Espagne réalisées par la SCPI sont imposables localement, mais également en France pour leur montant brut. Cependant, la double imposition est éliminée par l'octroi d'un crédit d'impôt égal au montant de l'impôt payé localement, sans toutefois pouvoir excéder le montant de l'impôt français correspondant à ces revenus²². Si une telle opération devait avoir lieu, l'associé serait informé du montant de crédit d'impôt lui revenant.

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

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

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

¹ Article 239 septies du Code Général des Impôts

² Article 3, 1 de la convention franco-allemande du 21 juillet 1959, telle que modifiée par les avenants ultérieurs et en particulier l'avenant du 31 mars 2015.

³ Article 6, 1 de la Convention fiscale franco-espagnole du 10 octobre 1995

⁴ Article 20, 2, a de la convention franco-allemande et 24, 1, a de la convention franco-espagnole.

⁵ Article 20, 2, bb de la convention franco-allemande et 24, 1, a de la convention franco-espagnole.

⁶ Article 6, 1 de la Convention fiscale franco-hollandaise du 16 mars 1973

⁷ Article 3, 1 de la Convention fiscale franco-irlandaise du 21 mars 1968

⁸ Article 24, B, c de la convention franco-hollandaise et 21, A, 4 de la convention franco-irlandaise

⁹ Article 200 A du Code Général des Impôts.

¹⁰ Article 150 U et suivants du Code Général des Impôts.

¹¹ Article 7, 1 de la convention franco-allemande

¹² Article 13, 1 de la convention franco-espagnole

¹³ Article 20, 2, aa de la convention franco-allemande et 24, 1, a, ii de la convention franco-espagnole

¹⁴ Article 24, B, a de la convention franco-hollandaise et 21, A, 1 de la convention franco-irlandaise

¹⁵ Article 24, B, c de la convention franco-hollandaise et 21, A, 4 de la convention franco-irlandaise

¹⁶ Article 197 A du Code Général des Impôts, qui renvoie à l'article 197, I du même code qui prévoit le barème progressif de l'impôt sur le revenu

¹⁷ Article 197 A du Code Général des Impôts

¹⁸ Article 244 bis A du Code Général des Impôts

¹⁹ Articles 238 bis K et 239 septies du Code Général des Impôts

²⁰ Mêmes références que pour les personnes physiques résidentes en France

²¹ BOI-INT-CVB-DEU-10-70 §130 en date du 26 décembre 2014 et non modifié à la date des présentes.

²² Mêmes références que pour les personnes physiques résidentes en France

Rémunération de la société de gestion

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

Au titre de l'exercice 2024, la société de gestion aura facturé 3 % HT des montants des acquisitions soit un montant de 12 905 K€ HT au titre des acquisitions 2024 (contre 9 715 K€ HT au titre de l'exercice 2023) respectant ainsi le ratio maximum de 3 % HT fixé dans la Note d'Information.

Au titre de l'exercice 2024, la société de gestion aura facturé un montant de 12 % HT des produits perçus soit 6 956 K€ HT au titre de l'exercice 2024 (contre 3 632 K€ au titre de l'exercice 2023), respectant ainsi le ratio maximum de 12 % HT fixé dans la Note d'Information.

Enfin, la société de gestion a facturé 1 451 k€ HT de commission de brokerage au titre de l'exercice 2024. Les 3 485 K€ facturés par les autres brokers étant intervenus sur les acquisitions de l'année 2024, le total de commission de brokerage de l'année atteint 1,04 % HT du montant des investissements de l'exercice, respectant ainsi le ratio maximum de 5 % HT fixé dans la Note d'Information.

La politique de rémunération

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

Sont identifiés comme étant preneurs de risques au sens de la directive AIFM :

- le Président,
- le Directeur Général,
- les Gérants financiers,
- le Responsable de la conformité et du contrôle interne (RCCI),
- les Directeurs des partenariats,
- le Directeur relation investisseur

Au titre de l'exercice 2024, les rémunérations, fixes et variables, versées par Iroko à ses salariés se décomposent comme suit :

Nombre d'ETP ¹ en 2024	Rémunération fixe	Rémunération variable	Total
46,03	3 012 135,05 €	405 699,94 €	3 417 834,99 €

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

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

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

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

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

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

Mentions légales

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

Société de gestion	
La gestion de la SCPI est assurée par la Société de Gestion Iroko Date d'immatriculation : 13/05/2020 Siège d'exploitation : 4 rue de la Pompe - 75116 Paris	Nationalité : Française Forme Juridique : Société par actions simplifiée (SAS) RCS : n°883 362 113 de Paris
Agrément de l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille : n°GP20000014 en date du 08/06/2020	Capital social : 643 081,60 €
Représentant légal : Gautier Delabrousse-Mayoux (Président) Direction : Gautier Delabrousse-Mayoux (Président), Pierre-Antoine Burgala (Directeur général)	

Dispositif de contrôle interne

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

Au titre de l'exercice 2024, la société de gestion aura facturé 3 % HT des montants des acquisitions soit un montant de 12 905 K€ HT au titre des acquisitions 2024 (contre 9 715 K€ HT au titre de l'exercice 2023) respectant ainsi le ratio maximum de 3 % HT fixé dans la note d'information.

Au titre de l'exercice 2024, la société de gestion aura facturé un montant de 12 % HT des produits perçus soit 6 956 K€ HT au titre de l'exercice 2024 (contre 3 632 K€ au titre de l'exercice 2023), respectant ainsi le ratio maximum de 12 % HT fixé dans la note d'information.

Enfin, la société de gestion a facturé 1 451 k€ HT de commission de brokerage au titre de l'exercice 2024. Les 3 485 K€ facturés par les autres brokers étant intervenus sur les acquisitions de l'année 2024, le total de commission de brokerage de l'année atteint 1,04 % HT du montant des investissements de l'exercice, respectant ainsi le ratio maximum de 5 % HT fixé dans la note d'information.

Organisation du contrôle interne

La société de gestion met en œuvre son dispositif de contrôle permanent et de conformité par le biais de son Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) M. Raphaël Bouhnik et de la société AGAMA Conseil.

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

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

Ce dispositif est piloté de manière indépendante par le RCCI.

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

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

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

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

Information des associés

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

Respects des obligations issues de la Directive AIFM

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

Organisation en matière d'Asset Management et de 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 et des 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, 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 de ces derniers, notamment l'établissement du plan de travaux à cinq ans et de sa mise à jour.

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

- en France : WhiteBird et Accessite
- en Espagne : Iremcap
- en Allemagne : Arkos
- en Irlande : Colliers
- aux Pays-Bas : FRIS
- au Royaume-Uni : Knight Frank

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

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

Celle-ci est diminuée des prestations de Property Management facturées directement par le Property Manager à la SCPI Iroko Zen, elles-mêmes diminuées de la part de ces honoraires re-facturés aux locataires.

Pour ce qui est des missions de gestion locative et suivi des travaux d'entretien des actifs, les cinq Property Managers ont réalisé ces missions à hauteur de 901 K€ au titre de l'exercice 2024.

À noter qu'en 2024, aucun Property Manager sélectionné n'a fait l'objet d'un conflit d'intérêts avec Iroko.

Éléments comptables

Résultat et distribution

Les loyers et produits annexes se sont élevés à 59 643 445 € sur l'exercice clos le 31/12/2024, contre 29 891 570 € sur l'exercice clos le 31/12/2023.

Le compte de résultat se solde par un bénéfice net de 34 766 159 € sur l'exercice clos le 31/12/2024 contre 17 150 294 € sur l'exercice clos le 31/12/2023.

Sur le bénéfice net distribuable, soit 34 766 159 €, il a été décidé pour 2024 :

- de fixer le dividende de l'exercice à 33 525 642 €.
- d'affecter au report à nouveau le solde de 1 240 517 € portant ainsi le report à nouveau de la société à 2 069 967 €.
- le revenu par part en pleine jouissance en moyenne sur l'exercice s'élève ainsi à 14,64 € et le dividende versé à 12,54 €. Le report à nouveau représente 0,77 € par part en pleine jouissance en moyenne sur l'exercice, soit 19,3 jours de distribution. Le taux de distribution (brut de la fiscalité acquittée à l'étranger) s'établit à 7,32 % pour 2024. Le taux de distribution net de fiscalité acquittée à l'étranger s'établit à 6,27 % pour 2024.

Informations sur les délais de paiement (euros)

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

	Échéances J1	Échéances J+30	Échéances entre J+31 et J+60	Échéances entre J+61 et J+90	Échéances au-delà de J+90	Hors Échéances	Total dettes fournisseurs
Échéances au 31/12/2024							
Fournisseurs	-4 503 898 €	-253 608 €	-138 987 €	-60 541 €	-177 204 €	0 €	-5 134 238 €
Fournisseurs d'immobilisations	-1 914 789 €	0 €	-19 664 €	0 €	-1 208 421 €	0 €	686 704 €
Total à dette	-2 589 109 €	-253 608 €	-158 651 €	-60 541 €	-1 385 625 €	0 €	-4 447 534 €
Montant cumulé des factures concernées	-	-	-	-	-		-
Pourcentage du montant total des factures reçues dans l'année	0,00 %	-0,70 %	-0,44 %	-0,17 %	-3,84%	0,00 %	-12,31 %
Nombre des factures exclues	0	0	0	0	0	0	0
Montant total des factures exclues	0	0	0	0	0	0	0
Délais 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 au-delà de J+90	Hors Échéances	Total dettes fournisseurs
Échéances au 31/12/2024							
Clients	415 824 €	2 649 977 €	610 477 €	982 808 €	2 230 150 €	0 €	6 889 236 €
							-
Total créance	415 824 €	2 649 977 €	610 477 €	982 808 €	2 230 150 €		6 889 236 €
Montant cumulé des factures concernées							
Pourcentage du CA HT de l'exercice	0,69 %	4,37 %	1,01 %	1,62 %	3,68 %	0,00 %	11,36 %
Nombre des factures exclues	0	0	0	0	0	0	0
Montant total des factures exclues	0	0	0	0	0	0	0
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiements							

Les créances clients présentent un solde de 6 889 K€ au 31/12/2024 contre un solde de 2 149 K€ au 31/12/2023.

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

	2020	1 % du total des revenus	2021	2 % du total des revenus	2022	3 % du total des revenus	2023	4 % du total des revenus	2024	4 % du total des revenus
Nombre de parts moyen en jouissance	4825		59 221		413 158		1 339 012		2 672 925	
Revenus										
Recettes locatives brutes	10,04 €	15,16 %	17,86 €	27,20 %	20,03 €	31,15 %	20,06 €	41,39 %	19,64 €	49,86 %
Produits financiers	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,57 €	1,18 %	0,30 €	0,76 %
Produits divers	56,17 €	84,84 %	47,82 €	72,80 %	0,42 €	0,65 %	2,27 €	4,68 %	4,53 €	11,49 %
Transfert de charges	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	43,86 €	68,20 %	25,56 €	52,74 %	14,92 €	37,89 %
TOTAL REVENUS	66,21 €	15,16 %	65,68 €	27,20 %	64,31 €	31,15 %	48,45 €	41,39 %	39,38 €	49,86 %
Charges										
Commission de gestion	-1,32 €	-2,00 %	-1,69 €	-2,58 %	-2,42 €	-3,76 %	-2,71 €	-5,60 %	-2,77 €	-7,03 %
Autres frais de gestion	-59,57 €	-89,98 %	-47,88 €	-72,90 %	-46,51 €	-72,31 %	-28,73 €	-59,30 %	-18,27 €	-46,39 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %
Charges financières	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %
Charges locatives non récupérables	-0,52 €	-0,79 %	-1,46 €	-2,23 %	-1,91 €	-2,97 %	-3,90 €	-8,05 %	-3,57 €	-9,05 %
Sous-total charges externes	-61,42 €	-92,76 %	-51,04 €	-77,70 %	-50,83 €	-79,04 %	-35,34 €	-72,94 %	-24,60 €	-62,47 %
Amortissements nets	0,00 €	0,00 %	-0,07 €	-0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %
Provisions nettes	0,03 €	0,04 %	-0,07 €	-0,11 %	-0,27 €	-0,42 %	-0,30 €	-0,62 %	-0,06 €	-0,15 %
Sous-total charges internes	0,03 €	0,04 %	-0,07 €	-0,11 %	-0,27 €	-0,42 %	-0,30 €	-0,62 %	-0,06 €	-0,15 %
TOTAL CHARGES	-61,39 €	-92,73 %	-51,11 €	-77,81 %	-51,10 €	-79,46 %	-35,64 €	-73,57 %	-24,66 €	-62,61 %
Résultat courant	4,82 €	7,27 %	14,57 €	22,19 %	13,21 €	20,54 %	12,81 €	26,43 %	14,72 €	37,39 %
Résultat exceptionnel										
Variation report à nouveau	2,30 €	3,47 %	0,19 €	0,28 %	0,28 €	0,43 %	0,52 €	1,08 %	0,46 €	1,18 %
Revenus distribués avant prélèvement forfaitaire	1,26 €	1,90 %	14,20 €	21,62 %	14,07 €	21,88 %	14,23 €	29,37 %	14,64 €	37,18 %
Revenus distribués après prélèvement forfaitaire	1,26 €	1,90 %	14,05 €	21,39 %	12,83 €	19,95 %	12,25 €	25,28 %	12,54 €	31,84 %

Emploi des fonds (en €)

	2020	1 % du total des revenus	2021	2 % du total des revenus	2022	3 % du total des revenus	2023	4 % du total des revenus	2024	4 % du total des revenus
Nombre de parts moyen en jouissance	4825		59 221		413 158		1 339 012		2 672 925	
Revenus										
Recettes locatives brutes	10,04 €	15,16 %	17,86 €	27,20 %	20,03 €	31,15 %	20,06 €	41,39 %	19,64 €	49,86 %
Produits financiers	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,57 €	1,18 %	0,30 €	0,76 %
Produits divers	56,17 €	84,84 %	47,82 €	72,80 %	0,42 €	0,65 %	2,27 €	4,68 %	4,53 €	11,49 %
Transfert de charges	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	43,86 €	68,20 %	25,56 €	52,74 %	14,92 €	37,89 %
TOTAL REVENUS	66,21 €	15,16 %	65,68 €	27,20 %	64,31 €	31,15 %	48,45 €	41,39 %	39,38 €	49,86 %
Charges										
Commission de gestion	-1,32 €	-2,00 %	-1,69 €	-2,58 %	-2,42 €	-3,76 %	-2,71 €	-5,60 %	-2,77 €	-7,03 %
Autres frais de gestion	-59,57 €	-89,98 %	-47,88 €	-72,90 %	-46,51 €	-72,31 %	-28,73 €	-59,30 %	-18,27 €	-46,39 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %
Charges financières	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %

