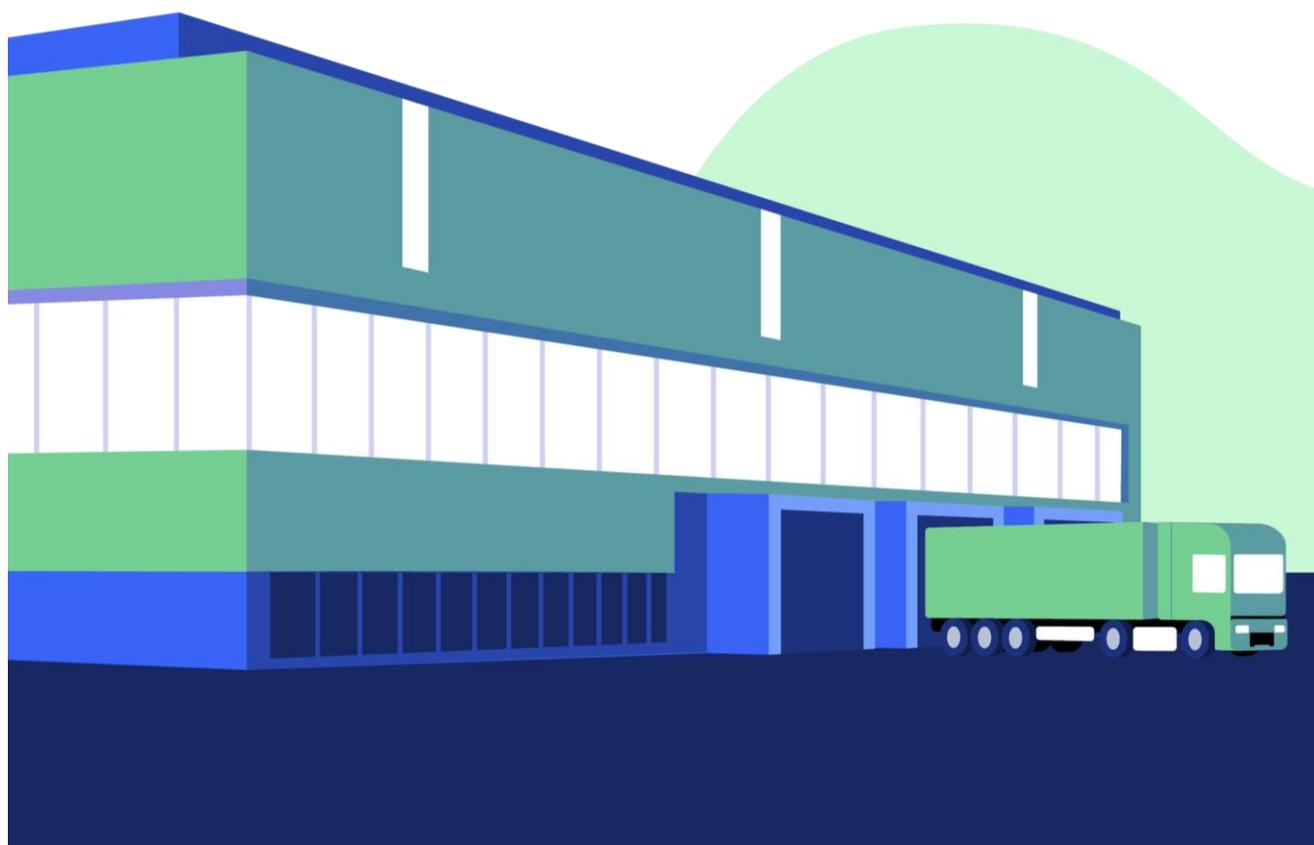


IROKO.

ZEN

Rapport annuel 2020



SOMMAIRE

- **Message du Président d'Iroko** Page 3

- **Rapport de gestion de la SCPI Iroko ZEN** Page 5
 - Organe de décision et dispositifs de contrôle Page 7
 - Investissements immobiliers 2020 Page 12
 - Rapport du conseil de surveillance Page 25

- **Comptes annuels de la SCPI Iroko ZEN** Page 27
 - Annexes Page 27
 - Rapport du commissaire aux comptes Page 39
 - Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées Page 43
 - Texte des résolutions à l'assemblée générale ordinaire Page 47



LE MOT DU PRESIDENT

Gautier Delabrousse-Mayoux



Chers associés,

C'est non sans une certaine émotion que nous avons le plaisir de vous présenter le premier rapport annuel de gestion de votre SCPI Iroko ZEN pour l'exercice 2020.

Iroko ZEN est le premier produit d'épargne de la Société de Gestion Iroko. Cette SCPI a la particularité d'être née en 2020 dans un contexte sanitaire et économique unique, liée à l'émergence de la Covid-19. Cela ne changera pas notre ambition qui est et sera de transformer le paysage de l'investissement immobilier en reprenant la philosophie du secteur des « FinTech » ou « FundTech » dans le milieu aujourd'hui encore très institutionnel des SCPI. Cette philosophie peut se résumer en une mission : rendre l'épargne accessible, alignée, et transparente.

Nous essayons d'être pionnier dans notre mode de distribution : **100% accessible en ligne** et dans son objectif d'alignement total avec l'investisseur : **absence de commission de souscription**. L'objectif est de permettre à tout le monde d'investir en immobilier d'entreprise avec un parcours de souscription clair et pédagogique, que ce soit en direct ou à travers votre conseiller de gestion de patrimoine.

Le cœur d'Iroko ZEN est l'immobilier. Notre politique d'investissement, s'articule autour de deux piliers :

Pilier 1. Une allocation dynamique et diversifiée aussi bien en termes de typologie d'actifs (bureaux, entrepôts, locaux d'activités, commerces, résidences gérées) que les zones géographiques en France (Paris, Île-de-France et les principales métropoles régionales), et prochainement dans les pays limitrophes de la zone Euro que sont l'Allemagne et l'Espagne. Concrètement, en gardant en ligne de mire notre objectif de résilience, cette allocation dynamique se traduit par une surpondération de classes d'actifs comme la logistique au détriment de commerce de prêt-à-porter par exemple (renforcement du e-commerce), un focus sur du commerce de service (crèche, médical, alimentaire etc.) ou encore en bureau par une allocation prioritaire vers des bureaux de nouvelles générations avec des baux de longue durée (immeubles récents, intégrant des services et favorisant les mobilités douces).

Pilier 2. Une ambition forte pour Iroko ZEN sur la résilience long terme des bâtiments, au-delà des locataires existants, pour en faire une SCPI de référence en matière de politique ESG (Environnement Social et Gouvernance) ce qui passe notamment par l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments, mais aussi par privilégier les investissements qui favorisent les déplacements doux, le bien-être de ses occupants, l'activité des locataires participant au développement sociétal ou encore, sensibiliser au maximum les occupants sur notre politique ESG. Pour cadrer ces ambitions et les mesurer, Iroko ZEN a choisi de postuler **au label ISR** (Investissement Socialement Responsable) en 2020.

Une fois ce chemin tracé, nous souhaitons être ambitieux, car il nous semble qu'il reflète le besoin d'une nouvelle génération d'épargnants, qui veulent associer rentabilité et quête de sens : nous anticipons une collecte autour de 30 millions d'euros pour ce premier exercice plein ce qui nous amènera à être sélectif dans la qualité des investissements. Nous mutualisons les risques en investissant aussi bien à Paris qu'en régions, sur toutes les classes d'actifs avec une qualité des

locataires scrutée à la loupe : leur fiabilité en ces temps de Covid-19 aura autant d'importance que la durée de leur engagement sur site.

L'objectif de distribution (TDVM) non garanti de 2021 est de 6.50 - 7%.

Iroko ZEN a pu verser un premier dividende un mois seulement après son lancement en réduisant son délai de jouissance au 1^{er} jour du 1^{er} mois. Ce premier dividende, versé en décembre dernier, est de 1,26 € par part. Ce qui correspond à un rendement mensuel de 0,63%. Annualisée, cette performance mensuelle conduit à un TDVM de 7,56% en 2020.

Par ailleurs, nous avons pu constituer un report à nouveau de 11.079 euros dès le premier exercice 2020. Nous espérons être en capacité de distribuer un dividende compris en 6,50% et 7% pour ce premier exercice plein en 2021.

