

# IROKO•zen

## La SCPI diversifiée et européenne



### Échelle de risque (SRI)



Risque le plus faible

Risque le plus élevé

L'horizon de placement recommandé est de 10 ans.

Avec Iroko Zen, devenez co-proprétaire de 183 immeubles répartis dans huit pays d'Europe de l'Ouest. Créée en 2020, Iroko Zen est une SCPI diversifiée, ouverte à tous les secteurs de l'immobilier professionnel (commerces, bureaux, logistique, santé, éducation).

## Les chiffres clés (au 30/06/2026)

Montant minimum de la 1<sup>re</sup> souscription**5 000 €**

Capitalisation

**1,647 Md€**

Nombre d'épargnants

**31 421**Valeur de reconstitution<sup>1</sup>**214,24 €**

Prix de la part depuis le 01/08/2026

**205 €**

Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

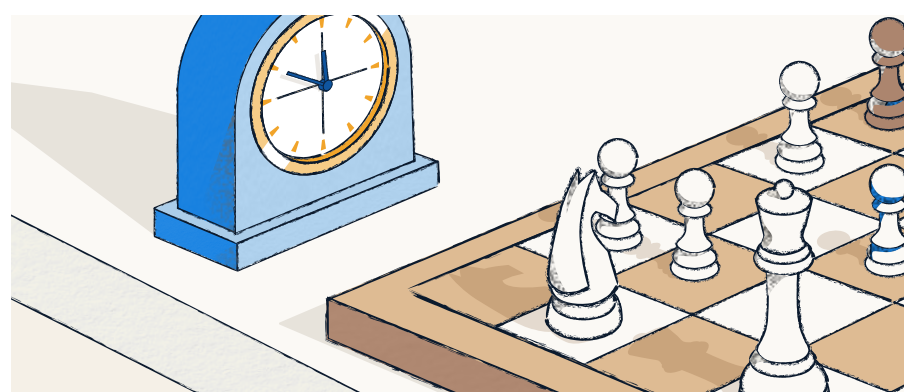
<sup>(1)</sup>Valeur validée par l'expert AIFM de la SCPI et sur la base d'une campagne d'expertise indépendante sur 100 % du patrimoine.

## Pourquoi investir dans Iroko Zen ?



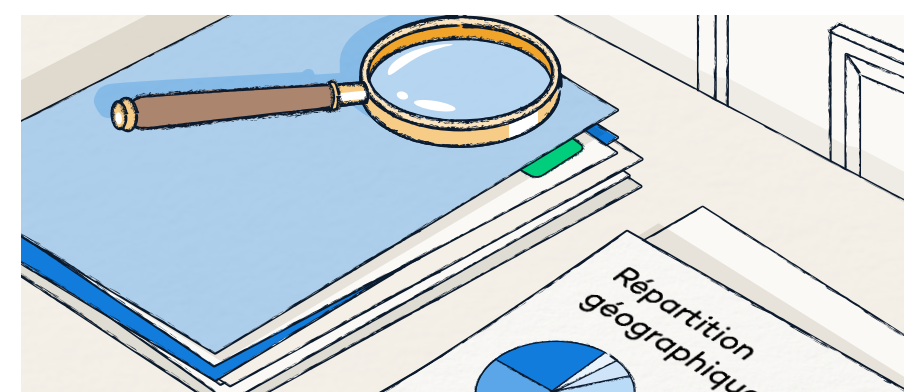
### Le porte-étendard d'une nouvelle génération de SCPI

Iroko Zen incarne les nouveaux standards de l'épargne immobilière : une gestion agile, un modèle de frais vertueux et un engagement responsable (label ISR).



### Un parc immobilier constitué au bon moment

Lancée en 2020, Iroko Zen a acquis l'essentiel de ses biens dans un contexte de prix bas, bâtissant un portefeuille solide capable de traverser les cycles de marché.



### Une stratégie d'investissement diversifiée et granulaire

La SCPI investit dans huit pays d'Europe de l'Ouest, dont la France. Ses actifs, de taille modeste, ont une valeur située entre 5 et 30 M€, renforçant sa diversification.

## Les principaux risques

### Risque de perte en capital

Le marché immobilier peut varier à la hausse comme à la baisse. En cas de baisse, l'investisseur ne pourra pas récupérer la totalité du capital investi.

### Revenus non garantis

Les revenus versés peuvent varier à la hausse comme à la baisse et dépendent du montant et du paiement des loyers. Les revenus d'une SCPI ne sont pas garantis.

### Traitement fiscal

L'imposition des revenus perçus à l'étranger dépend des conventions fiscales applicables et de la situation individuelle de chaque associé. Le cadre fiscal peut évoluer et n'est pas garanti. Les porteurs de parts investissant via des unités de compte ne bénéficient pas directement des crédits d'impôt éventuels, ceux-ci revenant à l'assureur.

### Risque de liquidité

Les SCPI sont des placements long terme (supérieurs à 10 ans). Étant investis en actifs immobiliers, ils sont considérés comme peu liquides. Les SCPI ne garantissent pas la revente des parts.

### 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. Ces évolutions, à la hausse comme à la baisse, doivent être prises en compte dans votre stratégie d'investissement.

Pour connaître l'ensemble des risques de la SCPI, rendez-vous sur [iroko.eu](http://iroko.eu).