¹ Valeur hors droits d'acquisition

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

Situation du patrimoine locatif en fin d'exercice

Nature	Nom	Localisation	Surface en m²	Date d'acquisition	Prix d'acquisition hors droits	Droits et taxes (€)	Valeurs 31/12/2024
Acquisitions en direct							
Bureaux	REIMS THIOLETTES	1 Rue Des Thioletttes - REIMS (51)	879	13/11/2020	2 200 000 €	129 958 €	2 350 000 €
Crèche	PANTIN	25 Rue De L'ancien Canal - PANTIN (93)	125	30/12/2020	745 000 €	4 771 €	900 000 €
Locaux D'activité	TIGERY	8 Rue Du Parc Des Vergers - TIGERY	1 900	5/3/2021	2 900 000 €	189 406 €	3 425 000 €
Entrepôt	CHÂTEAU THIERRY	ZI DE L'OMOIS	5 420	2/4/2021	2 800 000 €	176 693 €	3 350 000 €
Commerce	BARCELONE ROCAFORT	244 Carrer Rocafort - BARCELONE (Espagne)	1 389	29/6/2021	2 300 000 €	58 450 €	2 385 000 €
Bureaux	LILLE	5 Boulevard Montebello - LILLE	485	29/7/2021	1 190 000 €	70 373 €	1 250 000 €
Bureaux	LE HAVRE	17 Rue Paul Doumer - LE HAVRE	269	29/7/2021	350 000 €	20 694 €	380 000 €
Bureaux	BOIS COLOMBES	19 Rue Raspail - BOIS COLOMBES	233	29/7/2021	690 000 €	44 912 €	730 000 €
Bureaux	BREST	19, Rue De Lyon - BREST	302	29/7/2021	560 000 €	33 093 €	600 000 €
Bureaux	SAINT PRIEST	16 Rue Henri Maréchal - SAINT PRIEST	195	29/7/2021	430 000 €	25 411 €	450 000 €
Bureaux	LE MANS	6 Place Des Comtes Du Maine - LE MANS	304	29/7/2021	490 000 €	28 959 €	530 000 €
Bureaux	VERSAILLES	29 Bis Rue De Noailles - VERSAILLES	239	29/7/2021	640 000 €	41 667 €	670 000 €
Bureaux	MEAUX	22 Rue Du Cdt Berge - MEAUX	175	29/7/2021	360 000 €	23 434 €	370 000 €
Bureaux	TARBES	6/8 Place Jean-Jaurès - TARBES	163	29/7/2021	420 000 €	24 820 €	430 000 €
Locaux D'activités	SAINT MAUR	Boulevard Du Franc - ZAC Cap Sud - Pièce De La Nourat	2 007	21/9/2021	2 650 000 €	22 009 €	2 900 000 €
Commerce	MONT DE MARSAN	337 BOULEVARD JEAN LARRIEU	4 052	30/9/2021	6 350 000 €	375 122 €	7 100 000 €
Activité	BOURGES	Rue Marcel Dassault - BOURGES	2 138	15/10/2021	1 950 000 €	115 200 €	2 350 000 €
Commerce	AVILES	Avenida SAN AUGUSTIN 13	1 034	24/11/2021	1 355 406 €	20 331 €	1 471 500 €
Santé	AUBERVILLIERS	59 Rue Henri Barbusse - AUBERVILLIERS	7 092	30/11/2021	20 000 000 €	1 390 884 €	24 650 000 €
Commerces	LEVERKUSEN	Kalkstrasse 126 - LEVERKUSEN - GERMANY	963	1/3/2022	2 400 000 €	168 354 €	2 310 000 €
Bureaux	MADRID BETANCOURT	Calle Agustin De Betancourt 19, MADRID	780	10/3/2022	3 850 000 €	57 750 €	3 200 000 €
Entrepôts	GUADALAJARA	Calle Aluminio 4, Azuqueca De Henares (Guadalajara)	9 916	31/3/2022	5 975 000 €	150 000 €	5 510 000 €
Entrepôts	BILBAO	Pol. Ind. Abra, Vial H, Parc. 1,2 Y 3, Bilbao	9 362	31/3/2022	7 725 000 €	38 625 €	7 100 000 €
Entrepôts	HUELVA	C. Del Jamon De Huelva 4.12, Huelva	2 500	28/4/2022	1 609 625 €	19 316 €	1 400 000 €
Entrepôts	GUARROMAN 1	15 Av. De Linares, Guarroman	4 811	28/4/2022	2 260 144 €	27 122 €	2 150 000 €
Entrepôts	MONTMARIAULT	ZA Du Grand Champ - MONTMARIAULT	1 196	28/4/2022	1 400 000 €	82 705 €	1 675 000 €
Entrepôts	VARENNES	15, Rue Joseph Marie-Jacquard, VARENNES	828	28/4/2022	1 000 000 €	59 067 €	1 150 000 €
Locaux D'activité	GRAND COURONNE	2 Route De Johanne, GRAND COURONNE	4 501	20/5/2022	3 300 000 €	70 929 €	7 150 000 €
Locaux D'activité	GRAND COURONNE	4 Route De Johanne, GRAND COURONNE	-	20/5/2022	3 427 363 €	33 948 €	0 €
Locaux D'activité	LEGANES	C. Margarita De Salas 26 LEGANES	2 200	6/6/2022	3 200 000 €	56 606 €	3 000 000 €
Commerces Et Crèche	WHITE PINES	Rathfarnham Dublin 16	2 062	10/6/2022	10 204 242 €	765 331 €	9 150 000 €
Bureaux	YVETOT	3 Av. Micheline Ostermeyer, YVETOT	879	16/6/2022	2 031 702 €	120 006 €	2 075 000 €
Bureaux	SOLAIZE	12 Chemin Départemental, SOLAIZE	2 708	21/6/2022	4 400 000 €	0 €	4 200 000 €
Commerces	WOIPPY	Rue Des Gravières, WOIPPY	723	29/6/2022	930 000 €	54 002 €	920 000 €

Nature	Nom	Localisation	Surface en m²	Date d'acquisition	Prix d'acquisition hors droits	Droits et taxes (€)	Valeurs 31/12/2024
Entrepôts	LORQUILLA	Proyecto 7, Plaza Del Sector 10-II, Loriguilla (Valencia)	4 431	29/6/2022	2850 000 €	57000 €	2 900 000 €
Bureaux	VIANEN	Lange Dreef 7, Vianen	5 554	4/7/2022	9 900 000 €	792 000 €	9 000 000 €
Entrepôts	GUARROMAN 2	31 Av. De Linares, Parcela E1.1 Del Poligono Ind."Guadiel"	4 083	13/7/2022	2 350 000 €	28 200 €	2 250 000 €
Bureaux	EASTPOINT	Block P1, Eastpoint Business Park, Dublin 3	3 904	24/8/2022	12 179 720 €	913 479 €	9 000 000 €*
Commerces	LIMOGES	30 Avenue Des Bénédictins, LIMOGES	1 950	6/9/2022	4 029 747 €	238 060 €	4 120 500 €
Commerces	ENNISCORTHY	Mill Park Road, Enniscorthy, County Wexford	480	7/9/2022	14 000 000 €	105 000 €	12 570 000 €
Commerces	MALLOW, CORK	150 Bank Place, Mallow, County Cork	571	7/9/2022	2 765 000 €	207 375 €	2 180 000 €
Commerces	LONGFORD	68 Main Street, Longford, County Longford	478	7/9/2022	1 475 000 €	110 625 €	1 283 000 €
Commerces	LOUGHREA, GALWAY	59 Main Street, Loughrea, County Galway	672	7/9/2022	1 750 000 €	131 250 €	1 542 000 €
Commerces	ROSCREA, TIPPERARY	Castle Street Lower, Roscrea, County Tipperary	438	7/9/2022	11 000 000 €	82 500 €	9 404 000 €
Locaux Activités	ARNHEM	HAZENKAMP 24	4 684	20/8/2022	3 400 000 €	272 000 €	3 305 000 €
Locaux D'activité	DUNKERQUE	1371 A Rue D'Amsterdam, DUNKERQUE	2 714	29/9/2022	3 011 992 €	177 938 €	3 300 000 €
Locaux D'activité	MEHLTHEUER	Ad Den Vorrüben 1 01594 Hirschstein Mehltheuer	3 547	1/10/2022	1 800 000 €	64 403 €	1 950 000 €
Bureaux	ILLKIRCH	1300 Boulevard Sebastien Brant, ILLKIRCH	1 057	5/10/2022	2 302 073 €	133 673 €	2 450 000 €
Commerces	ST BRICE	5 Avenue Robert Schumann Saint Brice Sous Forêt	6 400	14/10/2022	8 393 176 €	546 126 €	8 600 000 €
Commerces	CHAMBLY	207 Rue Leonard De Vinci Chambly	1 861	14/10/2022	3 351 542 €	198 007 €	3 650 000 €
Commerces	CHAMBLY	- Rue Leonard De Vinci Chambly	-	14/10/2022	411 807 €	24 329 €	0 €
Commerces	REIMS	25 Rue Des Elus Reims	298	28/10/2022	2 050 000 €	17 173 €	2 325 000 €
Locaux D'activité	RAMONVILLE	2 Rue Hermes Ramonville	3 082	2/11/2022	4 400 000 €	0 €	5 225 000 €
Commerces	OSNY	38 Chemin Du Poirier Charles Guérin, Osny	3 239	22/11/2022	8 226 501 €	535 271 €	9 400 000 €
Santé	PAU	42 Cours Camou, PAU	340	30/11/2022	857 000 €	53 184 €	810 000 €
Commerces / Bureaux	SWORDS	Airside South Quarter, Swords	8 417	1/12/2022	17 985 854 €	1 350 847 €	16 200 000 €
Bureaux	VALENCE	12 Rue Jean Jullien Davin, Valence	1 759	16/12/2022	4 150 000 €	245 138 €	3 800 000 €
Bureaux	GALWAY	Headford Road, Galway	1 829	2/2/2023	4 965 833 €	373 277 €	4 910 000 €
Entrepôts	BAD DRIBURG	Industriestraße 23, 33014 Bad Driburg	25 694	15/2/2023	14 000 000 €	986 870 €	14 300 000 €
Education	SOPHIA ANTIPOLIS	Place Sophie Lafitte, Valbonne	2 467	20/2/2023	6 160 408 €	364 371 €	6 275 000 €
Commerces	ARRAS	Rue Ampère, Arras	4 581	21/2/2023	8 266 697 €	488 344 €	8 550 000 €**
Bureaux	PANTIN MANUFACTURE	140 Avenue Jean Lolive, Pantin	6 395	10/3/2023	20 290 000 €	1 309 213 €	22 900 000 €***
Commerces	GRAULHET	Avenue Jules Ferry Graulhet	1 318	24/3/2023	1 717 190 €	57 012 €	1 825 000 €
Entrepôts	ABRERA	Cami Sagraments 65, Abrera	3 350	28/3/2023	2 570 000 €	66 859 €	2 700 000 €
Commerces	LA ROCHE SUR YON	177 Rue Jacques Yves Cousteau, Mouilleron Le Captif	4 437	29/3/2023	2 304 517 €	136 898 €	2 550 000 €
Commerces	MOREZ	12 Quai Jobez, Hauts De Bienne	1 603	4/4/2023	2 000 000 €	118 534 €	2 025 000 €
Commerces	NUENEN	Collse Heide 2	4 950	6/4/2023	4 500 000 €	468 138 €	4 710 000 €
Commerces	LE BOURGET	1-5 Avenue Francis De Pressensé, Le Bourget	554	18/4/2023	2 400 000 €	0 €	2 700 000 €
Entrepôts	LEON	Vial 9 Poligono Industrial, Villadangos Del Paramo, León,	32 645	27/4/2023	18 461 685 €	107 691 €	19 100 000 €

*valorisations internes retenues pour l'actif d'Eastpoint - valorisation de l'expert externe 8 165 937 €.

**valorisations internes retenues pour l'actif d'Arras - valorisation de l'expert externe 7 600 557 €.

***valorisations internes retenues pour l'actif de Pantin Manufacture - valorisation de l'expert externe 17 147 372 €.

Nature	Nom	Localisation	Surface en m²	Date d'acquisition	Prix d'acquisition hors droits	Droits et taxes (€)	Valeurs 31/12/2024
Entrepôts	EL OSITO	Centro Comercial El Osito Parque Autovia De Ademuz,La Pobra De Vallbona, Valencia,	20 320	27/4/2023	26 474 957 €	373 613 €	26400000 €
Commerces	DUBLIN INCHICORE	Block A, Westland Park, Willow Road – D12 V598 DUBLIN 12	450	27/4/2023	1432 000 €	388 000 €	1500 000 €
Bureaux	WESTLAND	Block A, Westland Park, Willow Road – D12 V598 DUBLIN 12	2 367	27/4/2023	4 970 840 €	529 500 €	4 450 000 €
Locaux D'activités	ALUCRAFT	AF40 Cloverhill Industrial Estate, Cloverhill Road, Clontarf, Dublin 22	7984	16/6/2023	8750 000 €	657130 €	8 800 000 €
Locaux D'activités	VANDAGLAS ALMELO	Phileas Foggstraat 64, Emmen	5 901	28/6/2023	6 616 300 €	688 272 €	4 250 000 €
Locaux D'activités	VANDAGLAS EMMEN	Phileas Foggstraat 64, Emmen	10 609	28/6/2023	4 283 700 €	360 722 €	6 450 000 €
Education	FUENLABRADA MADRID	Av. De Las Provincias, 51, 28941 Fuenlabrada, Madrid	4 867	29/6/2023	4 700 000 €	0 €	2 540 000 €
Bureaux	LA COURNEUVE	23 -27 Rue De La Convention, La Courneuve	5 469	29/6/2023	5 534 000 €	356 159 €	6 325 000 €
Bureaux	BRUGES	5 Boulevard Jacques Chaban Delmas, Bruges	1 990	12/7/2023	4 008 369 €	236 789 €	4 350 000 €
Commerces	WOODIES WATERFORD	Cork Road, Waterford	4 184	22/7/2023	9 825 765 €	737 822 €	9 390 000 €
Locaux D'activités	AIGREFEUILLE - SHAPER'S	1 Rue De L'Industrie – Aigrefeuille Sur Maine	9 014	27/7/2023	5 789 464 €	156 703 €	6 075 000 €
Locaux D'activités	LA SEGUINIÈRE - SHAPER'S	Rue Gutenberg, ZA De La Bergerie – La Séguinière	3 267	27/7/2023	2 307 689 €	136 551 €	2 425 000 €
Bureaux	MAXIMUS	Van Deventerlaan 10, 3528 AE Utrecht, Pays-Bas	6 996	31/7/2023	17 329 270 €	1 803 036 €	20 400 000 €
Bureaux	J5	J5 Plaza North Park, North Road, Finglas, Dublin 11	4 663	18/8/2023	18 168 123 €	1 392 654 €	18 200 000 €
Entrepôts	CHATTE MATHON	La Gloriette Chatte	7 878	21/9/2023	5 900 000 €	348 831 €	6 150 000 €
Bureaux	OLIVET	202 Boulevard Duhamel Du Monceau – Olivet	2 914	26/9/2023	5 405 000 €	319 266 €	6 150 000 €
Commerces	DUBLIN SPAR	Ice Rink Development, Cork Street, Dublin 8	514	28/9/2023	1 900 000 €	139 834 €	1 950 000 €
Bureaux	HEERLEN	In De Cramer 8-8A, 6411 RS Heerlen – Pays-Bas	4 727	29/9/2023	3 830 540 €	398 819 €	3 930 000 €
Commerces	LES CLAYES SOUS BOIS	2 Rue Des Entrepreneurs – Clayes Sous Bois	858	27/10/2023	956 716 €	62 375 €	1 100 000 €
Commerces	CHAINTE	Lieuxdits "Les Bouchardes" – Chaintre	787	27/10/2023	1 057 801 €	62 606 €	1 250 000 €
Commerces	AUBENAS	15T Chemin De Ponson – Aubenas	665	27/10/2023	933 666 €	58 551 €	1 125 000 €
Commerces	SALAISE SUR SANNE	5019 Rue De Jonchain Nord – Salaise Sur Sanne	667	27/10/2023	1 211 499 €	72 993 €	1 425 000 €
Commerces	LA CHAPELLE SAINT LUC	3 Rue De L'Orme De La Croix – La Chapelle Saint Luc	416	27/10/2023	1 281 441 €	75 815 €	1 600 000 €
Entrepôts	RUSSELHEIM	Rugbyring 12 – Ruesselsheim Allemagne	54 626	1/12/2023	54 500 000 €	3 289 936 €	60 600 000 €
Bureaux	NOISY LE GRAND CENTREX	2 Rue De La Butte Verte – Noisy Le Grand	6 920	31/12/2023	9 200 000 €	543 414 €	10 250 000 €
Bureaux	VAUX EN VELIN	Rue Maurice Moissonnier – Vaux En Velin	10 132	31/12/2023	29 942 867 €	244 027 €	33 490 000 €
Commerce	BRAY	37 Florence Road A98 D576 Bray	1 396	29/2/2024	1 567 800 €	117 000 €	1 600 000 €
Restauration	VILLENEUVE-SUR-LOT - BUFFALO	9010 Rue Paulette Bouvard, Villeneuve-Sur-Lot, Nouvelle-Aquitaine 47300 FR	716	29/2/2024	1 255 288 €	73 038 €	1 475 000 €
Activité	HOOGEZAND	4 Industrieweg 9601 LJ Hoogezand	24 573	14/03/2024	14 000 000 €	1 456 390 €	14 400 000 €
Commerce	KILKENNY	Loughboy Park Kilkenny	13 469	28/03/2024	24 981 720 €	1 873 550 €	25 100 000 €
Bureaux	EUROCENTRE	179 Boulevard De Turin 59777 Lille	7 417	28/03/2024	21 129 801 €	1 248 263 €	25 200 000 €
Commerces	24 SUFFOLK STREET	24 Suffolk Street D02 KF65 Dublin 2	631	28/03/2024	3 658 628 €	274 275 €	3 550 000 €
Activité	HENGEL	11 Asveldweg 7556 BR Hengelo	5 173	05/04/2024	3 584 803 €	373 129 €	4 050 000 €
Commerce	VENLO - OUDE MARKT 36 & MAASSTRAAT 4	Oude Markt 36, Venlo, LI 5911 HE NL	6 801	01/05/2024	10 900 000 €	1 132 370 €	11 200 000 €
Entrepôt	SAINT-MARTIN-LACAUSSE - 2 ZA DE LA TONELLE	2 ZA De La Tonelle, SAINT-MARTIN-LACAUSSE 33390 FR	807	27/05/2024	950 000 €	56 322 €	1 175 000 €