Enfin, 2020 aura été l'année du lancement d'Iroko ZEN, aidée par l'entrée au capital de la société de gestion d'Eurazéo et de HEC Ventures, en complément d'un apport de notre partenaire historique LO Capital. Ces entrées au capital ont permis de développer la communication autour de la SCPI et de recruter des talents qui ont rejoint IROKO depuis son lancement, en provenance de multiples sociétés de gestion reconnues de la place. Une reconnaissance et une ambition pour développer notre projet et atteindre les objectifs que nous nous sommes fixés pour vous.

Gautier DELABROUSSE MAYOUX

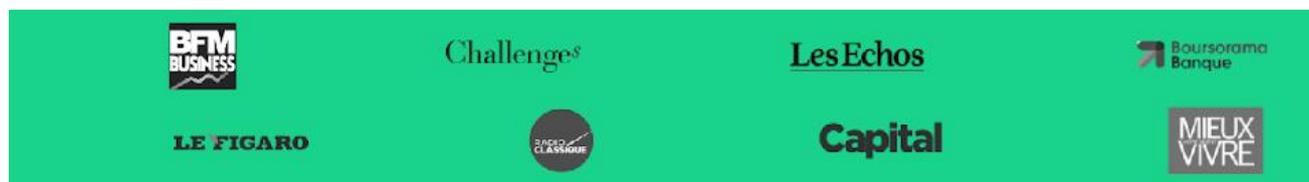
Président d'Iroko

Amale
Antoine
Charlotte
Charles
Myléna
Foucault
Kenny
Kevin
Mathieu
Michelson
Phong
Pierre-Antoine

RAPPORT DE GESTION DE LA SCPI IROKO ZEN

Iroko ZEN et Iroko dans les médias !

Preuve du début d'engouement autour du concept novateur de la SCPI Iroko ZEN, la presse nationale financière spécialisée a beaucoup relayé la naissance d'Iroko Zen en expliquant notre circuit de distribution disruptif avec le 0% de commission de souscription et en détaillant les premières acquisitions immobilières ce qui a pu accélérer la notoriété de notre société et de notre produit.



Bien aidé par le fait les classements annuels réalisés par des distributeurs ou journaux placent Iroko ZEN dans le trio de tête des meilleurs taux de distribution en 2020. Attention, c'est bien sur les bases d'une annualisation de notre performance.

SCPI	SOCIÉTÉ DE GESTION	RENDEMENT 2019	RENDEMENT 2020
Eurion	Corum	N/A	10,40 %
Iroko Zen	Iroko	N/A	7,56 %
Atlantique Pierre 1	Paref Gestion	6,12 %	6,62 %
Coeur de Régions	Sogenial	6,25 %	6,30 %
PF Hospitalité Europe	Perial AM	N/A	6,25 %

Source : Meilleurescpi.com / Classement 2020

Nb : les performances passées ne présagent pas des performances futures

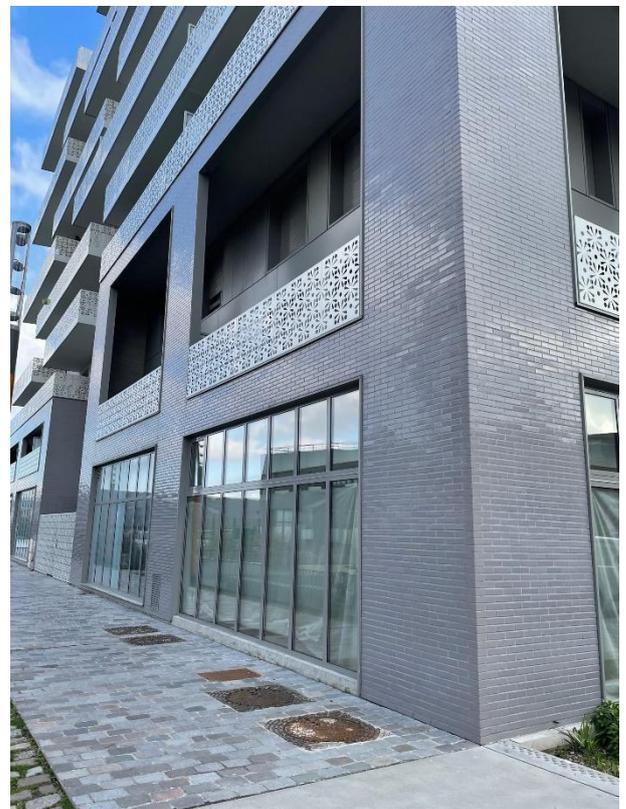
Iroko ZEN en un coup d'œil

Données au 31/12/2020

● Collecte brute 2020 :	2.925.000 €
● Associés :	55
● Parts souscrites :	14.625
● Nouvelles acquisitions :	2
● Surface du patrimoine :	1.083 m²
● Durée des baux :	8,8 ans en durée d'engagement ferme (WALB)
● TDVM 2020 :	7,56%
● Taux d'occupation physique :	100%
● Taux d'occupation financier :	100%
● Loan to Value (LTV) :	31%



Actif #1 – Reims



Actif #2 - Pantin

Organe de décision et contrôle

Forme juridique	SCPI à capital variable
Capital social statutaire	20.000.050 €
Date d'ouverture au public	Novembre 2020
Visa AMF	N°20-17 du 09/10/2020
Société de Gestion	IROKO

Société de gestion

La gestion de la SCPI est assurée par la **Société de Gestion Iroko**

Date d'immatriculation : **13/05/2020**

Siège d'exploitation : **95, avenue du Président Wilson - 93108 Montreuil Cedex**

Nationalité : **Française**

Forme Juridique : **Société par actions simplifiée (SAS)**

RCS : **n°883 362 113 de Bobigny**

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

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

Capital : **637.801,60 euros**

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

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

Conseil de Surveillance

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

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

Composition du Conseil de surveillance à la date de délivrance du visa AMF	Profession exercée par les membres du Conseil de Surveillance
Ralph PANY	SWISS LIFE – Responsable Asset Management
Quentin ROMET	HOMUNITY – Fondateur
Julien WORMSER	BANQUE WORMSER FRERES - Directeur général délégué
Société WAD GROUP représentée par Simon DAWLAT	BATCH - Fondateur
Mathilde LOBRY	ARES MANAGEMENT – Principal
Société EGMW représentée par Antoine LECONTE	CHEERZ - Fondateur
Cédric BLANCHET	NOTAIRE
Société UL ADVICE représentée par Laurent USELDINGER	Entrepreneur Investisseur - fondateur de Ullink revenue en 2018
Sté BUSINESS & ASSOCIES représentée par Louise BOUSQUET ANDREANI	AGENCE BUSINESS – Directrice Générale
Société TB PAT représentée par Anne-Charlotte THEVES	PATRIMUM GROUP – Gérante Associée

Expert Immobilier

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

Son mandat expirera avec l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2024.

Dépositaire

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

Commissaire aux Comptes

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



DISPOSITIFS DE CONTRÔLES

Une organisation a été définie afin d'assurer l'exercice de ses activités de manière indépendante les unes des autres et dans le respect de la réglementation applicable à la gestion de fonds collectifs. Ses différentes activités ont un socle commun : la gestion et la distribution de produits et services immobiliers à destination des investisseurs.

La gérance de la SCPI est assurée par Iroko société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP20000014 en date du 08 juin 2020. IROKO est dotée d'un dispositif de contrôle interne et de conformité piloté par le Responsable Conformité et Contrôle Interne (RCCI), qui a également la charge de la gestion des risques et des conflits d'intérêts, de la lutte anti-blanchiment et de la déontologie, le tout accompagné par le cabinet de conseil en RCCI Marker Management Consulting.

Le RCCI contrôle et évalue de manière régulière l'adéquation et l'efficacité du dispositif du contrôle interne. Il évalue également les procédures opérationnelles et les politiques mises en place. Il s'assure de leur application et formule des recommandations à la suite des contrôles opérés et s'assure de leur suivi. Le RCCI rend compte des éventuels dysfonctionnements, de ses travaux de contrôle ainsi que des principales recommandations, aux organes de Direction de Iroko.