Nature	Nom	Localisation	Surface en m²	Date d'acquisition	Prix d'acquisition hors droits	Droits et taxes (€)	Valeurs 31/12/2024
Commerce	CACERES - MEJOSTILLA RETAIL PARK	Cáceres, EX 10004 ES	7 281	29/05/2024	8 876 500 €	266 295 €	9 150 000 €
Bureaux	ISSY LES MOULINEAUX - 13 RUE CAMILLE DESMOULINS	13 Rue Camille Desmoulins, Issy-Les-Moulineaux, IDF 92130 FR	4 720	14/06/2024	26 721 451 €	1 724 897 €	31 400 000 €
Commerce	LONDON - 90 UNION STREET	90 Union Street, London, England SE1 ONW GB	1 685	14/06/2024	17 100 107 €	855 005 €	18 692 716 €
Commerce	LOUVROIL - RETAIL PARK	Rue De L'Espérance, Louvroil, Hauts-De-France 59720 FR	8 903	24/06/2024	15 666 856 €	925 778 €	17 130 000 €
Commerce	AVIGNON - RP MISTRAL - ZC MISTRAL 7	1741 Route De Marseille, Montfavet, Provence-Alpes-Côte D'Azur 84140 FR	9 126	3/07/2024	9 386 422 €	554 595 €	12 540 000 €
Activité	ARGANDA DEL REY - AV DEL GUIJAR 32	Avenida Del Guijar 32, Arganda Del Rey, MD 28500 ES	4 847	31/07/2024	2 180 000 €	32 700 €	2 532 500 €
Bureaux	TROWBRIDGE - ST. STEPHEN'S PLACE LEISURE PARK	Saint Stephen's Place, Trowbridge, England GB	7 796	14/08/2024	13 356 044 €	655 468 €	13 868 789 €
Activité	BRIE-COMTE-ROBERT - 1 ALLÉE DES PLEUS	1 Allée Des Pleus, Brie-Comte-Robert, IDF 77170 FR	3 278	30/09/2024	4 128 892 €	235 738 €	5 250 000 €
Commerce	ZOETERMEER - PROMENADEPLEIN 108	Promenadeplein 108, Zoetermeer, ZH 2711 AB NL	1 994	30/09/2024	6 941 445 €	722 178 €	7 050 000 €
Commerce	SENS (PAREF)	5 Rue Des Carrières 89100 Sens	3 701	30/09/2024	939 968 €	55 477 €	960 000 €
Commerce	ENNETIERES (PAREF)	Rue Des Fusillés Ennetières-En-Weppes	3 701	30/09/2024	1 174 320 €	69 364 €	1 070 000 €
Commerce	PUILBOREAU (PAREF)	80 Rue Du 18 Juin 17138 Puilboreau	3 701	30/09/2024	848 575 €	50 122 €	1 350 000 €
Commerce	EVREUX - 14 JUILLET (PAREF)	1 Boulevard Du 14 Juillet 27000 Évreux	3 701	30/09/2024	1 534 896 €	90 662 €	1 650 000 €
Commerce	EVREUX - COLBERT (PAREF)	2 Rue Colbert 27000 Évreux	3 701	30/09/2024	1 820 508 €	107 533 €	1 890 000 €
Bureaux	GLASGOW - 122 WATERLOO STREET	122 Waterloo Street, Glasgow, Scotland G2 7DP GB	14 583	15/10/2024	61 705 473 €	3 066 503 €	60 600 579 €
Activité	HUESCA - CALLE COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN	Calle Comunidad De Castilla Y León, FRAGA 22520 ES	7 425	15/10/2024	3 368 000 €	67 360 €	3 610 000 €
Commerce	HELLEVOETSLUIS - MARCONIWEG 22	Marconiweg 22, Hellevoetsluis, ZH 3225 LV NL	2 351	31/10/2024	2 140 558 €	222 617 €	2 205 000 €
Commerce	BARRHEAD - GLASGOW ROAD (BARRHEAD RETAIL PARK)	Glasgow Road, Barrhead, Scotland GB	5 956	31/10/2024	17 981 933 €	895 167 €	18 089 725 €
Commerce	APELDOORN - HOOFDSTRAAT 115	Hoofdstraat 115, Apeldoorn, GE 7311 JZ NL	4 309	6/11/2024	8 734 516 €	908 389 €	8 945 000 €
Activité	AZKOITIA - POLIGONO BASARTE, PARCELA 2	Polígono Basarte Parcela 2, Azcoitia, PV 20720 ES	7 870	27/11/2024	5 150 000 €	25 750 €	5 250 000 €
Entrepôts	HONGUEMARE	Rue Du Pin 27310 Honguemare-Guenouville	7 038	19/12/2024	7 330 000 €	432 979 €	7 220 000 €
Commerce	TAUTON	Billet Street, Taunton, England GB	4 660	31/12/2024	19 691 933 €	985 487 €	20 176 073 €
Commerce	BISHOPSGATE	164 Bishopsgate, London, England EC2M 4LX GB	4 581	20/12/2024	31 313 521 €	1 569 977 €	32 320 309 €
Activité	SERRES CASTET	Place D'Ossau, Serres-Castet, Nouvelle-Aquitaine 64121 FR	12 659	30/12/2024	5 850 000 €	691 078 €	8 310 000 €
Commerce	THOUROTTE	Avenue Henri Maillard, Thourotte, Hauts-De-France 60150 FR	11 181	30/12/2024	7 957 300 €	470 010 €	8 150 000 €
Acquisitions via des SCIs							
Bureaux	STAINS	2 Rue Joséphine Baker, Pierrefitte-Sur-Seine, IDF 93380 FR	24 484	17/12/2024	57 924 384 €	473 408 €	63 900 000 €
Entrepôts	TP IMMO	27 Rue René Digneon 80100 Abbeville	18 463	20/12/2024	4 000 000 €	105 422 €	5 190 000 €
Entrepôts	DEROCHE REIMS	Rue De La Fenaion 51110 Caurel	5 860	21/12/2024	5 000 000 €	0 €	6 800 000 €
Prise de participations							
Résidentiel	IROKO IMPACT	Idf	N/A	17/12/2024	8 505 992 €	N/A	8 580 816 €
TOTAL			400 796		965 536 867 €	51 558 443 €	1 009 989 273 €

Dont actifs acquis en Leasehold⁴

Nom	Localisation	Date d'acquisition	Valeurs au 31/12/2024	Début du leasehold	Durée (en années)	Années restantes
WHITE PINES	RATHFARNHAM DUBLIN 16	10/6/2022	9 600 000 €	10/6/2022	999	995
GALWAY	HEADFORD ROAD, GALWAY	2/2/2023	4 910 000 €	14/3/1994	999	967
DUBLIN INCHICORE	BLOCK A, WESTLAND PARK, WILLOW ROAD – D12 V598 DUBLIN 12	27/4/2023	15 000 000 €	10/6/2009 20/12/1854	INFINI INFINI	INFINI INFINI
WESTLAND	BLOCK A, WESTLAND PARK, WILLOW ROAD – D12 V598 DUBLIN 12	27/4/2023	4 600 000 €	18/5/2001	999	974
ALUCRAFT	AF40 CLOVRHILL INDUSTRIAL ESTATE, CLOVERHILL ROAD, CLONTALKIN, DUBLIN 22	16/6/2023	8 750 000 €	10/8/2004	999	977
MAXIMUS	VAN DEVENTERLAAN 10, 3528 AE UTRECHT, PAYS-BAS	31/7/2023	20 000 000 €	29/3/2006	INFINI	INFINI
J5	J5 PLAZA NORTH PARK, NORTH ROAD, FINGLAS, DUBLIN 11	18/8/2023	18 450 000 €	28/1/2015	500	489
DUBLIN SPAR	ICE RINK DEVELOPMENT, CORK STREET, DUBLIN 8	28/9/2023	1 950 000 €	1/1/2018	417	409
BRAY - LOT N° 3	37 FLORENCE ROAD A98 D576 BRAY	29/2/2024	1 600 000 €	20/12/1938	495	409
KILKENNY	LOUGHBOY PARK KILKENNY	28/3/2024	25 100 000 €	13/5/2016	999	991
GLASGOW - 122 WATERLOO STREET	122 WATERLOO STREET, GLASGOW, SCOTLAND G2 7DP GB	15/10/2024	60 600 579 €	16/3/2016	125	117
BISHOPSGATE	164 BISHOPSGATE, LONDON, ENGLAND EC2M 4LX GB	20/12/2024	32 320 309 €	1/1/2011	154	130

⁴La SCPI Iroko Zen détient des biens en leasehold en Irlande et aux Pays-Bas, une forme d'acquisition qui représente la grande majorité des transactions dans ces pays. Chaque leasehold détenu par la SCPI a une durée supérieure à 100 ans. Conformément à la pratique des experts immobiliers locaux indépendants, ces acquisitions ont été comptabilisées comme des actifs détenus en pleine propriété compte tenu de leur durée restante.

Financement de la SCPI

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

Au cours de l'exercice, la SCPI a souscrit à 6 nouveaux emprunts bancaires avec la SOCFIM, le Crédit Agricole Picardie et Ile-de-France, la Bank of Ireland et Deutsche Hypo, pour un montant total de 100 388 K€.

Date	Organisme prêteur	Immeubles financés	Montant tiré à date	CRD	Taux fixe ou variable	% couvert si variable	Durée
9/11/2020	CAISSE D'EPARGNE GRAND EST EUROPE	REIMS	990 000 €	990 000 €	FIXE	N.A	5 ANS
23/12/2020	CAISSE D'EPARGNE GRAND EST EUROPE	PANTIN	220 000 €	220 000 €	FIXE	N.A	5 ANS
26/2/2021	CAISSE D'EPARGNE GRAND EST EUROPE	TIGERY	1 160 000 €	1 160 000 €	FIXE	N.A	5 ANS
25/6/2021	CAISSE D'EPARGNE GRAND EST EUROPE	CHÂTEAU THIERRY	1 000 000 €	1 000 000 €	FIXE	N.A	5 ANS
31/7/2021	BANQUE PALATINE	PORTEFEUILLE MAAF	1 500 000 €	1 500 000 €	FIXE	N.A	5 ANS
21/9/2021	BANQUE PALATINE	SAINT-MAUR	800 000 €	800 000 €	FIXE	N.A	5 ANS
30/9/2021	BANQUE PALATINE	MONT DE MARSAN	2 000 000 €	2 000 000 €	FIXE	N.A	5 ANS
30/9/2021	BANQUE PALATINE	BOURGES	600 000 €	600 000 €	FIXE	N.A	5 ANS

¹ de l'encours couvert ou à taux fixe

Date	Organisme prêteur	Immeubles financés	Montant tiré à date	CRD	Taux fixe ou variable	% couvert si variable	Durée
28/4/2022	BANQUE PALATINE	MONTMARIAULT	700 000 €	700 000 €	FIXE	N.A	5 ANS
28/4/2022	BANQUE PALATINE	VARENNES VAUZELLES	500 000 €	500 000 €	FIXE	N.A	5 ANS
30/4/2022	ARKEA	AUBERVILLIERS	9 500 000 €	9 500 000 €	FIXE	N.A	7 ANS
14/6/2022	BANKINTER	MADRID *2 ET BILBAO	7863 000 €	6 662 525 €	EUR. 3M	100%	10 ANS
16/6/2022	BANQUE PALATINE	YVETOT	1 000 000 €	1 000 000 €	FIXE	N.A	5 ANS
19/7/2022	CAISSE D'EPARGNE GRAND EST EUROPE	GRAND COURONNES LOXAM, GRAND COURONNES VOLVO, SOLAIZE, WOIPPY, PEUGEOT CHAMBLY, PEUGEOT SAINT-BRICE-SOUS-FORET, DUNKERQUE, LIMOGES, ILLKIRCH	16 530 000 €	15 562 518 €	EUR. 3M	75%	5 ANS
20/12/2022	CAISSE D'EPARGNE GRAND EST EUROPE	OSNY, PAU, VALENCE, ARRAS	9 444 360 €	8 790 758 €	EUR. 3M	75%	5 ANS
30/8/2022	BANK OF IRELAND	ACTIF WHITE PINES	5 050 000 €	5 050 000 €	FIXE	N.A	5 ANS
28/10/2022	BANQUE PALATINE	REIMS BOLIA	1 025 000 €	1 025 000 €	FIXE	N.A	5 ANS
2/11/2022	BANQUE PALATINE	RAMONVILLE	2 125 000 €	2 125 000 €	FIXE	N.A	5 ANS
20/2/2023	BANQUE PALATINE	VALBONNE	3 175 000 €	3 175 000 €	FIXE	N.A	5 ANS
10/3/2023	BANQUE PALATINE	PANTIN2	8 024 000 €	7 788 236 €	FIXE	N.A	5 ANS
27/4/2023	BANKINTER	DECATHLON - LEON	7 000 000 €	6 895 000 €	EUR. 3M	100%	12 ANS
22/6/2023	HSBC	WATERFORD (WOODIES), AIGREFEUILLE-SUR-MAINE - SHAPER'S, SEGUINIÈRE - SHAPER'S, BARCELONE, HUELVA (CORREOS), GUARROMAN 1 (CORREOS), LEGANES, LORIGUILLA / VALENCIA ESP, GUARROMAN 2, IRLANDE EASTPOINT BUSINESS PARK, ENNISCORTHY, WEXFORD (BOI), MALLOW, CORK (BOI), LONGFORD, LONGFORD (BOI), LOUGHREA, GALWAY (BOI), ROSCREA, TIPPARY (BOI), SWORDS, GALWAY, GRAUULET, LE BOURGET, EL OSITO (VALENCIA), WESTLAND PARK, LA COURNEUVE	50 000 000 €	49 186 140 €	EUR. 3M	100%	5 ANS
18/12/2023	HSBC	MAXIMUS, VIANEN, EMMEN, NEUNEN, ALMELO, HEERLEN, ARNHEM, NOISY, OLIVET, CHATTE, BRUGES	21 000 000 €	24 842 500 €	EUR. 3M	100%	5 ANS
21/12/2023	BANQUE PALATINE	LYON LE KARRÉ	10 000 000 €	10 000 000 €	FIXE	N.A	5 ANS
22/5/2024	SOCFIM	LILLE EUROCENTRE	8 238 600 €	8 238 600 €	FIXE	N.A	5 ANS
14/6/2024	SOCFIM	ISSY LES MOULINEAUX	10 456 880 €	10 456 880 €	FIXE	N.A	5 ANS
27/9/2024	CRÉDIT AGRICOLE BRIE PICARDIE	BRIE COMTE ROBERT	1 751 200 €	1 751 200 €	EUR. 3M	100%	7 ANS
10/12/2024	CAIDF	N/A - PRÊT CORPORATE	15 000 000 €	15 000 000 €	FIXE	N.A	3 ANS
6/12/2024	BANK OF IRELAND	TESCO INCHICORE, ALUCRAFT/CLOVERHILL, BRAY, KILKENNY, HSE/ J5, SUFFOLK STREET, SPAR DOLPHIN	24 072 000 €	24 072 000 €	FIXE	N.A	5 ANS
6/12/2024	BANK OF IRELAND	TROWBRIDGE, UNION STREET	10 488 497 €	10 474 203 €	FIXE	N.A	4 ANS
18/12/2024	DEUTSCHE HYPO	GLASGOW- WATERLOO	30 380 650 €	30 281 724 €	FIXE	N.A	4 ANS
TOTAL			261 594 188 €	261 137 285 €		98% ¹	5 ANS

¹ de l'encours couvert ou à taux fixe

La SCPI Iroko Zen a su financer un deuxième portefeuille transfrontalier, composé d'actifs en Irlande et en Angleterre, ainsi qu'un financement sur un actif en Ecosse.

Enfin, un prêt corporate a été obtenu, permettant une gestion encore plus agile du délai d'investissement.

Les garanties données sont disponibles page 69.

Durant l'année 2024, les taux bancaires se sont stabilisés, pour repartir à la baisse. En ce sens, la SCPI Iroko Zen a profité de cette baisse des taux pour souscrire à des taux attractifs, surtout en fin d'année 2024. À fin 2024, plus de 98 % des dettes bancaires de la SCPI sont couvertes ou à taux fixe, ce qui est aligné avec notre politique de prudence.

La SCPI est parvenue à maintenir un coût moyen de la dette bancaire de 4,39 % en 2024, maintenant ainsi un spread de 3,59 %. Ceci a permis de conserver une dette relative sur le portefeuille de la SCPI.

Toujours dans ce contexte de taux élevés, Iroko Zen a placé en moyenne une vingtaine de M€ de capitaux non investis sur des comptes à terme rémunérés à en moyenne en 2024 à 3,5 %⁵, générant plus de 1,8 M€ de revenus financiers.

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

Au 31/12/2024, la SCPI Iroko Zen est en breach de covenant sur le prêt de Bankinter – Madrid et Palatine-Valbonne. Ces deux breaches représentant un montant potentiel de dette à rembourser respectivement de 600 k€ et 50 k€, soit 1,4 % des disponibilités totales au 31/12/2024, ont été signalés aux banques concernées. Aucune réponse n'a encore été obtenue de leur part.

⁵ Le spread est l'écart entre le taux AEM moyen du portefeuille au 31/12/2024, 7,98%, et le coût moyen de la dette au 31/12/2024.

Endettement de la SCPI en transparence	31/12/2024	31/12/2023	Variation	Variation %
Dettes financière directes	261 919 394 €	159 311 466 €	102 607 928 €	64 %
Emprunt bancaires	261 858 862 €	159 311 466 €	102 547 396 €	64 %
Comptes courant d'actionnaires	- €	- €	- €	N/A
Dettes financière indirectes	2 453 685 €	- €	2 453 685 €	N/A
Emprunts bancaires	2 453 685 €	- €	2 453 685 €	N/A
Comptes courants d'associés tiers	- €	- €	- €	N/A
Autres engagements financiers	- €	- €	- €	N/A
Total dettes financières et engagements	264 373 079 €	159 311 466 €	105 061 613 €	66%
dont comptes courants d'associés tiers dans les filiales	- €	- €	- €	N/A
Valeur des actifs immobiliers (1)	1 009 989 273 €	546 155 495 €	463 833 778 €	85%
RATIO D'ENDETTEMENT LOAN TO VALUE	26,18 %	29,17 %	-2,99 %	-10 %
Valeur de réalisation	764 998 978 €	426 544 894 €	338 454 084 €	79 %
Autres dettes et PCA	66 474 581 €	31 385 421 €	35 089 160 €	112 %
Actif brut	1 085 246 132 €	617 241 781 €	468 004 351 €	76 %
RATIO D'ENDETTEMENT NOTE D'INFORMATION	24,13 %	25,81 %	-1,69 %	-7 %

¹ Cela inclut les actifs des SCIs pour les SCIs détenues à 100%. Pour les SCIs détenue à moins de 100%, la valeur de la participation au 31/12/2024 est prise en compte.

² Inclus les ICNE

Au 31/12/2024, le ratio d'endettement de la SCPI (rapport entre l'endettement bancaire et non bancaire et l'actif brut) atterrit à 24,13 %, respectant ainsi la limite autorisée par l'assemblée générale.

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 26,18 % au 31/12/2024.

Évènements post-clôture

Depuis la date de fin du dernier exercice comptable de la SCPI, Iroko a continué de déployer les capitaux de la société sur ses comptes à terme et à sécuriser de futures acquisitions pour le 1er semestre pour plus de 284 M€ d'actifs immobiliers, contre 140 M€ en 2023 sur la même période.

Perspectives pour 2025

La société de gestion consacrera l'année 2025 à la poursuite de la croissance du patrimoine de la SCPI selon la collecte de capitaux réalisée, tout en respectant la stratégie d'investissement de la SCPI Iroko Zen. Cela passera notamment par un rééquilibrage en faveur des investissements à l'étranger.

⁵ Le spread est l'écart entre le taux AEM moyen du portefeuille au 31/12/2024 , 7,98 %, et le coût moyen de la dette au 31/12/2024.

Annexes périodiques SFDR

Caractéristiques environnementales et/ou sociétales

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ? [cocher et compléter comme il convient, le pourcentage représente l'engagement minimal en faveur d'investissement durable]

Dénomination du produit	Iroko Zen	Identité d'entité juridique	88960069800019
-------------------------	-----------	-----------------------------	----------------

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?
31/12/2024

☐ Oui ☒ Non

☐ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental: _ %
☐ Dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomi de l'UE
☐ Dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
☐ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social: _ %

☒ Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de 1% d'investissements durables
☐ Ayant une objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomi de l'UE
☐ Ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomi de l'UE
☒ Ayant un objectif social
☐ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables

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

Les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par Iroko Zen ont été respectées à travers plusieurs engagements concrets notamment en lien avec son label ISR.

Tout d'abord, les épargnants de la SCPI Iroko Zen contribuent indirectement à Iroko Impact, puisque 1 % de sa capitalisation annuelle lui est alloué (soit environ 8 M€ à la fin de 2024). Ce modèle permet aux investisseurs de générer un impact social durable concret tout en participant au financement d'une initiative solidaire.

Iroko Impact est un fonds immobilier à impact social, labellisé ESUS (Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale) et Finansol, qui soutient les acteurs de l'économie sociale et solidaire en France. Son objectif est de leur fournir des biens immobiliers adaptés à leur activité à des loyers décotés, d'au moins 20 % par rapport au marché, afin de faciliter leur implantation et leur développement.

Ce fonds fonctionne avec une stratégie d'investissement à long terme, garantissant un accompagnement durable des associations et entreprises engagées. À la fin de l'année 2024, il comptabilisait une capitalisation de 10,2 millions d'euros et avait déjà aidé deux associations :

- le Silence des Justes à Saint-Denis, qui accueille et accompagne des jeunes souffrant de troubles du spectre autistique.
- misericordia à Aubervilliers, qui développe des projets sociaux liés à l'éducation et à la santé dans des zones défavorisées.

Au-delà de son engagement dans un fonds social, Iroko Zen est également engagé sur le volet environnemental. Le fonds a développé une approche ESG alignée avec la thèse d'investissement extra-financière du véhicule et son label ISR. Sa stratégie accorde une importance particulière à l'environnement, une spécificité reflétée dans son outil de notation ESG. Ce système de notation permet de distinguer trois catégories d'actifs : Best-in-Class, Best-in-Progress et exclus. La première regroupe les actifs présentant d'excellentes performances extra-financières, tandis que la seconde concerne les bâtiments dont les caractéristiques ESG répondent aux critères d'Iroko Zen mais nécessitent des améliorations. Iroko Zen ne peut pas acquérir les actifs arrivant dans la 3ème catégorie.

La SCPI va plus loin que le label ISR en s'engageant à faire évoluer ses actifs Best-in-Progress en Best-in-Class dans un délai de trois ans suivant leur acquisition. Ces caractéristiques environnementales et sociales promues par Iroko Zen via son engagement dans Iroko Impact et sa méthodologie ESG se reflètent également dans sa politique d'engagement. En interne, l'engagement ESG du fonds se traduit par un plan de formation destiné aux collaborateurs, avec un suivi via la grille d'analyse extra-financière. Concernant les locataires, des actions de sensibilisation sont menées (guides de bonnes pratiques, webinaires, formations), avec une volonté de les impliquer activement dans la définition et la mise en œuvre des objectifs ESG. De plus, l'équipe ESG participe à des groupes de travail spécialisés, renforçant ainsi son expertise et sa capacité à appliquer des normes de marché reconnues.

En externe, Iroko Zen met en œuvre plusieurs initiatives pour s'assurer du respect des engagements ESG :

- transmission triennale d'enquêtes de satisfaction aux locataires pour mieux comprendre leurs besoins.
- intégration d'annexes environnementales dans les nouveaux baux et renouvellements lorsque possible.
- campagnes de sensibilisation multilingues sur les enjeux environnementaux, incluant des guides pédagogiques.

Concernant les prestataires externes, le fonds s'assure que les contrats de prestation intègrent des clauses environnementales, avec un objectif de couverture d'au moins 50% des prestataires et 100% des property managers. Un audit des pratiques ESG des partenaires est prévu dans un délai de trois ans après contractualisation, garantissant ainsi un suivi et un contrôle de l'application des engagements ESG. Ainsi, les mécanismes mis en place démontrent un respect des caractéristiques environnementales et sociales promues par le produit financier, avec un suivi structuré et des actions concrètes auprès des différentes parties prenantes.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Pour les actifs acquis en 2021, 15 étaient initialement classés Best-in-Progress et ont tous atteint le statut Best-in-Class avant ou au cours de l'année 2024.

En parallèle, l'engagement d'Iroko Zen en matière de formation et de sensibilisation s'est renforcé. En 2024, quatre sessions de formation ont été dispensées aux collaborateurs d'Iroko, couvrant l'ESG, la méthodologie ESG propre à Iroko Zen, le décret tertiaire ainsi que la gestion des réseaux chaud/froid. Par ailleurs, des campagnes de sensibilisation ont été menées auprès des locataires, avec l'envoi de courriels informatifs à plus de 190 d'entre eux pour encourager les bonnes pratiques environnementales. L'intégration des critères ESG dans la gestion des actifs se poursuit également. Sur un total de 10 opérations sale and leaseback et 1 nouveau bail, 100% des contrats intègrent désormais une annexe environnementale.

Dans cette continuité, le suivi des performances environnementales du portefeuille reste une priorité. Au 21 mars 2025 nous avons récupéré pour les données de 2024 ; 94 actifs ont communiqué leurs consommations énergétiques, représentant ainsi 70% du portefeuille. Toutes typologies confondues, les émissions de GES d'Iroko Zen s'élèvent à 2987,86 kgCO₂/m² sur l'année. Cet indicateur repose sur les données actualisées issues des factures de consommation ainsi que sur les dernières informations disponibles pour chaque actif, provenant des audits ESG réalisés lors de l'acquisition ou des factures de 2023.

...et par rapport aux périodes précédentes ?

Pour les actifs acquis en 2020, 2 étaient initialement classés Best-in-Progress et ont tous atteint le statut Best-in-Class avant ou au cours de l'année 2023.

En matière de formation, une session dédiée aux benchmarks de consommations énergétiques a été dispensée à l'ensemble des collaborateurs d'Iroko.

L'intégration des critères ESG dans la gestion des baux s'est également poursuivie. Sur un total de 23 opérations sale and leaseback, 12 nouveaux baux et 5 renouvellements de bail, 95 % des contrats incluent

désormais une annexe environnementale.

Le suivi des performances environnementales du portefeuille s'est intensifié en 2023, avec la transmission des consommations énergétiques par 64 actifs, représentant 66,8 % du portefeuille en valorisation. Toutes typologies confondues, les émissions de GES d'Iroko Zen se sont élevées à 3 125,13 kgCO₂/m² sur l'année. Cet indicateur repose sur les données actualisées issues des factures de consommation ainsi que sur les dernières informations disponibles pour chaque actif, provenant des audits ESG réalisés lors de l'acquisition ou des factures de 2022.

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

Le fonds promeut des caractéristiques environnementales et sociales. Cette caractéristique de la poche immobilière d'Iroko Zen est matérialisée par l'utilisation de critères de notation ESG en pré et post-acquisition : performances énergétiques, impact sur la biodiversité, résilience climatique du site, mobilité durable, clauses ESG dans les contrats prestataires. Par ailleurs, des travaux d'amélioration ont été effectués sur 17 actifs du portefeuille en 2024 afin d'optimiser leur performance environnementale.

Au-delà de son engagement environnemental, Iroko Zen investit chaque année 1% de sa capitalisation au sein du fonds à impact social durable Iroko Impact. Louer avec une décote de loyer des bâtiments aux associations ou entreprises d'utilité sociale est la vocation de ce fonds déjà composé de deux acteurs reconnus : Misericordia et le Silence des Justes.

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

Les investissements durables réalisés par Iroko Zen n'ont pas causé de préjudices significatifs aux objectifs environnementaux ou sociaux grâce à une approche rigoureuse en matière d'ESG.