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

1. Les contrôles permanents de premier niveau réalisés par les équipes opérationnelles ;
2. Les contrôles permanents de second niveau placés sous la responsabilité du Contrôle Interne et vérifiés par Marker Management Consulting ;
3. Les contrôles périodiques dits contrôles de troisième niveau exercés de manière indépendante le cas échéant.

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

- Du respect de la réglementation concernant la communication financière de la société de gestion
- 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 de la société de gestion ;
- De l'organisation du processus de gestion ;
- Du suivi des risques opérationnels et réglementaires ;
- De la mise en place de procédures de gestion du risque de liquidité
- Du respect des dispositions déontologiques applicables à l'ensemble des collaborateurs, prestataires ou membres des Conseils de Surveillance pour la protection des investisseurs.

Des associés informés

Pour assurer votre information, une synthèse des activités de la SCPI tant à l'actif (acquisitions et cessions d'actifs immobiliers, situation locative, travaux et événements majeurs) qu'au passif (collecte de capitaux, liquidité de votre placement) ainsi que leur traduction financière et comptable sont données dans différents documents (bulletin trimestriel et semestriel, rapport annuel, site web).

Iroko présente également ses travaux aux Conseils de Surveillance de la SCPI.

La note d'information des SCPI, remise lors de la souscription, détaille également son fonctionnement.

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.

Risques de la SCPI

Acheter des parts de la SCPI Iroko ZEN est un investissement immobilier. Comme tout placement immobilier, il s'agit d'un investissement long terme. **Nous vous recommandons une durée de placement de plus de 7 ans.**

Ce placement comporte des risques. Le capital investi et les revenus ne sont pas garantis : ils sont liés aux évolutions du marché de l'immobilier et au bon paiement des loyers par les locataires. Enfin, comme tout placement rappelez-vous que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



INVESTISSEMENTS IMMOBILIER 2020

Le mot du gérant

En 2020, Iroko ZEN a procédé à ses **deux premières acquisitions immobilières** : un immeuble de bureaux situé à Reims et loué à Pôle Emploi avec un bail de 9 ans fermes, puis un local commercial loué à une crèche. Ces acquisitions illustrent notre volonté de constituer un portefeuille d'actifs résilients, composé d'immeubles bien situés, des constructions récentes et loués dans le cadre de baux avec des durées d'engagement longues.

Les investissements réalisés en 2021 témoignent de notre volonté de diversification aussi bien sur le plan des typologies d'actifs visés que sur le plan géographique. Nous allons ainsi viser en complément des entrepôts, des locaux d'activités mais aussi des commerces ayant la faculté de résister aux perturbations liées à la Covid-19.

Ces acquisitions se feront dans une démarche ESG (Environnement Social et Gouvernance) en respect du décret tertiaire qui vise à diminuer les consommations énergétiques des bâtiments de 40% à horizon 2030.

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

Phong HUA
Directeur des investissements



Actif #1 - 1 rue des Thiolettes – REIMS (51)

Le premier investissement d'Iroko ZEN est un immeuble récent à usage de bureaux d'une surface globale de 958 m², en parfait état d'entretien et sous garantie décennale. Le bâtiment se situe 1 rue des Thiolettes, dans un environnement immédiat accueillant de nombreuses entités administratives de la ville de Reims, 12^{ème} agglomération française.

Cet actif est entièrement loué avec un bail renouvelé à compter du 01/10/2020, sur une durée d'engagement ferme de 9 ans à Pôle Emploi, entité publique, gage de sécurité dans le contexte actuel.

Les performances en termes de consommation d'eau et d'énergie sont meilleures que la moyenne de l'OID (Observatoire de l'immobilier Durable). Par ailleurs, le bâtiment est bien desservi en transports en commun, il est accessible aux personnes à mobilité réduite et offre un bon niveau de confort pour ses utilisateurs.

Bureaux	1000 m²	2014	9 ans fermes	>7%	 pôle emploi	60 / 100
Typologie	Surface	Année de construction	Durée du bail	Taux de rendement	Locataire	Note ESG

IROKO



Actif #2 – 25, rue de l’Ancien Canal – PANTIN (93)

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

L’investissement porte sur un local commercial en pied d’immeuble au cœur de la zone, qui accueillera dès la rentrée 2021 une micro-crèche sous l’enseigne « Chouettes crèches » déjà présente à Paris et à Colombes, avec un bail de 10 ans dont 9 années fermes, soit un engagement jusqu’en 2030.

L’actif présente de nombreux atouts : il bénéficie d’une excellente desserte en transports en commun (bus, tramway et métro à moins de 500 mètres, station « Eglise de Pantin », sur la ligne 5), dans un environnement en pleine mutation qui est encore appelé à se développer. Le bâtiment est neuf, il répond aux normes environnementales RT 2012 et est sous garantie décennale du constructeur. Avec près de 1.500 nouveaux logements, la demande de places de garde est envisagée de façon sereine.

Micro-crèche	125 m2	2016	9 ans fermes	>6%		61 / 100
Typologie	Surface	Année de construction	Durée du bail	Taux de rendement	Locataire	Note ESG

IROKO



Synthèse du patrimoine au 31/12/2020

Répartition géographique du patrimoine

IDF	125m ²	12%
Régions	958 m ²	88%

Total	1 083 m²	100%
--------------	----------------------------	-------------

Typologie des actifs par usage (surface m²)

Bureaux	958 m ²	88%
Commerces	0 m ²	0%
Entrepôt	0 m ²	0%
Locaux d'activités	0 m ²	0%
Autres (Crèches)	125 m ²	0%

Total	1 083 m²	100%
--------------	----------------------------	-------------

Taux d'occupation du patrimoine

Surfaces occupées	1 083 m ²	100%
Surfaces vacantes	0 m ²	0%

Total	1 083 m²	100%
--------------	----------------------------	-------------

TOP / TOF

TOP	100%
TOF	100%

WALB / WALT (années)

WALB	8,8
WALT	8,9

Locaux vacants

N/A

Congés

Aucun congé de locataire n'a été reçu en 2020

Locations (nouveaux baux, renouvellements et avenants)

Aucune nouvelle location n'a été effectuée en 2020

Travaux

Aucun travail majeur n'a été réalisé en 2020

IROKO ZEN ET LE LABEL ISR (Investissement Socialement Responsable)



« Rendre accessible des produits d'épargne performants et engagés »

C'est avec cette ambition que nous avons créé la société de gestion Iroko en 2020 avec notre premier produit, la SCPI IROKO ZEN. Ce produit d'épargne est disponible en ligne, avec une pédagogie claire. C'est un produit d'épargne immobilière généraliste, sans frais d'entrée, avec pour vocation de permettre au plus grand nombre de devenir propriétaire immobilier et ce, dès 5.000 euros.

Iroko ZEN, lancée en novembre 2020 est une SCPI dont l'ambition dépasse l'unique recherche de performance financière. Investir en immobilier de façon responsable est primordial pour notre avenir et nous ne pouvons pas ignorer les enjeux environnementaux et sociaux.

Partant de ce constat, Iroko a décidé de mettre certains critères ESG (Environnement Social et Gouvernance) au centre de sa politique d'investissement et de gestion. Pour y apporter une mesure précise, Iroko cherche à obtenir le label ISR (Investissement Socialement Responsable) pour la SCPI Iroko ZEN afin de mesurer dans sa politique d'investissement : l'état des actifs avant de les acheter, et de mettre en place une série d'actions d'amélioration dans la gestion des actifs immobiliers composant son portefeuille après leur acquisition.

L'enjeu est simple : faire travailler l'argent de nos épargnants en assumant notre part des enjeux environnementaux et sociaux liés au parc immobilier que nous constituons, et impliquer l'ensemble des parties prenantes pour nous aider à atteindre ses objectifs.

Label ISR x Iroko

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

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

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

Iroko ZEN s'est portée candidate au label ISR, notre audit s'est déroulé en ce début d'année 2021 et nous sommes heureux et fiers de vous annoncer que la SCPI est officiellement labellisée !