Tout d'abord, Iroko Zen s'appuie sur une politique d'exclusion et une méthodologie ESG claire et transparente, garantissant que ses investissements respectent les caractéristiques environnementales et sociales qu'il promeut.

Ces documents permettent d'écarter les actifs ou pratiques pouvant générer des impacts négatifs significatifs, assurant ainsi la cohérence des investissements avec les engagements du fonds.

Par ailleurs, la prise en compte du principe Do No Significant Harm (DNSH) s'étend également à la poche sociale du fonds, notamment à travers son investissement dans Iroko Impact. En allouant 1 % de sa capitalisation à ce fonds à impact social, Iroko Zen veille à ce que les investissements réalisés dans l'économie sociale et solidaire respectent aussi des critères environnementaux. En effet, la grille d'analyse d'Iroko Impact intègre des facteurs environnementaux afin d'éviter que des projets socialement vertueux ne génèrent des externalités négatives sur l'environnement.

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

Iroko Zen prend en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité en suivant deux Principal Adverse Impacts (PAI) obligatoires en immobilier et deux optionnelles, conformément à la réglementation SFDR.

Les PAI considérés sont :

- l'exposition aux énergies fossiles (obligatoire),
- l'exposition à des actifs inefficaces sur le plan énergétique (obligatoire),
- le rejet carbone des bâtiments (GES) (optionnelle),
- la consommation des bâtiments (optionnelle).

Ces indicateurs sont évalués grâce à la grille de notation ESG. L'exposition aux énergies fossiles est évaluée grâce à un suivi de l'activité de nos locataires, et est également garantie par la politique d'exclusion d'Iroko.

La consommation énergétique des actifs est renseignée à travers les factures transmises par les locataires ou des audits énergétiques. Ces données sont ensuite comparées à des benchmarks spécifiques en fonction de la typologie d'actif. Grâce à ces consommations, nous pouvons estimer les émissions de gaz à effet de serre (GES) en appliquant des taux de conversion adaptés.

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

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

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

La société de gestion considère les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité en suivant les indicateurs de manière annuelle. Plusieurs de ces indicateurs sont intégrés directement dans la grille de notation ESG de chaque actif, permettant ainsi d'évaluer de façon systématique et continue l'impact environnemental, social et de gouvernance. Cette approche garantit que les risques et les incidences négatives sont pris en compte de manière proactive et que les décisions d'investissement tiennent compte des critères de durabilité à long terme.

Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

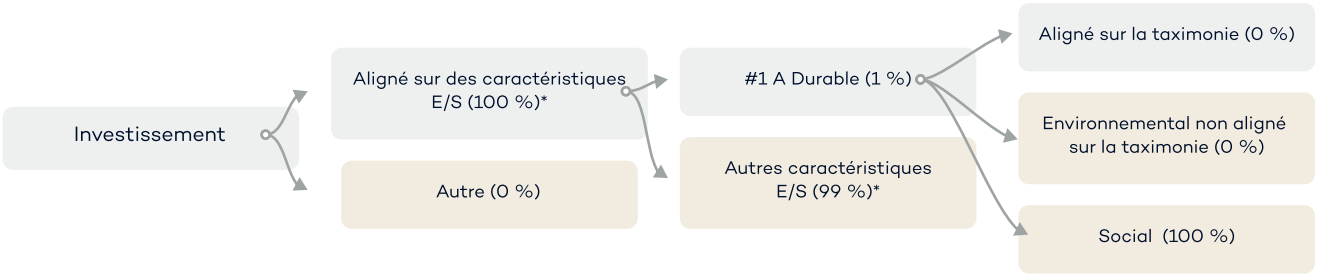
L'engagement de la stratégie d'Iroko Zen dans une démarche d'investissement responsable s'est matérialisé au cours de l'année 2024 par :

- l'audit de suivi de son label ISR en avril 2024
- le suivi d'indicateurs environnementaux, sociaux et de gouvernance pour chaque actif

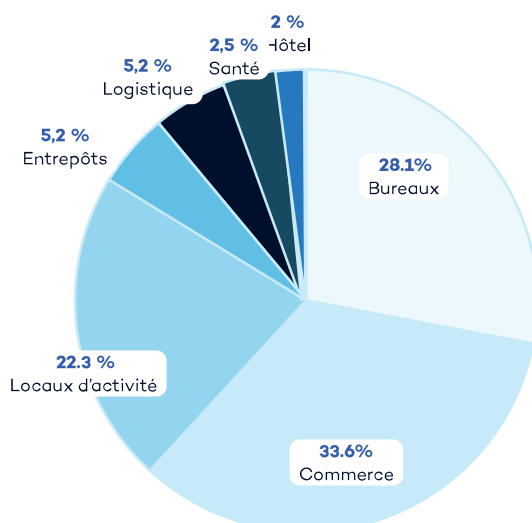
100% des actifs en portefeuille ont fait l'objet d'une analyse et d'un suivi extra financier effectués sur la base des informations transmises par le locataire au cours du T4 2024 et du T1 2025. Après 3 ans de détention les actifs acquis en 2021 ont été passés best-in-class (est best-in-class un actif ayant une note supérieure à la note seuil fixée). Iroko Zen confirme ainsi son engagement pris à la création de sa méthode d'analyse extra-financière.

	Note ESG fin 2024	Note seuil	Valeur HD au 31/12/2024	Statut
Stains Campus Urban Valley	52,5	59	63 900 000 €	Best-in-Progress
Rüsselsheim Segula	52,5	59	60 600 000€	Best-in-Progress
122 Waterloo Street Glasgow	75	59	50 250 000 €	Best-in-class
Vaulx en Velin le Karré	66	59	33 490 000€	Best-in-class
Issy-les-Moulineaux	59	59	31 400 000 €	Best-in-class

Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?
Quelle était l'allocation des actifs ?



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



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

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

Quelle était la part des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

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

Où se situe le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE par rapport aux périodes de références précédentes ?

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

Quelle était la part d'investissements durables ayant un objectif environnemental non aligné sur la taxinomie de l'UE ?

N/A

Quelle était la part d'investissements durables sur le plan social ?

La part d'investissements durables sur le plan social d'Iroko Zen correspond à 1 % de sa capitalisation, investi dans Iroko Impact, un fonds à impact social durable. Ce fonds vise à financer des projets ayant une forte valeur ajoutée en matière de solidarité et de développement social.

Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité et existait-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

Les investissements inclus dans la catégorie « autres » correspondent aux actifs immobiliers acquis par Iroko Zen à travers l'Europe, sans restriction de typologie (bureaux, commerces, entrepôts, résidences, etc.).

Tous les investissements réalisés par la SCPI Iroko Zen font l'objet d'une analyse ESG en pré et post-acquisition, intégrant des critères tels que la performance énergétique, l'impact sur la biodiversité, la résilience climatique et la mobilité durable.

Une mise à jour annuelle de l'analyse extra financière des actifs en portefeuille est également réalisée.

Iroko Zen s'engage à faire évoluer l'ensemble de ses actifs de la classification Best in Progress à Best in Class sous trois ans, garantissant ainsi une amélioration continue de leur performance environnementale et sociale.

Quelles mesures ont été prises pour respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Iroko Zen a au cours de cette année, en plus des engagements mentionnés dans la méthodologie ESG et tenus à fin 2024, réalisés divers travaux permettant d'améliorer à la fois les caractéristiques environnementales du bâtiment et le confort de ses occupants :

- choix d'un éclairage basse consommation sur 3 actifs dit relamping LED
- installation de nichoirs, chasses d'eau, robinets économes sur 10 actifs
- des bornes de recharge électrique installées sur 3 actifs
- installations de dispositifs de confort thermique et d'économie d'énergies : thermostat, dispositif de programmation horaire sur 2 actifs.

Plus généralement les équipes de gestion et d'acquisition d'Iroko Zen ont poursuivi leurs engagements au cours de l'année 2024. Finalement 100% des actifs en portefeuille sont soumis à une évaluation et un suivi extra-financier.

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

N/A

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur l'objectif d'investissement durable ?

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

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

Pour 2024, le taux de rentabilité interne d'Iroko Zen a été de 7.28 % avec un taux de distribution de 7.32 %. Le taux de distribution moyen des SCPI du marché est de 4,72 % et de 5, 8 % pour les SCPI diversifiées selon pierrepapier.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

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

Pour 2024, le taux de rentabilité interne d'Iroko Zen a été de 7.28 % avec un taux de distribution de 7.32%. Le taux de distribution moyen des SCPI du marché est de 4,72 % et de 5, 8 % pour les SCPI diversifiées selon pierrepapier.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Le TRI est un indicateur de performance qui mesure le rendement annuel moyen d'un investissement sur une période donnée. Il correspond au taux d'actualisation pour lequel la valeur actuelle nette (VAN) des flux de trésorerie générés par l'investissement est nulle. En immobilier, le TRI permet d'évaluer la rentabilité d'un placement, en prenant en compte les revenus perçus (loyers, dividendes) et la valorisation du capital (plus-values à la revente).

Le taux de distribution, correspond au rapport entre les dividendes bruts distribués par une SCPI (Société Civile de Placement Immobilier) et le prix de souscription d'une part. Il est exprimé en pourcentage et permet aux investisseurs d'évaluer la rentabilité immédiate d'un placement en SCPI. Depuis 2022, l'ASPIM a introduit la notion de «taux de distribution» pour remplacer l'ancien «TDVM» (Taux de Distribution sur Valeur de Marché), afin d'uniformiser le calcul de la performance des SCPI.

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

N/A

Rapports et projets de résolutions à l'Assemblée Générale

Rapports 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 2024 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, la stratégie d'investissement, la gestion du patrimoine immobilier, ainsi que la politique ESG de votre SCPI. Nous sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires suivants :

Capital et marché des parts :

Lancée fin 2020, la SCPI Iroko Zen a poursuivi sa croissance en 2024 avec une collecte nette de **358,43 M€**, portant la **capitalisation totale à 826 M€** au 31 décembre 2024. Cette dynamique a été accompagnée d'une **revalorisation du prix de part**, passé de 200 € à 202 € en août 2024.

Patrimoine et gestion locative :

L'équipe d'investissement d'Iroko a réalisé en 2024 **37 acquisitions pour un montant de 435 M€ hors droits**, conformément à la stratégie de diversification géographique et sectorielle.

Au 31 décembre 2024, la SCPI détient **132 actifs pour un total de 248 locataires**, répartis dans différentes classes d'actifs (bureaux, commerces, logistique, activités, santé, crèche, etc.) et situés en **France** ainsi que dans **six pays européens** : Allemagne, Espagne, Irlande, Pays-Bas, Italie et Royaume-Uni. La SCPI Iroko Zen a réalisé des investissements au Royaume-Uni pour la première fois en 2024.

Les expertises immobilières au 31/12/2024 affichent **une hausse de +2,5 % à périmètre constant**, confirmant la pertinence des investissements réalisés.

Engagement ESG et Label ISR :

Le label ISR a été renouvelé avec succès en mars 2024 à la suite de l'audit des 3 ans mené par AFNOR.

La méthodologie ESG de la SCPI est restée inchangée sur l'année. L'objectif extra-financier demeure : faire passer les actifs «best in progress» en «best in class» dans un délai de trois ans.

En 2024, **Iroko Zen a investi 8 M€ dans Iroko Impact**, un fonds maison classifié **article 9 SFDR**, et **15 actifs** précédemment «**best in progress**» sont passés «**best in class**», témoignant d'un engagement fort en matière d'impact et de durabilité.

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, aux statuts et à la réglementation applicable aux SCPI.

La valeur de reconstitution au 31/12/2024 s'élève à **214,37 €**, en progression de 2,11% par rapport au semestre précédent. Afin d'être alignés avec cette performance, le prix de la part a été rehaussé à 202 € au 1er août 2024.

Comptes annuels :

Après examen des comptes sociaux annuels, et avec l'assistance de la Société de Gestion et du Commissaire aux Comptes, nous avons constaté **un résultat net de 34 766 K€**.

La SCPI a procédé à des distributions à hauteur de **14,64 € bruts (12,54 € nets de fiscalité étrangère)** par part en pleine jouissance, représentant **un taux de distribution de 7,32 % brut pour l'année 2024**.

Cette performance s'appuie sur une politique d'investissement opportuniste ainsi **qu'une stratégie de financement maîtrisée**, avec un **LTV moyen de 26 %** et un **coût moyen de la dette stable à 4,2 %**.

Perspectives 2025 :

L'année 2025 visera à maintenir **une distribution supérieure à 6 % brut**, en poursuivant une stratégie de financement prudente (LTV < 30 %) et une politique d'acquisition sélective.

La Société de Gestion poursuivra également **ses investissements à l'étranger**, avec pour objectif de **ramener l'exposition française aux alentours de 30 %**, tout en conservant un positionnement opportuniste et en recherchant **des rendements nets en main supérieurs à 7 %**.

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

Aucune convention de ce type n'a été conclue au cours de l'exercice 2024.

Information sur l'endettement bancaire de la SCPI :

Dans le cadre de sa stratégie d'investissement, la SCPI poursuit le recours à l'endettement, autorisé statutairement jusqu'à 50 % de la valeur globale des actifs. En pratique, elle maintient un niveau d'endettement maîtrisé, inférieur à 30 %. Le Conseil de Surveillance émet un avis **favorable** à la poursuite de cette politique de financement prudente.

Résolutions :

Le projet de résolutions soumis à votre approbation appelle plusieurs remarques :

- **Hausse du plafond statutaire du capital social maximum à 2 milliards d'euros**
- **Extension de l'univers d'investissement à la Pologne**
- **Clarification des règles de représentation des indivisaires, usufruitiers et nus-propriétaires, ainsi que la répartition des plus-values de cession en fonction de la date d'émission des parts.**
- **Ajout d'une mention obligeant l'investissement d'1 % de la collecte de la SCPI dans des fonds à impact**

Nous vous remercions pour la confiance témoignée et restons à votre disposition pour toute information complémentaire.

Pour le Conseil de Surveillance,

Louise Bousquet, Présidente du Conseil de Surveillance

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 Décembre 2024

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

1. Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la **SCPI IROKO ZEN** relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

2. Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

3. Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice. Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

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

4. Vérifications spécifiques

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En outre :

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

Fait à Paris, le 2 avril 2025

Le commissaire aux comptes

BM&A

Marie-Cécile Moinier



Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Exercice clos le 31 Décembre 2024

Réunion de l'organe délibérant relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées. Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation. Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

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

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

Fait à Paris, le 2 avril 2025

Le commissaire aux comptes

BM&A

Marie-Cécile Moinier



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

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

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

État du patrimoine

		31/12/2024		31/12/2023	
		Valeurs Bilantielles	Valeurs Estimées	Valeurs Bilantielles	Valeurs Estimées
Placements Immobiliers					
Immobilisations Locatives					
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	+	902 295 149,50	925 518 457,00	533 822 845,60	546 155 495,00
Immobilisations En Cours	+	-	-	-	-
Provisions Liées Aux Placements Immobiliers					
Dépréciation Exceptionnelle D'immobilisations Locatives	-				
Gros Entretiens À Répartir Sur Plusieurs Exercices	-	668 893,01	-	514 483,00	-
Provisions Pour Risques Et Charges	-				
Titres Financiers Contrôlés					
Immobilisation Financières Contrôlées	+	44 058 437,00	50 470 290,00	-	-
Dépréciation Exceptionnelle Des Immobilisations Financières Contrôlées	-				
Provisions Pour Risques Et Charges	+				
TOTAL I (Placements Immobiliers)		945 684 693,49	975 988 747,00	533 308 362,60	546 155 495,00
Immobilisations Financières					
Immobilisations Financières Non Contrôlées	+	8 505 992,32	8 580 816,00		
Dépréciation Des Immobilisations Financières Non Contrôlées	-				
Avances En Compte Courant Et Créances Rattachées Des Immobilisations Financières Contrôlées	+	23 888 955,49	23 888 955,49		
Avances En Compte Courant Et Créances Rattachées Des Immobilisations Financières Non Contrôlées	+				
Dépréciation Des Avances En Compte Courant Et Créances Rattachées	-				
TOTAL II (Immobilisations Financières)		32 394 947,81	32 469 771,49	0,00	0,00
Autres Actifs Et Passifs D'exploitation					
Actifs Immobilisés	+				
Associés Capital Souscrit Non Appelé	+				
Immobilisations Incorporelles	+				
Immobilisations Financières Autres Que Les Titres De Participations (Dépôt De Garantie...)	+	2 652 812,10	2 652 812,10	2 640 294,84	2 640 294,84
Dépréciation Des Immobilisations Financières Autres Que Les Titres De Participations	-				
Créances					
Locataires Et Comptes Rattachés	+	12 770 103,62	12 770 103,62	3 428 536,98	3 428 536,98
Autres Créances	+	23 042 128,27	23 042 128,27	17 189 856,32	17 189 856,32
Provisions Pour Dépréciation Des Créances	-	429 240,40	429 240,40	-	-
Valeurs De Placement Et Disponibilité					
Valeurs Mobilières De Placements	+				
Fonds De Remboursement	+				
Autres Disponibilités	+	46 963 810,76	46 963 810,76	53 415 624,94	53 415 624,94
TOTAL III (Actifs D'exploitation)		84 999 614,35	84 999 614,35	76 674 313,08	76 674 313,08
Provisions Pour Risques Et Charges					
Dettes	-	148 255,39			
Dettes Financières	-	275 235 333,56	275 235 333,56	167 903 348,33	167 903 348,33
Dettes D'exploitation	-	22 095 352,13	22 095 352,13	13 259 699,82	13 259 699,82
Dettes Diverses	-	23 699 077,23	23 699 077,23	12 002 742,85	12 002 742,85
TOTAL IV (Passifs D'exploitation)		-321 178 018,31	-321 029 762,92	-193 165 791,00	-193 165 791,00
Comptes De Régularisation Actif Et Passif					
Charges Constatées D'avance	+	277 755,41	277 755,41	360 457,00	360 457,00
Produits Constatés D'avance	-	7 303 680,26	7 303 680,26	3 479 580,30	3 479 580,30
Charges À Répartir Sur Plusieurs Exercices	+	4 783 257,26	-	3 584 377,97	-
Autres Comptes De Régularisation (Frais D'émission D'emprunts)	+	- 4 03 467,80	- 4 03 467,80		
TOTAL V (Comptes De Régularisation)	+	-2 646 135,39	-7 429 392,65	465 254,67	-3 119 123,30
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	+	739 255 101,95		417 282 139,35	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE			764 998 977,27		426 544 893,78 €

Variation des capitaux propres

	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
	31/12/2023			31/12/2024
Capital	-	-		
Capital Souscrit	408 815 304,02	-	319 641 819,30	728 457 123,32
Capital En Cours De Souscription	-	-		-
Capital Retrait De Parts	-	-	- 74 30 720,86	- 74 30 720,86
Primes D'émission Et De Fusion	-	-		-
Primes D'émission Ou De Fusion	58 402 200,05	-	47 278 440,08	105 680 640,13
Primes D'émission En Cours De Souscription	-	-	-	-
Primes D'émission Retrait De Parts	-	-	- 1105 336,82	- 1105 336,82
Prélèvement Sur Primes D'émission Ou De Fusion	- 50 764 814,77	-	- 37 651 755,89	- 88 416 570,66
Ecarts De Réévaluation	-	-		-
Ecarts De Réévaluation	-	-		-
Ecart Sur Dépréciation Des Immeubles D'actifs	-	-		-
Fonds De Remboursement Prélevé Sur Le Résultat Distribuable	-	-		-
Plus Ou Moins Values Réalisées Sur Cession D'immeubles Et De Titres Financiers Contrôlés	-	-		-
Réserves	-	-		-
Report À Nouveau	131 916,42	697 547,31		829 450,05
Résultat De L'exercice	17 150 294,00	- 17 150 294,00	34 766 158,65	34 766 158,65
Acompte Sur Distribution	- 16 452 746,69	16 452 746,69	- 33 525 641,86	- 33 525 641,86
TOTAL GENERAL	417 282 139,35	0,00	321 972 962,60	739 255 101,95

Compte de résultat

		Au 31/12/2024	Au 31/12/2023	Variation en K€	En %
Produits Immobiliers					
Produits De L'activité Immobilière					
Loyers	+	52 483 129,27	26 854 106,58	25 629 €	-95 %
Charges Facturées	+	8 145 076,23	2 147 923,61	5 997 €	-279 %
Produits Des Participations Contrôlées	+	1 100 000,00	-	1 100 €	
Produits Annexes	+	6 060 315,92	3 037 463,06	3 023 €	-100 %
Reprises De Provisions Pour Gros Entretien	+	-	-	- €	
Transferts De Charges Immobilières	+	-	-	- €	
TOTAL I : Produits Immobiliers		67 788 521,42	32 039 493,25	35 749 €	212 %
Charges De L'activité Immobilière					
Charges Ayant Leur Contrepartie En Produits	-	8 145 076,23	2 147 923,61	5 997 €	-279 %
Travaux De Gros Entretien	-	-	-	- €	
Charges D'entretien Du Patrimoine Locatif	-	-	-	- €	
Dotations Aux Provisions Pour Gros Entretien	-	154 410,01	4 032 300,00	- 249 €	62 %
Dotations Aux Amortissements Et Provisions Des Placements Immobiliers	-	-	-	- €	
Autres Charges Immobilières	-	9 530 196,68	5 221 990,37	4 308 €	-83 %
Dépréciation Des Titres De Participation Contrôlés	-	-	-	- €	
TOTAL II : Charges Immobilières		17 829 682,92	7 773 143,98	10 057 €	229 %
Résultat De L'activité Immobilière A = (I - II)		49 958 838,50	24 266 349,27	25 692 €	206 %
Produits D'exploitation					
Reprise D'amortissement D'exploitation	+	-	-	- €	
Reprise De Provision D'exploitation	+	-	-	- €	
Transferts De Charges D'exploitation	+	39 877 815,88	34 219 955,50 €	5 658 €	-17 %
Autres Produits	+	-	-	- €	0 %
Reprises De Provisions Pour Créances Doubteuses	+	-	-	- €	0 %
TOTAL I : Produits D'exploitation		39 877 815,88	34 219 955,50	5 658 €	117 %
Charges D'exploitation					
Commissions De La Société De Gestion	-	7 394 748,49	3 631 964,22	3 763 €	
Charges D'exploitation De La Société	-	48 793 060,96	38 460 667,86	10 332 €	-104 %
Diverses Charges D'exploitation	-	32 917,58	10 490,24	22 €	-27 %
Dotations Aux Amortissement D'exploitation	-	-	-	- €	
Dotations Aux Provisions D'exploitation	-	148 255,39	-	148 €	
Dépréciation Des Créances Doubteuses	-	429 240,40	-	429 €	
TOTAL II : Charges D'exploitation		56 798 222,82	42 103 122,32	14 695 €	135 %
Résultat D'exploitation Autre Que L'activité Immobilière B = (I - II)		-16 920 406,94	-7 883 166,82	- 9 037 €	215 %
Produits Financiers					
Dividendes Des Participations Non Contrôlées	+	-	-	- €	
Produits D'intérêts Des Comptes Courants	+	52 953,09	-	53 €	
Gains De Change Financier	+	399 353,76	-	- €	
Autres Produits Financiers	+	1 789 657,39	-	1 023 €	
Reprise De Provisions Sur Charges Financières	+	0,00	0,00	- €	
TOTAL I : Produits Financiers		2 241 964,24	767 111,55	1 475 €	N/A
Charges Financières					
Charges D'intérêts Des Emprunts	-	-	-	- €	
Charges D'intérêts Des Comptes Courants	-	-	-	- €	
Pertes De Change Financier	-	514 237,15	-	- €	
Reprise De Provisions Sur Charges Financières	-	0,00	0,00	- €	
Dépréciations	-	00	-	- €	
TOTAL II : Charges Financières		514 237,15	0,00	514 €	
Résultat Financier C = I - II		1 727 727,09	767 111,55	961 €	
Produits Exceptionnels					
Produits Exceptionnels	+	-	-	- €	
Reprises De Provisions Exceptionnelles	+	-	-	- €	
TOTAL I : Produits Exceptionnels		0,00	0,00	- €	
Charges Exceptionnelles					
Charges Exceptionnelles	-	-	-	- €	
Dotations Aux Amortissements Et Aux Provisions Exceptionnelles	-	-	-	- €	
TOTAL II : Charges Exceptionnelles		0,00	0,00	- €	
Résultat Exceptionnel D - I + II		0,00	0,00	- €	
Résultat Net		34 766 158,65	17 150 294,00 €	17 615,86	203%

Faits significatifs

Collecte sur l'exercice de 1 823 723 parts (hors retraits) pour un montant souscrit de 366 273 232 €.

Investissements 2024 à hauteur de 439,4 M€ dont 182,1 M€ en France, 19,5 M€ en Espagne, 42,7 M€ aux Pays-Bas et 33,8 M€ en Irlande (montants exprimés en valeur hors droits et hors frais d'acquisition).

Au 31/12/2024 :

- l'état du patrimoine de la société Iroko Zen fait apparaître une valeur bilantielle des placements immobiliers totale de 954 042 430 € et une valeur estimée totale de 984 569 563 €.
- le bénéfice s'établit à 34 766 159 €, le dividende distribué pour une part en pleine jouissance est de 12.54 €.
- la collecte nette des capitaux de l'exercice s'élève à 312 211 643 €.
- la valeur nominale de la part est de 175 € et la prime d'émission de 27 €.
- le nombre de parts souscrites sur la période (net des retraits) s'élève à 1 784 067 parts.

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

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2024 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).

Les honoraires de transaction versés lors d'une acquisition sont considérés comme un élément du coût de revient de l'immobilisation.

Conformément à la réglementation propre aux SCPI, les « terrains et constructions » ne font l'objet d'aucun amortissement.

Le prix d'acquisition des terrains est compris dans le coût d'acquisition de l'immeuble quand la distinction n'est pas possible.

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

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

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

A noter qu'au 31/12/2024, SCPI Iroko Zen ne détient pas de droits réels portant sur ses biens.

Cependant la SCPI Iroko Zen détient des biens en leasehold en Irlande, aux Pays-Bas, en au Royaume-Uni. Le leasehold est une forme d'acquisition qui représente la grande majorité des transactions dans ces pays. Chaque leasehold détenu par la SCPI a une durée supérieure à 400 ans. Conformément à la pratique des experts immobiliers locaux indépendants, ces acquisitions ont été comptabilisées comme des actifs détenus en pleine propriété compte tenu de leur durée restante.

Valeurs estimées des immobilisations locatives

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise effectuée par les sociétés CUSHMAN & WAKEFIELD, BPCE, BNP Paribas, JLL, Catella et CBRE, agissant en qualité d'experts indépendants. Chaque immeuble fait l'objet d'une expertise tous les 5 ans. Les autres années, la valeur résultera d'une actualisation des valeurs par l'expert sans visite systématique de l'immeuble sur une base semestrielle. L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en mettant en œuvre deux méthodes :

La méthode d'actualisation des flux de trésorerie.

La méthode par capitalisation du revenu brut qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droits et hors frais.

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

Des provisions pour gros entretien (PGE) sont évaluées tous les ans, par immeuble, en fonction des dépenses estimées à partir d'un plan quinquennal prévisionnel. La provision est constatée à la clôture de l'exercice à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur 5 ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation. La dotation aux provisions au titre de l'année correspond à la différence entre l'évaluation des provisions au titre de l'année et les provisions au titre de l'exercice antérieur après prise en compte des reprises de provisions.

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.

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. Une commission de pilotage de travaux de 42 557 € HT a été facturée par Iroko sur l'année 2024, pour une valeur de travaux de 851 158,50 €. Le ratio de 5% HT est ainsi respecté.

Commission de souscription et fonds de remboursement

Pour rappel, la SCPI Iroko Zen ne prélève aucune commission de souscription. Par ailleurs, au 31/12/2024, aucun fonds de remboursement n'est constitué dans la SCPI.

Prélèvements sur prime d'émission

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

Coûts de mise en place des financements

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

Terrains et constructions locatives	Valeurs nettes 2020		Valeurs nettes 2021		Valeurs nettes 2022		Valeurs nettes 2023		Valeurs nettes 2024	
	Comptable	Estimées	Comptable	Estimées	Comptable	Estimées	Comptable	Estimées	Comptable	Estimées
Droits Réels										
Terrains et constructions locatives										
Entrepôts Logistiques			12 893 000 €	9 080 000 €	27 804 284 €	27 461 939 €	49 853 590 €	47 934 918 €	65 131 181 €	68 123 324 €
Bureaux	2 311 000 €	2 272 000 €	2 311 000 €	10 125 000 €	76 035 294 €	80 410 345 €	221 927 433 €	209 697 107 €	356 826 355 €	372 182 568 €
Commerce			15 535 460 €	10 970 000 €	71 056 929 €	72 558 304 €	133 945 751 €	154 778 262 €	321 319 051 €	332 364 348 €
Education Santé	577 500 €	773 000 €	772 500 €	800 000 €	8 581 296 €	8 287 591 €	8 581 296 €	74 613 305 €	31 044 477 €	33 092 337 €
Activité					22 232 448 €	23 736 821 €	103 779 198 €	108 257 850 €	151 132 732 €	166 245 838 €
Hôtellerie							9 748 236 €	11 054 889 €	23 283 657 €	26 246 803 €
Restauration							5 927 313 €	6 904 476 €	9 994 265 €	11 665 713 €
Archives							60 029 €	66 689 €	59 977 €	68 341 €
TOTAL	2 888 500 €	3 045 000 €	31 511 960 €	30 975 000 €	205 710 251 €	212 455 000 €	533 822 846 €	546 155 495 €	960 791 695 €	1 009 989 273 €
Immobilisations en cours	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Bureaux										
Terrain										
Participations contrôlées	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
TOTAL	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €

Immeubles

Ventilation par nature Valeur Brute	Montant au 01/01/2024	Acquisitions	Cessions, transferts ou sorties d'actif	Montant au 31/12/2024
Terrains Nus	0			0 €
Terrains et constructions	533 822 846	368 472 304 €	0	902 265 150 €
Construction et sol d'autrui	0			0 €
Immobilisations en cours de construction	0			0 €
Autres (TP & Créances Rattachées)	0	76 453 385 €		76 453 385 €
TOTAL	533 822 846 €	444 925 689 €	0 €	978 748 534 €