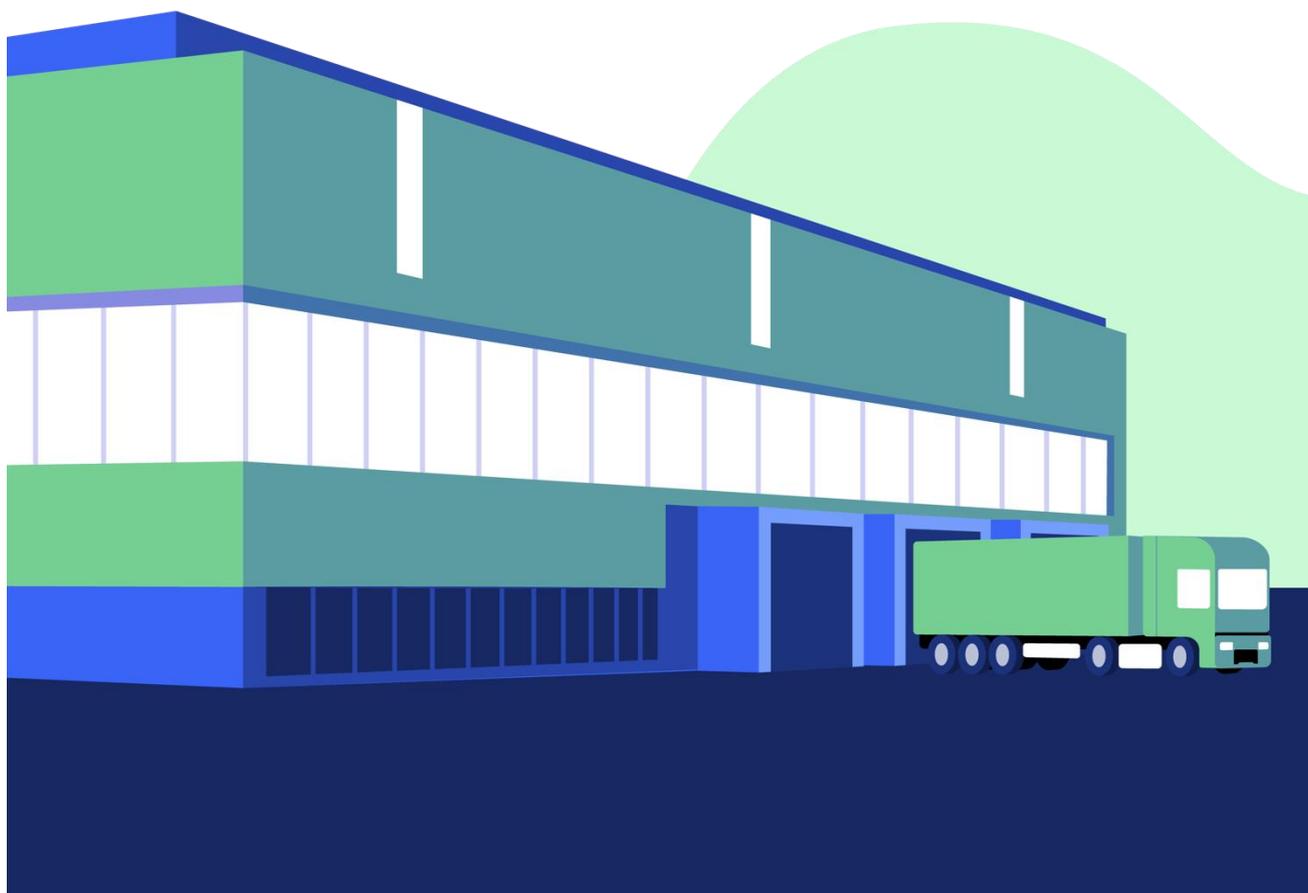
Réserve spéciale pour l'investissement ESG

Iroko ZEN a prévu de consacrer jusqu'à 20% des loyers au-delà de 5,50% de rendement à l'atteinte de nos critères ESG. Cela représente l'équivalent de 5% des revenus versés aux associés en 2020.

Cela va notamment permettre de financer des travaux d'améliorations techniques à Reims, Tigery et Château-Thierry. Nous allons également mener les premières actions sur le plan de la gouvernance (sensibilisation des parties prenantes, des locataires, annexes environnementales...).

Plus d'informations à venir :

- Sur notre site internet : iroko.eu
- Sur notre documentation commerciale
- Sur notre rapport annuel de gestion dont le premier sera publié au titre du titre du premier exercice plein (2021) et pendant les assemblées générales
- Sur notre bulletin périodique d'information



CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Évolution du capital

En 2020, Iroko Zen a bénéficié de l'intérêt des investisseurs pour son positionnement différenciant. Elle a ainsi créé **14.625** nouvelles parts pour **2.925.000 €**.

La valeur de réalisation s'établit à **194,26 €** par part tandis que la valeur de reconstitution atteint **203,46 €** par part.

Date de création : 05/10/2020

Nominal de la part 175€

Année	Montant du capital nominal au 31 déc.	Montant des capitaux souscrits au cours de l'année	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 déc. (1)
2020	2 925 000	2 925 000	14 625	55		200

Évolution du prix de la part et performance

	2020
Prix de souscription au 05/10/2020	200 €
Dividende versé au titre de l'année	1,26 €
Rentabilité de la part (DVM) en % (1)	0,63%
Report à nouveau cumulé par part	1,15 €

(1) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix moyen acquéreur constaté sur la même année soit **7,56%** rapporté à une année entière.

Évolution du marché des parts

Aucune part n'a été cédée au 31 décembre 2020.

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 01/01	Demandes de cessions ou retraits en suspens	Délai moyen d'exécution des cessions ou retraits	Rémunération de la gérance sur les cessions ou retraits (en € HT)
2020	0	0,00%	0	NS	0

Les parts faisant l'objet d'un retrait cessent de bénéficier des revenus à partir du 1er jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a eu lieu.

Ainsi, l'associé qui se retire au cours du mois de janvier cesse de bénéficier des revenus à partir du 1er février.

Fiscalité des associés

Les revenus de la SCPI sont principalement constitués de revenus locatifs auxquels s'ajoutent, éventuellement, des revenus financiers produits par le placement des capitaux en attente d'investissement. Chaque produit encaissé par la SCPI est imposé au niveau de l'associé selon le régime d'imposition qui lui est propre.

Il est précisé que la société de gestion transmet chaque année aux associés toutes indications utiles pour leur permettre de remplir leur déclaration fiscale en France. La société de gestion détermine elle-même pour chaque associé le montant de revenu brut, les charges et abattements et le revenu net imposable en France et adresse en temps voulu un relevé individuel.

Rémunération de la société de gestion

Commissions

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

La société de gestion a facturé 3% HT des montants des acquisitions soit :

- 66 000€ HT facturé pour acquisition de REIMS
- 16 500€ HT facturé pour l'acquisition de PANTIN

La société de gestion a facturé 12% HT des montants des loyers soit 6 376€ HT.

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 requises par l'annexe II de la directive AIFM sur les politiques de rémunération au sein des sociétés de gestion.

Au titre de l'exercice 2020, les rémunérations, fixes et variables, versées par Iroko à l'ensemble du personnel identifié, soit 3 collaborateurs, se sont élevées à 114.179,79 € se décomposant en :

- 104.179,79 € bruts au titre des rémunérations fixes versé à l'ensemble du personnel identifié, soit 3 collaborateurs,
- 10.000 € bruts au titre des rémunérations variables.

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

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

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

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

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

RESULTATS FINANCIERS

Le mot du Président

En ces temps troublés par la Covid, il est plus que jamais primordial de se montrer « agile. Cette crise a impacté notre économie différemment selon les secteurs, aussi le choix de nos locataires se doit d'être encore plus rigoureux que par le passé. En outre, cette crise a désorganisé le marché de l'investissement, nous obligeant à sortir des chemins battus pour constituer le patrimoine immobilier le plus résilient à long terme pour nos associés, fort de notre connaissance des ressorts de cette crise, et des conséquences qui se dessinent à long terme. C'est ainsi que nous créerons la « SCPI des usages de demain », donc votre patrimoine.

Résultats et distribution

Les loyers et produits annexes se sont élevés à **48.427 €**.

Le compte de résultat se solde par un bénéfice net de **23.238 €**.

Sur le bénéfice net distribuable, soit : **23.238 €**

Il a été décidé pour 2020 :

- De fixer le dividende de l'exercice à **12.159 €**
- D'affecter au report à nouveau le solde de **11.079 €**
- Le revenu par part en pleine jouissance s'élève ainsi à **2,41 €/part** et le dividende à **1,26 €** par part.
- Le report à nouveau représente **1,15 €** par part en pleine jouissance, soit **28 jours** de distribution.
- Le taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) s'établit à **7,56%** pour 2020.