Autres créances

	2023	2024
Créances fiscales et sociales	12 257 423 €	11 389 561 €
Fournisseurs débiteurs	13 620 527,70 €	2 264 501,29 €
Fournisseurs avances et acomptes	132 273,28 €	364 263,88 €
Fournisseurs avoirs non parvenus	60 634,32 €	64 491,02 €
Compte sequestre	201 620 €	201 620 €
Associés - acomptes sur distribution	0 €	0 €
Indemnités immobilisation	1 000 €	1 148 086 €
Débiteurs & créditeurs Divers	165 603 €	4 570 342 €
Dépôts de Garantie versés	3 009 250 €	3 039 250 €
Produits à recevoir	0 €	0 €
TOTAL	17 189 856 €	23 042 115 €

Valeurs de placement et disponibilités

Au 31/12/2024, les disponibilités de la société sont réparties comme suit :

Comptes à terme : 16 000 000 €

Compte courant rémunéré : 17 668 063 €

Compte courant : 13 295 748 €

Comptes de régularisation actif et passif

Charges à répartir sur plusieurs exercices

	Montant au 01/01/2024	Variation de l'exercice	Dotation CAR l'exercice	Montant au 31/12/2024
Charges à répartir	3 584 378 €	2 226 060 €	1 027 181 €	4 783 257 €
TOTAL	3 584 378 €	2 226 060 €	1 027 181 €	4 783 257 €

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

	2023	2024
Produits afférents aux loyers	2 302 979 €	5 751 552 €
Produits afférents aux charges immobilières	87 219 €	257 205 €
Produits afférents au résultat exceptionnel (étalement indemnités)	1 089 382 €	1 294 923 €
TOTAL	3 479 580 €	7 303 680 €

Dettes

Dettes financières

	2023	2024
Emprunts bancaires et intérêts courus	159 904 976 €	262 178 424 €
Dépôts de garantie reçus des locataires	766 966 €	12 536 286 €
TOTAL	167 571 942 €	274 714 709 €

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe	15 990 000 €	70 636 724 €	0 €	86 626 724 €
Emprunts à taux variable	2 999 419 €	160 956 234 €	10 615 440 €	174 571 093 €
Total	18 989 419 €	231 592 959 €	10 615 440 €	261 197 817 €

Ventilation des dettes financières par nature d'actifs	2023	2024
Emprunts immobiliers	159 311 466 €	246 197 817 €

Détail des emprunts

Date	Organisme prêteur	Immeubles financés	Montant tiré à date	CRD	Taux fixe ou variable	% couvert si variable	Durée
9/11/2020	CAISSE D'EPARGNE GRAND EST EUROPE	REIMS	990 000 €	990 000 €	FIXE	N.A	5 ANS
23/12/2020	CAISSE D'EPARGNE GRAND EST EUROPE	PANTIN	220 000 €	220 000 €	FIXE	N.A	5 ANS
26/2/2021	CAISSE D'EPARGNE GRAND EST EUROPE	TIGERY	1 160 000 €	1 160 000 €	FIXE	N.A	5 ANS
25/6/2021	CAISSE D'EPARGNE GRAND EST EUROPE	CHÂTEAU THIERRY	1 000 000 €	1 000 000 €	FIXE	N.A	5 ANS
31/7/2021	BANQUE PALATINE	PORTEFEUILLE MAAF	1 500 000 €	1 500 000 €	FIXE	N.A	5 ANS
21/9/2021	BANQUE PALATINE	SAINT-MAUR	800 000 €	800 000 €	FIXE	N.A	5 ANS
30/9/2021	BANQUE PALATINE	MONT DE MARSAN	2 000 000 €	2 000 000 €	FIXE	N.A	5 ANS
30/9/2021	BANQUE PALATINE	BOURGES	600 000 €	600 000 €	FIXE	N.A	5 ANS
28/4/2022	BANQUE PALATINE	MONTMARAUPT	700 000 €	700 000 €	FIXE	N.A	5 ANS
28/4/2022	BANQUE PALATINE	VARENNES VAUZELLES	500 000 €	500 000 €	FIXE	N.A	5 ANS
30/4/2022	ARKEA	AUBERVILLIERS	9 500 000 €	9 500 000 €	FIXE	N.A	7 ANS
14/6/2022	BANKINTER	MADRID *2 ET BILBAO	786 300 €	715 024 €	EUR. 3M	100%	10 ANS
16/6/2022	BANQUE PALATINE	YVETOT	1 000 000 €	1 000 000 €	FIXE	N.A	5 ANS
19/7/2022	CAISSE D'EPARGNE GRAND EST EUROPE	GRAND COURONNES LOXAM, GRAND COURONNES VOLVO, SOLAIZE, WOIPPY, PEUGEOT CHAMBLY, PEUGEOT SAINT-BRICE-SOUS-FORET, DUNKERQUE, LIMOGES, ILLKIRCH	16 530 000 €	25 214 718 €	EUR. 3M	75%	5 ANS
20/12/2022	CAISSE D'EPARGNE GRAND EST EUROPE	OSNY, PAU, VALENCE, ARRAS	9 444 360 €		EUR. 3M	75%	5 ANS
30/8/2022	BANK OF IRELAND	ACTIF WHITE PINES	5 050 000 €	5 050 000 €	FIXE	N.A	5 ANS
28/10/2022	BANQUE PALATINE	REIMS BOLIA	1 025 000 €	1 025 000 €	FIXE	N.A	5 ANS
2/11/2022	BANQUE PALATINE	RAMONVILLE	2 125 000 €	2 125 000 €	FIXE	N.A	5 ANS
20/2/2023	BANQUE PALATINE	VALBONNE	3 175 000 €	3 175 000 €	FIXE	N.A	5 ANS
10/3/2023	BANQUE PALATINE	PANTIN2	8 024 000 €	7 927 865 €	FIXE	N.A	5 ANS
27/4/2023	BANKINTER	DECATHLON - LEON	7 000 000 €	6 895 000 €	EUR. 3M	100%	12 ANS
22/6/2023	HSBC	WATERFORD (WOODIES), AIGREFEUILLE-SUR-MAINE - SHAPER'S, SEGUINIÈRE - SHAPER'S, BARCELONE, HUELVA (CORREOS), GUARROMAN 1 (CORREOS), LEGANES, LORIGUILLA / VALENCIA ESP, GUARROMAN 2, IRLANDE EASTPOINT BUSINESS PARK, ENNISCORTHY, WEXFORD (BOI), MALLOW, CORK (BOI), LONGFORD, LONGFORD (BOI), LOUGHREA, GALWAY (BOI), ROSCREA, TIPPARY (BOI), SWORDS, GALWAY, GRAUHLET, LE BOURGET, EL OSITO (VALENCIA), WESTLAND PARK, LA COURNEUVE	50 000 000 €	49 186 140 €	EUR. 3M	100%	5 ANS
18/12/2023	HSBC	MAXIMUS, VIANEN, EMMEN, NEUNEN, ALMELO, HEERLEN, ARNHEM, NOISY, OLIVET, CHATTE, BRUGES	21 000 000 €	24 842 500 €	EUR. 3M	100%	5 ANS
21/12/2023	BANQUE PALATINE	LYON LE KARRÉ	10 000 000 €	10 000 000 €	FIXE	N.A	5 ANS
22/5/2024	SOCFIM	LILLE EUROCENTRE	8 238 600 €	8 238 600 €	FIXE	N.A	5 ANS
14/6/2024	SOCFIM	ISSY LES MOULINEAUX	10 456 880 €	10 456 880 €	FIXE	N.A	5 ANS
27/9/2024	CRÉDIT AGRICOLE BRIE PICARDIE	BRIE COMTE ROBERT	1 751 200 €	1 751 200 €	EUR. 3M	100%	7 ANS
10/12/2024	CAIDF	N/A - PRÊT CORPORATE	15 000 000 €	15 000 000 €	FIXE	N.A	3 ANS
6/12/2024	BANK OF IRELAND	TESCO INCHICORE, ALUCRAFT/CLOVERHILL, BRAY, KILKENNY, HSE/ J5, SUFFOLK STREET, SPAR DOLPHIN	24 072 000 €	24 072 000 €	FIXE	N.A	5 ANS
6/12/2024	BANK OF IRELAND	TROWBRIDGE, UNION STREET	10 488 497 €	10 488 497 €	FIXE	N.A	4 ANS
18/12/2024	DEUTSCHE HYPO	GLASGOW- WATERLOO	30 380 650 €	30 380 650 €	FIXE	N.A	4 ANS
TOTAL			261 594 188 €	261 137 285 €	FIXE	98% ¹	5 ANS

¹ De l'encours couvert ou à taux fixe

Au 31/12/2024, la SCPI Iroko Zen est en breach de covenant sur le prêt de Bankinter – Madrid et Palatine-Valbonne. Ces deux breaches ont été signalés aux banques concernées. Aucune réponse n'a encore été obtenue de leur part.

Dettes d'exploitation

	2023	2024
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	13 259 700 €	22 095 352 €
TOTAL	13 259 700 €	22 095 352 €

Dettes diverses

	2023	2024
Dettes fiscales et sociales	4 180 706 €	10 043 021 €
Associés - acomptes sur distribution	70 829 €	16 922 €
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0 €	0 €
Débiteurs divers	5 778 087 €	10 110 483 €
TOTAL	10 029 622 €	20 170 426 €

Capitaux propres

Capital souscrit

Le capital s'élève à 721 026 982 € dont 1 784 067 parts souscrites sur l'exercice (net des retraits) pour un montant de 312 211 643 €.

Le prix de la part a été 200€ du 1er janvier au 31 juillet 2024, puis de 202 € du 1er août au 31 décembre 2024.

Capital, retraits des parts

Le montant des retraits s'élève à 7 888 421 € sur l'année 2024. Aucun fonds de remboursement n'est comptabilisé.

Prime d'émission /prélèvements sur prime d'émission

	Montant au 31/12/2023	Variation de l'exercice	Montant au 31/12/2024
Prime d'émission brute	59 398 089 €	47 203 411 €	106 601 500 €
Prime d'émission retrait des parts	-995 889 €	-1 030 308 €	-2 026 197 €
Prélèvements sur P.E. :			
- frais de constitution, d'augmentation de capital	-9 839 €	0 €	-9 839 €
- frais d'acquisition des immeubles	-50 754 975 €	-37 651 756 €	-88 406 731 €
- commissions de souscription	0 €		0 €
Total des prélèvements	-19 570 148 €		-88 416 571 €
Prime d'émission Nette	38 832 052 €	46 173 103 €	16 158 732 €

Affectation du résultat de l'exercice précédent

À l'occasion de l'assemblée générale annuelle du 23 avril 2024, le résultat de 17 150 K€ de l'exercice précédent, soit l'exercice clos le 31/12/2023, a été affecté comme suit :

- pour 16,453 K€ en tant qu'acompte sur dividendes ;
- le solde de 829 K€ au report à nouveau de la société.

Compte de résultat

Autres charges immobilières

	2023	2024
Assurances	107 430 €	334 436 €
Commissions et honoraires	445 884 €	900 643 €
Travaux d'entretien	15 422 €	-844 €
Intérêts d'emprunts	3 886 004 €	7 498 030 €
Dotations aux provisions pour grosses réparations	403 230 €	154 410 €
TOTAL	4 857 970 €	8 886 674 €

Charges d'exploitation

	2023	2024
Frais dépositaire	75 952 €	126 568 €
Logiciels	14 089 €	21 110 €
Documentation	4 843 €	5 761 €
Honoraires Expert comptable	323 040 €	380 360 €
Honoraires Commissaire aux comptes	49 896 €	79 027 €
Honoraires avocats	355 332 €	130 171 €
Frais sur emprunt	274 481 €	2 226 060 €
Services bancaires	49 773 €	85 886 €
Frais de couverture	0 €	375 000 €
Impôt société Zone euro	286 591 €	4 935 730 €
Impôt société hors Zone euro	0 €	1 260 627 €
TVA non récupérable	88 272 €	137 356 €
Cotisation sur la valeur ajoutée	60 011 €	109 444 €
Cotisation foncière des entreprises	466 €	470 €
Contribution revenus locatifs	41 858 €	44 466 €
Autres Taxes (Espagne)	23 286 €	21 588 €
Redevance Loyers	0 €	53 342 €
Perte de change exploitation	0 €	47 527 €
Dotations diverses	0 €	577 496 €
Sous total charges d'exploitation*	6 697 549 €	10 797 988 €
Rémunération de la commission loyers*	353 911 €	7 173 635 €
Rémunération de la commission d'acquisition**	971 482 €	11 167 190 €
Rémunération de la commission de retrait*	80 668 €	90 591 €
Rémunération de la commission produits financiers*	92 053 €	221 113 €
Rémunération de la commission de pilotage**	0 €	19 262 €
Rémunération des frais de transferts*	0 €	11 600 €
Sous total Commissions de la société de gestion	13 427 460 €	18 683 392 €
Honoraires d'expertise des immeubles **	2 204 290 €	2 510 070 €
Honoraires acquisition notaire**	112 695 €	1 259 640 €
Honoraires divers **	82 469 €	39 170 €
Frais d'acte et de contentieux **	15 221 €	18 754 €
Droits d'enregistrement **	179 281 €	22 429 009 €
Dotations Aux Amortissements A Répartir	60 981 €	1 027 181 €
Sous total charges liées aux acquisitions	21 966 739 €	27 283 825 €
Total charges de la SCPI	42 091 748 €	56 765 205 €
* dont charges d'exploitation courantes	10 897 081 €	19 113 449 €
**dont charges prélevées sur la prime d'émission	31 194 667 €	37 651 756 €

Transfert de charges d'exploitation

	2023	2024
Frais constitution SCPI	0 €	0 €
Frais acquisition immeubles	31194 667 €	37 651 756 €
Frais relatifs aux emprunts	2744 817 €	2 226 060 €
Charges d'exploitation	280 472 €	0 €
TOTAL	34 219 956 € €	39 877 816 €

Charges et produits financiers

	Charges	Produits
Intérêts sur emprunt	0 €	0 €
Intérêts placements financiers	0 €	1 842 610 €
Différences de change	514 237 €	399 354 €
Produits de participations	0 €	1 100 000 €
TOTAL	514 237 €	3 341 964 €

Charges et produits exceptionnels

	Charges	Produits
Dotations aux amortissements à répartir	0 €	0 €
Dotations aux provisions pour grosses réparations	0 €	0 €
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	32 918 €	5 008 036 €
TOTAL	32 918 €	5 008 036 €

Informations diverses

Charges à payer

	2023	2024
Intérêts courus sur emprunts	583 360 €	721 577 €
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	8 602 287 €	15 383 316 €
Dettes fiscales et sociales	3 025 657 €	7 011 817 €
Dettes fournisseurs d'immobilisation	0 €	0 €
Autres dettes	5 045 742 €	6 359 787 €
TOTAL	17 257 046 €	29 476 497 €

Rémunération de la société de gestion

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

Au titre de l'exercice 2024, la société de gestion aura facturé 3 % HT des montants des acquisitions soit un montant de 12 905 K€ HT au titre des acquisitions 2024 (contre 9 715 K€ HT au titre de l'exercice 2023) respectant ainsi le ratio maximum de 3 % HT fixé dans la Note d'Information.

Au titre de l'exercice 2024, la société de gestion aura facturé un montant de 12 % HT des produits perçus soit 6 956 K€ HT au titre de l'exercice 2024 (contre 3 632K€ au titre de l'exercice 2023), respectant ainsi le ratio maximum de 12 % HT fixé dans la Note d'Information.

Enfin, la société de gestion a facturé 1 451 k€ HT de commission de brokerage au titre de l'exercice 2024. Les 3 485 K€ facturés par les autres brokers étant intervenus sur les acquisitions de l'année 2024, le total de commission de brokerage de l'année atteint 1,04 % HT du montant des investissements de l'exercice, respectant ainsi le ratio maximum de 5 % HT fixé dans la Note d'Information.