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

Témoignage Investisseur

Alain Fontaine, Président Robert Paysages « La souscription dans IROKO ZEN en ligne s'est révélée simple et pédagogique, bien moins fastidieuse que pour les produits financiers classiques, et j'apprécie que les revenus tombent tous les mois, c'est concret ! Mais surtout, l'absence de frais d'entrée a levé un frein important pour ma démarche d'investissement ! »

Informations sur les délais de paiement (euros)

En application de l'article D.441-6 du code de 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 31/12/2020							
Fournisseurs	3 834 €	31 653 €					35 487 €
Fournisseurs d'immobilisations							-
Total à payer	3 834 €	31 653 €	0 €	0 €	0 €	0 €	35 487 €
Montant cumulé des factures concernées	1	2					3
Pourcentage du montant total des factures reçues dans l'année	0,11%	0,89%					1%
Nombre des factures exclues	0	0					0
Montant total des factures exclues	0	0					0
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiements							

Les créances clients présentent un solde nul au 31 décembre 2020.

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

	2020	% du total des revenus
Revenus		
Recettes locatives brutes	5,02 €	100,00%
TOTAL	5,02 €	100,00%
Charges		
Commission de gestion	0,66 €	13,17%
Autres frais de gestion	1,70 €	33,89%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice		
Charges locatives non récupérables	0,26 €	5,22%
Sous-total charges externes	2,62 €	52,27%
Amortissements nets		
- patrimoine		
- autres	-0,01 €	-0,25%
Provisions nettes		
- pour travaux		
- autres		
Sous-total charges internes	-0,01 €	-0,25%
TOTAL CHARGES	2,61 €	52,02%
Résultat courant	2,41 €	47,98%
Variation report à nouveau	1,15 €	22,88%
Revenus distribués avant prélèvement forfaitaire	-	-
Revenus distribués après prélèvement forfaitaire	-	-

Emploi des fonds (en €)

Total 31/12/2020	
Fonds collectés	2 925 000 €
+ Cessions d'immeubles	0 €
+ Divers (Emprunt)	1 210 000 €
- Commission de souscription	0 €
- Achat d'immeubles (dont travaux réalisés)	2 888 500 €
- Frais d'acquisition (non récupérables)	0 €
- Divers (1)	263 637 €
= Somme restant à investir	982 863 €

(1) *Frais d'établissement, augmentation de capital et frais d'acquisition d'immeubles*

Situation du patrimoine locatif en fin d'exercice

Nature	Localisation	Surface (m2)	Date d'acquisition	Prix hors droits (€)	Droits et Taxes (€)
Bureaux	1 Rue des Thiolettes - 51100 Reims	958	13/11/2020	2 311 000 €	129 946 €
Crèche	25 rue de l'ancien Canal - 93500 PANTIN	125	30/12/2020	577 500 €	4 592 €

Financements

Deux financements long terme (5 ans *In Fine*, c'est-à-dire dont le capital est remboursé au terme du contrat) pour un montant de total de 1.210.000€ ont été mis en place avec la Caisse d'épargne. L'objectif est tout au long de l'année de pouvoir réaliser des acquisitions en anticipation de la collecte et ainsi créer de la valeur pour les porteurs de parts. Le taux moyen des emprunts contractés par Iroko Zen s'établit à 1.70%.

Au 31 décembre 2020, le taux d'endettement global de la SCPI est de **31%** ce qui nous permet d'améliorer le rendement distribué de la SCPI tout en conservant un niveau d'endettement limité.

Expertises

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

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

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

L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en mettant en œuvre 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.

Au 31/12/2020, la valeur d'expertise globale du patrimoine, nette de tous droits et charges, est de **3.045.000 € (+3,4% par rapport au prix hors frais et droits d'acquisition)** pour Iroko Zen.

SPV	Actif	Date d'acquisition	Prix d'acquisition (€ HD)	Adresse	Surface totale (m²)	Total parkings (u.)	Locataire	Date expertise entrée	Valeur d'entrée (€ HD)	Variation valeur entrée / Prix acquisition (%)	Valeur 31/12/2020 (€ HD)	Variation valeur 31/12/2020 / prix acq. (%)
SCPI IZEN	Reims	13/11/2020	2 200 000	1, rue des thiolettes - REIMS (51)	958 m²	22 u	Pôle emploi	21/7/2020	2 253 000	2,41%	2 272 000	3,27%
SCPI IZEN	Pantin	30/12/2020	745 000	25 rue de l'ancien canal - PANTIN (93)	125 m²	0 u	Chouettes crèches	31/12/2020	773 000	3,76%	773 000	3,76%
Total			2 945 000		1 083 m²	22 u			3 026 000	2,75%	3 045 000	3,40%

Le tableau ci-dessus nous a été communiqué par l'évaluateur.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Votre conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'exercice 2020 de notre SCPI IROKO ZEN.

Les informations et les documents fournis par la société de gestion nous ont permis d'exercer pleinement notre rôle d'assistance et de contrôle, conformément à notre mandat. En particulier, elle nous a présenté les états financiers et annexes de la SCPI et les expertises immobilières.

Évolution du patrimoine

Le conseil a pu étudier les acquisitions et les projets d'investissement. Ceux-ci sont en cohérence avec la politique d'investissement de la SCPI.

Au cours de l'exercice 2020, la SCPI a procédé à ses premières acquisitions à Reims (bureaux) et à Pantin (micro-crèche).

Rémunération de la société de gestion

Votre conseil a porté une attention toute particulière à l'évolution de la rémunération de la société de gestion ainsi qu'aux rémunérations versées par votre SCPI au cours de l'exercice 2020. Celles-ci sont conformes aux statuts.

Valeurs représentatives de la SCPI

L'expertise réalisée sur le patrimoine immobilier à la fin de l'année 2020 a fait ressortir une valeur vénale des actifs immobiliers de 3.045.000 euros et les valeurs de parts en ressortent comme suit :

Patrimoine (en €)	Global	Par part
Valeur comptable	2 888 500 €	197,50 €
Valeur vénale /expertise	3 045 000 €	208,21 €
Valeur de réalisation	2 841 101 €	194,26 €
Valeur de reconstitution	2 975 639 €	203,46 €

Ces valeurs n'appellent pas d'observation de notre part.

Résultats de l'exercice 2020

Le bénéfice de l'exercice s'est établi à 23.238 euros soit 2,41 euros par part en jouissance, la SCPI a distribué 12.159 euros soit 1,26 euros par part en jouissance. Le report à nouveau cumulé est de 11.079 euros.

Les comptes nous ont été communiqués après vérification et approbation par le commissaire aux comptes. Nous avons pu procéder aux contrôles nécessaires et ils n'appellent pas de remarque supplémentaire. Nous les approuvons sans réserve et nous vous invitons à les approuver.

Convention réglementée

Votre conseil a pu consulter les conventions visées à l'article L214-106 de Code monétaire et financier. Ces conventions sont détaillées dans le rapport spécial du Commissaire aux comptes.

Projets de résolutions à l'assemblée générale mixte

Les projets de résolutions, qui nous ont été présentés, n'appellent pas d'observations particulières. Il est notamment envisagé de porter le capital plafond statutaire de la Société dans le cadre de la variabilité de son capital social de vingt millions cinquante euros (20.000.050€) à cent millions soixante-quinze euros (100.000.075€).

Afin d'assurer la bonne exécution de ces opérations, il vous est demandé en conséquence de bien vouloir approuver les modifications corrélatives de l'article 7 des statuts et de l'article 2.8 de la note d'information de la Société.

Nous vous invitons à les approuver dans leur ensemble.

Pour le conseil de surveillance
Madame Louise BOUSQUET ANDREANI, Président du conseil de surveillance

ANNEXES

Faits significatifs

- Création de la SCPI IROKO ZEN le 05 octobre 2020.
- Collecte sur l'exercice de 14 625 parts (hors retraits) pour un montant souscrit de 2 925 000 €.
- Investissements 2020 en France à hauteur de 3 023 038 € (droits inclus) dont une crèche située à Pantin et un bureau à Reims.

Au 31 décembre 2020 :

- L'état du patrimoine de la société IROKO ZEN fait apparaître une valeur bilantielle totale de 2 888 500€ et une valeur estimée totale de 3 045 000 €.
- Le bénéfice s'établit à 23.238 €, le dividende distribué pour une part en pleine jouissance est de 1.26 €.
- La collecte nette des capitaux de l'exercice s'élève à 2.925.000 €.
- La valeur nominale de la part est de 175 € et la prime d'émission de 25,00 €.
- Le nombre de parts souscrites (net des retraits) s'élève à 14 625 parts.

Impact Covid-19

L'impact sanitaire lié au Covid-19 est certain sur l'activité économique et sociale. Dans ce contexte d'incertitude, Iroko ZEN a la chance d'être « bien née » : post émergence de la pandémie et de n'avoir aucun héritage.

A ce titre, chaque acquisition a été réalisée en connaissance de cause et chaque investissement est étudié de façon prudente sous un prisme Covid-19 afin de constituer un portefeuille résilient à ces perturbations.

Nous anticipons une collecte autour de 30 millions d'euros pour ce premier exercice plein ce qui nous amène à être sélectif dans la qualité des investissements : mutualisation des risques en investissant aussi bien sur Paris qu'en régions, sur toutes classes d'actifs avec une qualité des locataires tant sur leur capacité de résistance que sur leur durée d'engagement sur site.

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

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020 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' "Etat du patrimoine", le tableau de variation des capitaux propres", un « État hors bilan », le "Compte de résultat" et l' "Annexe".

L'Etat du patrimoine se présente en liste, il comporte deux colonnes :

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

Changement de méthode comptable

Néant.

Principales règles d'évaluation

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

Immobilisations locatives

Elles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat hors frais d'acquisition plus travaux), conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n° 2014-03.

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

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

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

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

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

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

Valeurs estimées des immobilisations locatives

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

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

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

La Société CUSHMAN & WAKEFIELD a procédé sur cet exercice à 2 premières expertises.

Patrimoine (en €)	Global	Par part
Valeur comptable	2 888 500 €	197,50 €
Valeur vénale /expertise	3 045 000 €	208,21 €
Valeur de réalisation	2 841 101 €	194,26 €
Valeur de reconstitution	2 975 639 €	203,46 €

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

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

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

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

Provision des créances locataires

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

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

Gestion locative

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

Commission de pilotage de la réalisation des travaux

Conformément à l'article 18 des statuts, la société de gestion perçoit une commission de pilotage de la réalisation des travaux de 5% HT maximum du montant des travaux réalisés.

Cette commission est comptabilisée à l'actif, en charges d'entretien ou en PGE selon la nature des travaux.

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, les frais à répartir sur plusieurs exercices sont prélevés sur la prime d'émission.

Tableaux Chiffrés

Placements Immobiliers

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

Terrains & constructions locatives	Valeurs nettes 2020	
	Comptables	Estimées
Activité		
Bureaux	2 311 000 €	2 272 000 €
Commerce	577 500 €	773 000 €
Enseignement		
Terrain		
TOTAL	2 888 500 €	3 045 000 €

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

Immeubles

Ventilation par nature Valeur Brute	Montant au 01/01/2020	Acquisitions	Cessions, transferts ou sorties d'actif	Montant au 31/12/2020
Terrains nus	-	-	-	-
Terrains et constructions	-	2 888 500 €	-	2 888 500 €
Construction et sol d'autrui	-	-	-	-
Immobilisations en cours de construction	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
TOTAL	0 €	2 888 500 €	0 €	2 888 500 €

Autres créances

	2020
Créances fiscales et sociales	168 419 €
Associés : opérations en capital	-
Fournisseurs débiteurs	46 815 €
Débiteurs divers	-
Provisions sur charges versées aux s	-
TOTAL	215 234 €

Valeurs de placement et disponibilités

A fin d'année 2020, il n'existe pas de valeurs mobilières de placement ni aucun placement en comptes à terme.

Comptes de régularisation actif et passif

Charges à répartir sur plusieurs exercices

	Montant au 05/10/2020	Variation de l'exercice	Dotation CAR l'exercice	Montant au 31/12/2020
Charges à répartir	7 400 €	0	123 €	7 523 €
TOTAL	7 400 €	0 €	123 €	7 523 €

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

Produits constatés d'avance

Eléments	2020
Produits afférents aux loyers	77 594 €
Produits afférents aux charges immobilières	4 709 €
TOTAL	82 302 €

Dettes

Dettes financières

	2020
Emprunts bancaires et intérêts courus	1 212 378 €
Dépôts de garantie reçues des locataires	0 €
TOTAL	1 212 378 €

Ventilation par maturité résiduelle	J usqu'à 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans	Total
Emprunt à taux fixe	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	-	1 210 000 €	-	1 210 000 €
Emprunts à taux variable	-	-	-	-
TOTAL	0 €	1 210 000 €	0 €	1 210 000 €

Ventilation des dettes financières par nature d'actifs	2020
Emprunts immobiliers	1 210 000 €

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

Détail des emprunts à taux fixe

Date	Organisme prêteur	immeuble financé	Montant	Taux	Durée
09/11/2020	CAISSE D EPARGNE	BUREAUX REIMS	990 000 €	1,70%	5 ans
23/12/2020	CAISSE D EPARGNE	CRECHE PANTIN	220 000 €	1,70%	5 ans
TOTAL			1 210 000 €		

Dettes d'exploitation

	2020
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	51 085 €
TOTAL	51 085 €

Dettes diverses

	2020
Dettes fiscales et sociales	11 448 €
TOTAL	11 448 €

Capitaux propres

Capital souscrit

Le capital s'élève à 2 925 000 € dont 14 625 parts souscrites sur l'exercice pour un montant de 2 925 000 €.

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

Capital, retraits des parts

Le montant des retraits s'élève à 0 € à fin décembre 2020. Aucun fonds de remboursement n'est comptabilisé.

Prime d'émission /prélèvements sur prime d'émission

	Montant au 05/10/2020	Variation de l'exercice	Montant au 31/12/2020
Prime d'émission brute	0	365 625 €	365 625 €
Prime d'émission retrait des parts	0	0 €	0 €
Prélèvements sur P.E. :			
- frais de constitution, d'augmentation de capital	0	-7 915 €	-7 915 €
- frais d'acquisition des immeubles	0	-255 722 €	-255 722 €
- commissions de souscription	0	0 €	0 €
Total des prélèvements	0	-263 637 €	-263 637 €
Prime d'émission nette	0 €	101 988 €	101 988 €

Affectation du résultat de l'exercice précédent

Le premier exercice comptable de la SCPI est le 31 décembre 2020.

Compte de résultat

Autres charges immobilières

	2020
Intérêts d'emprunts	2 378 €
TOTAL	2 378 €

Charges d'exploitation

	2020
Assurance PNO	148 €
Frais dépositaire	4 000 €
Honoraires Expert comptable	8 000 €
Honoraires Commissaire aux comptes	4 000 €
Frais sur emprunt	7 400 €
Services bancaires	410 €
Sous total charges d'exploitation*	23 958 €
Rémunération de la commission loyers*	6 376 €
Rémunération de la commission d'acquisition**	82 500 €
Sous total Commissions de la société de gestion	88 876 €
Honoraires d'expertise des immeubles **	6 561 €
Honoraires acquisition notaire**	32 818 €
Honoraires divers **	8 303 €
Frais d'acte et de contentieux **	1 782 €
Services bancaires **	1 715 €
Droits d'enregistrement **	129 958 €
Sous total charges liées aux acquisitions	181 137 €
Total charges de la SCPI	293 971 €
<i>* dont charges d'exploitation courantes</i>	<i>30 334 €</i>
<i>**dont charges prélevées sur la prime d'émission</i>	<i>263 637 €</i>

Transfert de charges d'exploitation

	2020
Frais constitution SCPI *	7 915 €
Frais acquisition immeubles *	255 722 €
Frais relatifs aux emprunts **	7 400 €
TOTAL	271 037 €

* Intégralement prélevés sur la prime d'émission.