Dettes garanties :

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

Emprunteur	Prêteur	Actifs	Type de garantie	Montant initial
SCPI IROKO ZEN	CAISSE D'EPARGNE GRAND EST EUROPE	REIMS	IPPD 1ER RANG	990 000 €
SCPI IROKO ZEN	CAISSE D'EPARGNE GRAND EST EUROPE	PANTIN	IPPD 1ER RANG	220 000 €
SCPI IROKO ZEN	CAISSE D'EPARGNE GRAND EST EUROPE	TIGERY	IPPD 1ER RANG	1160 000 €
SCPI IROKO ZEN	CAISSE D'EPARGNE GRAND EST EUROPE	CHÂTEAU THIERRY	IPPD 1ER RANG	1000 000 €
SCPI IROKO ZEN	BANQUE PALATINE	PORTEFEUILLE MAAF	IPPD 1ER RANG	1500 000 €
SCPI IROKO ZEN	BANQUE PALATINE	SAINT-MAUR	IPPD 1ER RANG	800 000 €
SCPI IROKO ZEN	BANQUE PALATINE	MONT DE MARSAN	IPPD 1ER RANG	2000 000 €
SCPI IROKO ZEN	BANQUE PALATINE	BOURGES	IPPD 1ER RANG	600 000 €
SCPI IROKO ZEN	BANQUE PALATINE	MONTMARIAULT	IPPD 1ER RANG	700 000 €
SCPI IROKO ZEN	BANQUE PALATINE	VARENNES VAUZELLES	IPPD 1ER RANG	500 000 €
SCPI IROKO ZEN	ARKEA	AUBERVILLIERS	HYPOTHÈQUE CONVENTIONNELLE	9 500 000 €
SCPI IROKO ZEN	BANKINTER	MADRID *2 ET BILBAO	HYPOTHÈQUE CONVENTIONNELLE	7 863 000 €
SCPI IROKO ZEN	BANQUE PALATINE	YVETOT	IPPD 1ER RANG	1 000 000 €
SCPI IROKO ZEN	CAISSE D'EPARGNE GRAND EST EUROPE	GRAND COURONNES LOXAM, GRAND COURONNES VOLVO, SOLAIZE, WOIPPY, PEUGEOT CHAMBLY, PEUGEOT SAINT-BRICE-SOUS-FORET, DUNKERQUE, LIMOGES, ILLKIRCH	HYPOTHÈQUE CONVENTIONNELLE	16 530 000 €
SCPI IROKO ZEN	CAISSE D'EPARGNE GRAND EST EUROPE	OSNY, PAU, VALENCE, ARRAS	HYPOTHÈQUE CONVENTIONNELLE	9 444 360 €
SCPI IROKO ZEN	BANK OF IRELAND	ACTIF WHITE PINES	HYPOTHÈQUE CONVENTIONNELLE	5 050 000 €
SCPI IROKO ZEN	BANQUE PALATINE	REIMS BOLIA	IPPD 1ER RANG	1 025 000 €
SCPI IROKO ZEN	BANQUE PALATINE	RAMONVILLE	IPPD 1ER RANG	2 125 000 €
SCPI IROKO ZEN	BANQUE PALATINE	VALBONNE	IPPD 1ER RANG	3 175 000 €
SCPI IROKO ZEN	BANQUE PALATINE	PANTIN2	IPPD 1ER RANG	8 024 000 €
SCPI IROKO ZEN	BANKINTER	DECATHLON - LEON	HYPOTHÈQUE CONVENTIONNELLE	7 000 000 €
SCPI IROKO ZEN	HSBC	WATERFORD (WOODIES), AIGREFEUILLE-SUR-MAINE - SHAPER'S, SEGUINIÈRE - SHAPER'S, BARCELONE, HUELVA (CORREOS), GUARROMAN 1 (CORREOS), LEGANES, LORIGUILLA / VALENCIA ESP, GUARROMAN 2, IRLANDE EASTPOINT BUSINESS PARK, ENNISCORTHY, WEXFORD (BOI), MALLOW, CORK (BOI), LONGFORD, LONGFORD (BOI), LOUGHREA, GALWAY (BOI), ROSCREA, TIPPARY (BOI), SWORDS, GALWAY, GRAUHLET, LE BOURGET, EL OSITO (VALENCIA), WESTLAND PARK, LA COURNEUVE	HYPOTHÈQUE CONVENTIONNELLE	50 000 000 €
SCPI IROKO ZEN	HSBC	MAXIMUS, VIANEN, EMMEN, NEUNEN, ALMELO, HEERLEN, ARNHEM, NOISY, OLIVET, CHATTE, BRUGES	HYPOTHÈQUE CONVENTIONNELLE	21 000 000 €
SCPI IROKO ZEN	BANQUE PALATINE	LYON LE KARRÉ	IPPD 1ER RANG	10 000 000 €
SCPI IROKO ZEN	SOCFIM	LILLE EUROCENTRE	HYPOTHÈQUE 1ER RANG	8 238 600 €
SCPI IROKO ZEN	SOCFIM	ISSY LES MOULINEAUX	HYPOTHÈQUE LÉGALE SPÉCIALE	10 456 880 €
SCPI IROKO ZEN	CRÉDIT AGRICOLE BRIE PICARDIE	BRIE COMTE ROBERT	HYPOTHÈQUE 1ER RANG	1 751 200 €
SCPI IROKO ZEN	CAIDF	N/A - PRÊT CORPORATE	N/A SAUF COVENANTS FINANCIER	15 000 000 €
SCPI IROKO ZEN	BANK OF IRELAND	TESCO INCHICORE, ALUCRAFT/CLOVERHILL, BRAY, KILKENNY, HSE/ JS, SUFFOLK STREET, SPAR DOLPHIN	HYPOTHÈQUE 1ER RANG	24 072 000 €
SCPI IROKO ZEN	BANK OF IRELAND	TROWBRIDGE, UNION STREET	HYPOTHÈQUE 1ER RANG	10 488 497 €
SCPI IROKO ZEN	DEUTSCHE HYPO	GLASGOW- WATERLOO	HYPOTHÈQUE 1ER RANG	30 380 650 €
TOTAL	-	-	-	261 594 188 €

Engagements donnés / reçus sur les instruments financiers

La SCPI Iroko Zen a souscrit à cinq nouvelles couvertures.

Type	Date départ	Emprunt liée	Nominal	Taux variable	Spread
COUVERTURE	14/9/2023	BANKINTER - FINANCEMENT MADRID 2 ET BILBAO	7150 243 €	EURIBOR 3M	N/A
COUVERTURE	19/7/2022	CEGEE - FINANCEMENT PORTEFEUILLE 2022 TRANCHE 1	11 898 718 €	EURIBOR 3M	1,00%
COUVERTURE	20/12/2022	CEGEE - FINANCEMENT PORTEFEUILLE 2022 TRANCHE 2	6 816 751 €	EURIBOR 3M	1,00%
COUVERTURE	27/4/2023	BANKINTER - FINANCEMENT DECATHLON - LEON	6 895 000 €	EURIBOR 3M	N/A
COUVERTURE	22/6/2023	HSBC - FINANCEMENT PORTEFEUILLE PAN-EUROPÉEN TRANCHE 1	49 778 640 €	EURIBOR 3M	N/A
COUVERTURE	18/12/2023	HSBC - FINANCEMENT PORTEFEUILLE PAN-EUROPÉEN TRANCHE 2	21 000 000 €	EURIBOR 3M	N/A
COUVERTURE	27/9/2024	BRIE PICARDIE	1 760 000 €	EURIBOR 3M	N/A
COUVERTURE	18/12/2024	DEUTSCHE HYPO - GLASGOW	30 281 724 €	GBP SONIA	N/A
TOTAL	-	-	135 581 076 €	-	-

Cautions/Garanties reçues de la part des locataires

Les garanties reçues correspondent aux engagements pris par nos locataires en cas d'impayé.

Ces engagements sont de différents types, à savoir :

- caution de la maison mère
- garanties bancaires relatives à des loyers

Rappel des résolutions assemblée générale mixte du 29 avril 2025

Relevant de la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

- Rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes – Constatation du capital effectif au 31 décembre 2024 – Approbation des comptes sociaux – Quitus à la Société de gestion
- Affectation du résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2024
- Approbation des valeurs de la Société arrêtées au 31 décembre 2024
- Approbation des conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier
- Indemnisation du Conseil de surveillance
- Approbation du déploiement de la stratégie ESG-ISR du fonds Iroko Impact

Relevant de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

- Extension de la localisation des investissements de la politique d'investissement (incluant désormais la Pologne)
- Augmentation du montant du capital social maximum à 2.000.000.100 €
- Correction d'erreurs matérielles à l'article 12.2 des statuts (Indivisibilité des parts sociales et répartition des plus-values)
- Autorisation de modification de la note d'information
- Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités

Texte des résolutions présentées à l'assemblée générale mixte du 29 avril 2025

À titre ordinaire

Première résolution

Rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes – Constatation du capital effectif au 31 décembre 2024 – Approbation des comptes sociaux – Quitus à la Société de gestion

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes,

Approuve le rapport de la société de gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes annuels de l'exercice social clos le 31 décembre 2024 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de un capital effectif de 721.026.402 euros et un bénéfice de 34.766.159 euros.

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

Deuxième résolution

Affectation du résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2024

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires,, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, d'affecter le résultat de l'exercice social clos le 31 décembre 2024 comme suit :

Bénéfice de l'exercice 2024	34.766.158,65 €
Majorité du report à nouveau	829450,05 €
Résultat distribuable	35.595.608,65 €
Affecté comme suit :	
Dividende total au titre de l'exercice 2024 (*dont 16452.746,69 € distribués sous forme d'acompte sur dividendes)	33.525.641,86 €
Nouveau report à nouveau	2 069 967 €

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2024 s'élève à 12,54 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 2024 (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier de l'exercice 2024, est de 7,32%

Jouissance	1 ^{er} trimestre 2024	2 ^{ème} trimestre 2024	3 ^{ème} trimestre 2024	4 ^{ème} trimestre 2024
Pour un semestre entier	3,58 €	3,60 €	3,65 €	3,81 €

Troisième résolution

Approbation des valeurs de la Société arrêté au 31 décembre 2024

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapports de la société de gestion,

Approuve le rapport de la société de gestion dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la Société arrêtés au 31 décembre 2024, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

Valeur comptable : 739.255.102 euros, soit 179,42 euros par part ;

Valeur de réalisation : 764.998.978 euros, soit 185,67 euros par part ;

Valeur de reconstitution : 883.237.363 euros, soit 214,37 euros par part.

Quatrième résolution

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

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires,

après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion et du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier,

Prend acte du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier et déclare qu'aucune convention visée à l'article L. 214-106 précité n'a été conclue au cours de l'exercice social clos le 31 décembre 2024,

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

Approuve les conclusions dudit rapport spécial.

Cinquième résolution

Indemnisation du Conseil de surveillance

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires,

après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes,

Constata qu'aucune indemnisation (rémunération) n'a été allouée aux membres du conseil de surveillance pour l'exercice social clos le 31 décembre 2024.

Sixième résolution

Approbation du déploiement de la stratégie ESG-ISR du fonds Iroko Impact

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires,

après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance,

Approuve le déploiement de la stratégie ESG du fonds dans Iroko Impact tel que définie dans la Note d'information et notamment l'investissement de 1% de sa collecte dans des fonds à impact.

À titre extraordinaire

Septième résolution

Distribution des plus-values de cession d'immeubles

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires,

après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance,

Autorise la société de gestion, sous réserves des modalités prévues par la loi et dans les conditions prévues par les statuts de la Société, à distribuer des sommes prélevées sur le compte de réserve des « plus ou moins-value sur cessions d'immeubles » dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte à la fin du mois civil précédent. Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice social en cours.

Huitième résolution

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

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

Connaissance prise de la note d'information de la Société sur proposition de la société de gestion et après avoir pris connaissance du projet des statuts mis à jour,

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

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

Modifie en conséquence l'article 2 (Objet) des statuts comme suit :

« Article 2 – Objet

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

- À construire un portefeuille multi-actifs de manière opportuniste : « Suivant les cycles des différents marchés immobiliers, en France (notamment à Paris, en Ile-de-France et en régions), dans des pays de la zone Euro (notamment en Europe de l'Ouest : Allemagne, Espagne, Irlande, Benelux, Portugal et Italie), au Royaume-Uni, en Suisse et en Pologne. Les immeubles ciblés étant localisés dans des zones économiques considérées pour leurs qualités par la société de gestion. »

Le reste de l'article 2 des statuts reste inchangé.

Neuvième résolution

Augmentation du montant du capital social maximum

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires,

Connaissance prise de la note d'information de la Société sur proposition de la société de gestion et après avoir pris connaissance du projet des statuts mis à jour,

Décide de porter le capital maximal statutaire d'un milliard cinquante euros (1.000.000.050 €) à deux milliards cent euros (2.000.000.100 €).

Décide, en conséquence de ce qui précède, d'ajouter les paragraphes suivants à la fin de l'article 7.2 (Capital social maximum) des statuts de la Société :

7.2 Capital social maximum

« Par décision de l'assemblée générale mixte en date du 29 avril 2025, le capital maximal statutaire constituant le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues, a été fixé à deux milliards cent (2.000.000.100) euros, divisé en 11.428.572 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 deux milliards cent (2.000.000.100) euros, sans obligation d'atteindre ce montant en une ou plusieurs fois ».

Dixième résolution

Correction d'erreurs matérielles figurant à l'article 12.2 des statuts de la Société

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires,

Prend acte d'erreurs matérielles figurant dans la rédaction de l'article 12.2 (Indivisibilité des parts sociales) des statuts de la Société,

Décide, en conséquence, de modifier l'article 12.2 (Indivisibilité des parts sociales) des statuts de la Société comme suit :

Article 12.2 Indivisibilité des parts sociales

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

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

Les usufruitiers et les nus propriétaires sont également tenus de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun choisi parmi les associés.

À défaut de convention contraire entre les intéressés, signifiée à la Société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est seul convoqué aux Assemblées Générales Ordinaires et a seul le droit de prendre part aux votes et consultations par correspondance.

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

La Société sera valablement libérée du paiement des plus-values sur cessions d'immeubles ou de parts de SCPI par le versement aux usufruitiers pour les parts émises avant l'Assemblée Générale Extraordinaire du 23 avril 2024.

Pour les parts émises après cette date, la Société sera valablement libérée du paiement des plus-values sur cessions d'immeubles ou de parts de SCPI par le versement aux nus-propriétaires. Les usufruitiers et les nus-propriétaires font leur affaire de toutes répartitions contraires convenues entre eux sans que celles-ci ne soient opposables à la Société. »

Onzième résolution

Autorisation de modification de la note d'information

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires,

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

Douzième résolution

Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités

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

IROKO.

L'épargne immobilière

Excellent  ★ Trustpilot

4,7/5 sur 741 avis

Source avis clients :
Trustpilot au 31 décembre 2024

☎ 01 76 44 17 49

✉ contact@iroko.eu

iroko.eu

Iroko est une société de gestion, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers
sous le numéro GP-20000014 en date du 08/06/2020

Iroko Zen est une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable faisant appel
au public, dont le numéro de Visa AMF est le n°20-17 en date du 09/10/2020