** Passé en charge à répartir

Charges et produits financiers

Eléments	Charges	Produits
Intérêts sur emprunt	2 378 €	
TOTAL	2 378 €	0 €

Charges et produits exceptionnels

Eléments	Charges	Produits
Dotations aux amortissements à répartir	123 €	
TOTAL	123 €	

Informations diverses

Charges à payer

	2020
Intérêts courus sur emprunts	2 378 €
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	15 600 €
TOTAL	17 978 €

ETAT DU PATRIMOINE

		31/12/2020	
		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	+	2 888 500 €	3 045 000 €
Immobilisations en cours	+		
Provisions liées aux placements immobiliers			
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-		
Gros entretiens à répartir sur plusieurs exercices	-		
Provisions pour risques et charges	-		
Titres Financiers contrôlés			
Immobilisations financières contrôlées	+		
Dépréciation except. des immobilisations financières contrôlées	-		
Provisions pour risques et charges	+		
TOTAL I (Placements immobiliers)		2 888 500 €	3 045 000 €
Immobilisations financières			
Immobilisations financières non contrôlées	+		
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-		
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	+		
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	+		
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-		
TOTAL II (Immobilisations financières)		- €	- €
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...)	+	271 €	271 €
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-		
Créances			
Locataires et comptes rattachés	+	66 343 €	66 343 €
Autres créances	+	215 235 €	215 235 €
Provisions pour dépréciation des créances	-		
Valeurs de placement et disponibilité			
Valeurs mobilières de placements	+		
Fonds de remboursement	+		
Autres disponibilités	+	870 570 €	870 570 €
TOTAL III (Actifs d'exploitation)		1 152 419 €	1 152 419 €
Provisions pour risques et charges	-		
Dettes			
Dettes financières	-	1 212 378 €	1 212 378 €
Dettes d'exploitation	-	53 665 €	53 665 €
Dettes diverses	-	19 720 €	19 720 €
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)		(1 285 763) €	(1 285 763) €
Comptes de régularisation actif et passif			
Charges constatées d'avance	+	4 225 €	4 225 €
Produits constatés d'avance	-	82 302 €	82 302 €
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+	7 523 €	7 523 €
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	+		
TOTAL V (Comptes de régularisation)		(70 554) €	(70 554) €
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)		2 684 601 €	
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE			2 841 101 €

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2020
Capital				
Capital souscrit			2 559 375 €	2 559 375 €
Capital en cours de souscription				
Capital retrait de parts				
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission ou de fusion			365 625 €	365 625 €
Primes d'émission en cours de souscription				
Primes d'émission retrait de parts				
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion			(263 637) €	(263 637) €
Ecart de réévaluation				
Ecart 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				
Résultat de l'exercice			23 238 €	23 238 €
Acompte sur distribution				
TOTAL GENERAL			2 684 601 €	2 684 601 €

Au 31/12/2020

Produits immobiliers		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	+	48 427 €
Charges facturées	+	- €
Produits des participations contrôlées	+	- €
Produits annexes	+	- €
Reprises de provisions pour gros entretiens	+	- €
Transferts de charges immobilières	+	- €
TOTAL I : Produits immobiliers		48 427 €
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	- €
Travaux de gros entretiens	-	- €
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	- €
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	- €
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	- €
Autres charges immobilières	-	2 526 €
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	- €
TOTAL II : Charges immobilières		2 526 €
Résultat de l'activité immobilière A = (I - II)		45 901 €
Produits d'exploitation		
Reprise d'amortissement d'exploitation	+	- €
Reprise de provision d'exploitation	+	- €
Transferts de charges d'exploitation	+	271 037 €
Reprises de provisions pour créances douteuses	+	- €
TOTAL I : Produits d'exploitation		271 037 €
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	-	6 376 €
Charges d'exploitation de la société	-	287 446 €
Diverses charges d'exploitation	-	- €
Dotations aux amortissement d'exploitation	-	(123) €
Dotations aux provisions d'exploitation	-	- €
Dépréciation des créances douteuses	-	- €
TOTAL II : Charges d'exploitation		293 700 €
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)		(22 663) €
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées	+	- €
Produits d'intérêts des comptes courants	+	- €
Autres produits financiers	+	0 €
Reprise de provisions sur charges financières	+	- €
TOTAL I : Produits financiers		0 €
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	-	- €
Charges d'intérêts des comptes courants	-	- €
Autres charges financières	-	0 €
Dépréciations	-	- €
TOTAL II : Charges financières		0 €
Résultat financier C = I - II		0 €
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	+	- €
Reprises de provisions exceptionnelles	+	- €
TOTAL I : Produits exceptionnels		- €
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	-	- €
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	- €
TOTAL II : Charges exceptionnelles		- €
Résultat exceptionnel D = I + II		- €
Résultat net (A + B + C + D)		23 238 €

Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31/12/2020

SPV	Actif	Date d'acquisition	Prix d'acquisition (€ HD)	Adresse	Surface totale (m ²)	Total parkings (u.)	Locataire	Date expertise entrée	Valeur d'entrée (€ HD)	Variation valeur entrée / Prix acquisition (%)	Valeur 31/12/2020 (€ HD)	Variation valeur 31/12/2020 / prix acq. (%)
SCPI IZEN	Reims	13/11/2020	2 200 000	1, rue des thiolettes - REIMS (51)	958 m ²	22 u	Pôle emploi	21/7/2020	2 253 000	2,41%	2 272 000	3,27%
SCPI IZEN	Pantin	30/12/2020	745 000	25 rue de l'ancien canal - PANTIN (93)	125 m ²	0 u	Chouettes crèches	31/12/2020	773 000	3,76%	773 000	3,76%
Total			2 945 000		1 083 m²	22 u			3 026 000	2,75%	3 045 000	3,40%

L'inventaire détaillé des placements immobiliers ne présente pas les valeurs vénales par immeuble en raison des arbitrages en cours ou à venir.

Toutefois, la société de gestion mettra ces informations à la disposition des associés qui en feraient la demande.

Le tableau ci-dessus nous a été communiqué par l'évaluateur.



IROKO ZEN

SOCIETE CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER
A CAPITAL VARIABLE

4 RUE DE LA POMPE
75016 PARIS

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS

RELATIF A L'EXERCICE DE 3 MOIS CLOS LE 31/12/2020

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

SUR LES COMPTES ANNUELS

RELATIF A L'EXERCICE DE 3 MOIS CLOS LE 31/12/2020

Mesdames, Messieurs les associés,

1. OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI IROKO ZEN relatifs à l'exercice de 3 mois clos le 31 décembre 2020, 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 5 octobre 2020 à la date d'émission de notre rapport.

3. JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

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

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Comme précisé dans le paragraphe « valeur vénale des immeubles locatifs » 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 la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en oeuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

4. VERIFICATIONS SPECIFIQUES

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

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

5. RESPONSABILITES DE LA SOCIETE DE GESTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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

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

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

6. RESPONSABILITES DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES A L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

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

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris, le 6 mai 2021

Le commissaire aux comptes

BM&A



Marie-Cécile Moinier
Membre de la Compagnie régionale de Paris



IROKO ZEN

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER
À CAPITAL VARIABLE

4 RUE DE LA POMPE
75016 PARIS

**RAPPORT SPÉCIAL
DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR
LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES**

REUNION DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT RELATIVE À L'APPROBATION
DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2020

RAPPORT SPECIAL
DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

Réunion de l'organe délibérant relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020

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, selon les termes de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier, 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 A L'APPROBATION DE L'ORGANE DELIBERANT

Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

Nous avons été avisés des conventions suivantes mentionnées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, qui ont été passées entre la Société Civile de Participation à Capital Variable avec sa société de gestion au cours de l'exercice.

a) Convention de domiciliation :

- Objet : domiciliation de la SCPI IROKO ZEN dans les locaux de la société de gestion ;
- Parties concernées : IROKO, société de gestion de la SCPI IROKO ZEN ;
- Montant : aucune facturation en 2020. La société de gestion IROKO héberge la SCPI IROKO ZEN dans ses locaux à titre gratuit.

b) Services de gestion :

De plus, conformément au chapitre V, « Politique de Frais » de la note d'information d'IROKO ZEN visée par l'AMF le 9 octobre 2020 sous le numéro SCPI n°20-17, la société de gestion, IROKO, fournit les services de gestion suivants à la société IROKO ZEN. Ces services et la rémunération associée sont exposés ci-après :

Rémunération société de gestion	Montant versé TTC	Taux HT	Calcul de la rémunération
Commission de gestion sur les loyers	7 652 €	12%	12% * (Des produits locatifs HT encaissés directement ou indirectement + autres produits HT encaissés par la SCPI)
Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers	99 000 €	3%	3%*(du prix d'acquisition HT hors droits et hors frais de l'actif immobilier acquis directement ou indirectement ou de la valeur conventionnelle retenue pour le calcul des droits sociaux des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquises par la SCPI)
Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier		5%	Il n'y a pas eu de travaux entrant dans le champ de la présente commission.
Commissions de brokerage/agent immobilier		5%	La société de gestion n'a pas servi d'intermédiaire à la vente ou à l'achat d'un bien immobilier.
Commission de souscription de parts		0%	La société de gestion ne facture pas de commission de souscription.
Commission de retrait anticipé de parts et mutation de parts		5%	Il n'y a pas eu de retrait ou mutation de parts anticipé.

Fait à Paris, le 6 mai 2021

Le commissaire aux comptes

BM&A



Marie-Cécile Moinier
Membres de la Compagnie régionale de Paris



IROKO ZEN
Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées
relatif à l'exercice de 3 mois clos le 31 décembre 2020

2



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

TEXTE DES RESOLUTIONS A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

I – EN ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

Première résolution

Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise des comptes annuels de l'exercice clos le 31 mars 2020, du rapport de la Société de Gestion, du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport du Commissaire aux Comptes, approuve les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2020, ainsi que toutes les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports, et desquelles il résulte pour ledit exercice un résultat bénéficiaire de 23.238 euros.

Deuxième résolution

Quitus à la Société de Gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2020

En conséquence de la première résolution, l'Assemblée Générale donne quitus entier et sans réserve à la Société de Gestion pour son mandat au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Troisième résolution

Quitus au Conseil de surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2020

En conséquence de la première résolution, l'Assemblée Générale donne quitus entier et sans réserve au Président du Conseil de surveillance ainsi qu'à ses membres pour leur mandat au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Quatrième résolution

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

L'Assemblée Générale prend acte du rapport du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier et ratifie les conventions et engagement qui y sont mentionnés.

Cinquième résolution

Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2020

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport de la Société de Gestion, décide de distribuer la somme de 12.159 euros sous la forme de dividendes.

Le solde du bénéfice, soit la somme de 11.079 euros, est affecté au compte « Report à nouveau ».

Sixième résolution

Approbation de la valeur comptable, de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution

L'Assemblée Générale, connaissance prise des comptes de l'exercice, des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de surveillance, et du Commissaire aux comptes, approuve les différentes valeurs de la société, à savoir :

Valeur comptable de l'actif net : 2.888.500 euros, soit 197,50 euros par part ;

Valeur de réalisation : 2.841.101 euros, soit 194,26 euros par part ;

Valeur de reconstitution : 2.975.639 euros, soit 203,46 euros par part.

Septième résolution

Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'un original ou d'une copie des présentes aux fins d'accomplir toutes formalités requises par la loi.

II - EN ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

Première résolution

Augmentation du capital social statutaire maximum

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, décide de porter le capital plafond statutaire de la Société dans le cadre de la variabilité de son capital social de vingt millions cinquante euros (20.000.050€) à cent millions soixante-quinze euros (100.000.075€).

Deuxième résolution

Modification de l'article 7 des statuts de la Société

En conséquence de la décision d'augmentation de capital social statutaire maximum adoptée à la première résolution, l'Assemblée Générale décide de modifier l'article 7 des statuts de la Société, qui sera désormais rédigé comme suit :

Ancienne rédaction :

« Article 7 – Capital social statutaire

Le capital social statutaire d'origine a été fixé par l'Assemblée Générale Constitutive du 11 septembre 2020 à quatre millions cinq cent cinquante mille euros (4.550.000 €), divisé en quatre mille quatre cents (4.400) parts sociales de cent soixante-quinze (175) euros de valeur nominale.

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

L'offre au public des titres de la Société est destinée à porter le capital social au montant du capital social statutaire maximum de vingt millions cinquante euros (20.000.050€), sans obligation d'atteindre ce montant en une ou plusieurs fois.

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

Tout nouvel associé peut souscrire pour un minimum de 25 parts.

Aucune souscription de parts de la SCPI Iroko ZEN ne pourra être réalisée par une US Person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers. Toute demande de souscriptions de parts de la SCPI doit recueillir l'agrément de la SCPI, exprimé par l'intermédiaire de la Société de Gestion.

A concurrence de 15% au moins, le capital social statutaire devra être souscrit par le public dans le délai d'une année à compter de la date d'ouverture de la souscription. S'il n'est pas satisfait à cette obligation, la Société sera dissoute et les nouveaux associés seront remboursés du montant de leur souscription. »

Nouvelle rédaction :

« Article 7 – Capital social statutaire

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

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

Par décision de l'Assemblée Générale Mixte en date du 27 mai 2021, le capital maximal statutaire, constituant le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues, a été fixé à cent millions soixante-quinze euros (100.000.075€), divisé en cinq cent soixante-et-onze mille quatre cent vingt-neuf (571.429) parts de cent soixante-quinze euros (175€) de valeur nominale chacune.

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

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

Tout nouvel associé peut souscrire pour un minimum de 25 parts.

Aucune souscription de parts de la SCPI Iroko ZEN ne pourra être réalisée par une US Person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers. Toute demande de souscriptions de parts de la SCPI doit recueillir l'agrément de la SCPI, exprimé par l'intermédiaire de la Société de Gestion.

A concurrence de 15% au moins, le capital social statutaire devra être souscrit par le public dans le délai d'une année à compter de la date d'ouverture de la souscription. S'il n'est pas satisfait à cette obligation, la Société sera dissoute et les nouveaux associés seront remboursés du montant de leur souscription. »

Troisième résolution

Modification de l'article 2.8 de la Note d'Information de la Société

En conséquence de la décision d'augmentation de capital social statutaire maximum adoptée à la première résolution, l'Assemblée Générale décide de modifier l'article 2.8 de la Note d'Information de la Société, qui sera désormais rédigé comme suit :

Ancienne rédaction :

« 2.8. Capital social

Le capital social nominal d'origine de la SCPI est de sept cent soixante-dix mille euros (770.000 €) et se divise en quatre mille quatre cents (4.400) parts d'une valeur nominale de cent soixante-quinze euros (175€) qui ont été souscrites par les Fondateurs le 9 septembre 2020.

Conformément à l'article L. 214-86 du Code monétaire et financier les parts détenues par les Fondateurs, sont inaliénables pendant trois (3) ans à compter de la délivrance du visa de l'AMF.

Lors de l'Assemblée Générale constitutive en date du 11 septembre 2020, le capital maximal statutaire, constituant le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues, a été fixé à quatre millions cinq-cent-cinquante mille euros (4.550.000€), divisé en vingt-six mille (26.000) parts de cent soixante-quinze euros (175€) de valeur nominale chacune.

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

Ce montant pourra être réduit ou augmenté par décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire. »

Nouvelle rédaction :

« Le capital social nominal d'origine de la SCPI est de sept cent soixante-dix mille euros (770.000 €) et se divise en quatre mille quatre cents (4.400) parts d'une valeur nominale de cent soixante-quinze euros (175€) qui ont été souscrites par les Fondateurs le 9 septembre 2020.

Conformément à l'article L. 214-86 du Code monétaire et financier les parts détenues par les Fondateurs, sont inaliénables pendant trois (3) ans à compter de la délivrance du visa de l'AMF.

Lors de l'Assemblée Générale constitutive en date du 11 septembre 2020, le capital maximal statutaire, constituant le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues, a été fixé à quatre millions cinq-cent-cinquante mille euros (4.550.000€), divisé en vingt-six mille (26.000) parts de cent soixante-quinze euros (175€) de valeur nominale chacune.

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

A la suite de l'Assemblée Générale Mixte en date du 27 mai 2021, le capital maximal statutaire, constituant le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues, a été fixé à cent millions soixante-quinze euros (100.000.075€), divisé en cinq cent soixante-et-onze mille quatre cent vingt-neuf (571.429) parts de cent soixante-quinze euros (175€) de valeur nominale chacune.

Ce montant pourra être réduit ou augmenté par décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Quatrième résolution

Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'un original ou d'une copie des présentes aux fins d'accomplir toutes formalités requises par la loi.