## Contactez notre équipe

☎ 01 76 44 17 49

✉ [contact@iroko.eu](mailto:contact@iroko.eu)

[www.iroko.eu](http://www.iroko.eu)



Prendre RDV

# La performance de la SCPI

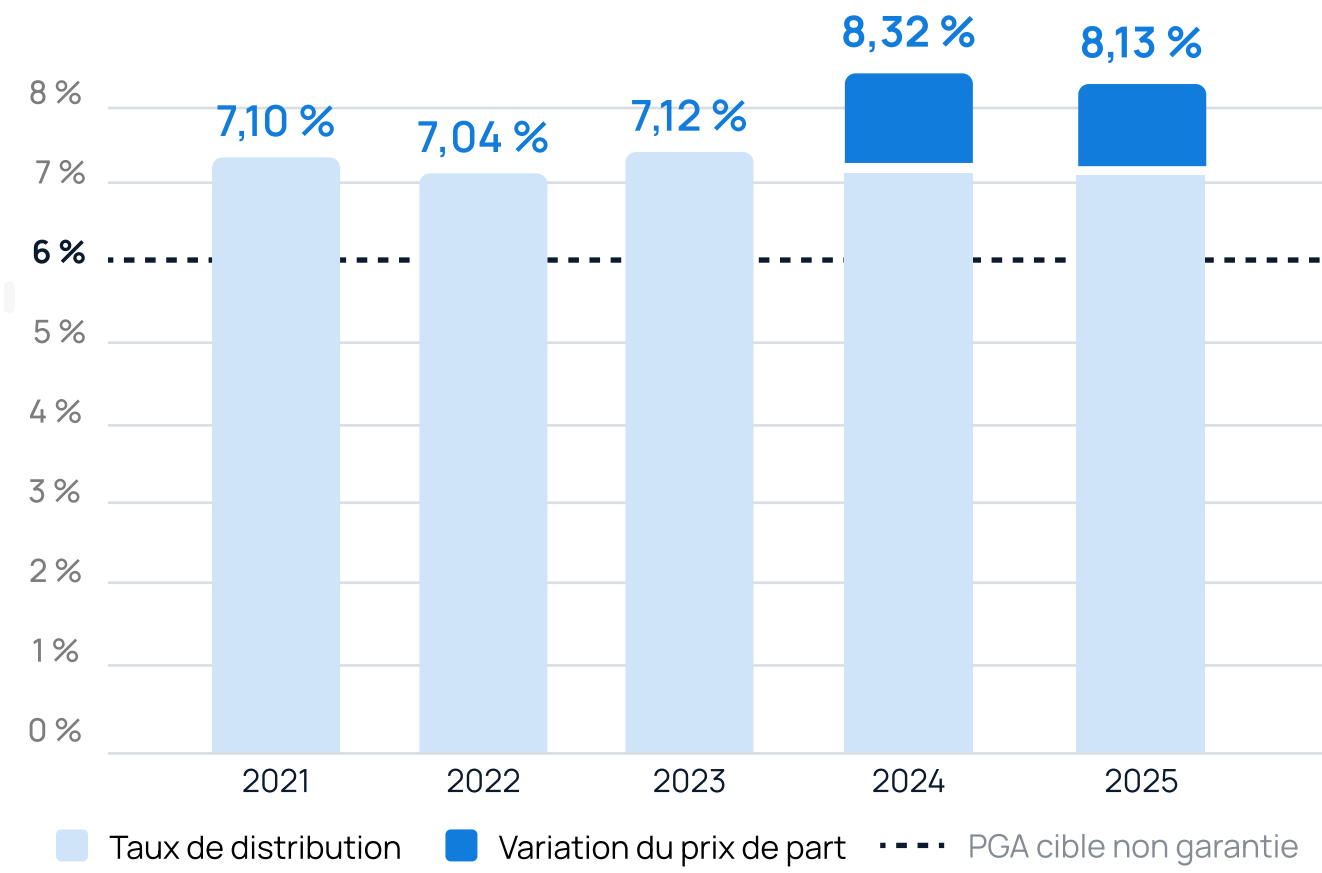
Depuis sa création, Iroko Zen affiche chaque année une Performance Globale Annuelle (PGA) supérieure à 7 %.

|          |                             |                         |
|----------|-----------------------------|-------------------------|
| PGA 2025 | Objectif de PGA non garanti | TRI à 5 ans (2021-2025) |
| 8,13 %   | 6 %                         | 7,49 %                  |

La PGA (Performance Globale Annuelle) correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et la variation du prix public de souscription, entre le 1<sup>er</sup> janvier de l'année N et le 1<sup>er</sup> janvier de l'année N+1. Précisons que cette PGA est nette de frais, brute de la fiscalité étrangère et hors fiscalité propre à chaque investisseur.

Le taux de distribution correspond au revenu annuel (brut de fiscalité) projeté par Iroko sur l'horizon de placement recommandé de 10 ans, exprimé en pourcentage du prix de part au 1<sup>er</sup> janvier de l'année.

Performance Globale Annuelle d'Iroko Zen



Iroko Zen vise une PGA cible non garantie de 6 % sur 10 ans incluant un TD non garanti annuel cible de 5,5 %. La PGA cible constitue un objectif prévisionnel établi par Iroko sur le rendement de la SCPI et la variation du prix de la part, sur l'horizon de placement recommandé de 10 ans. Ces objectifs sont susceptibles d'évoluer, à la hausse comme à la baisse. En 2025, 0 % des revenus versés par Iroko Zen, sont non récurrents. Les impôts acquittés à l'étranger par la SCPI Iroko Zen représentent 15,41 % des revenus bruts versés en 2025. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chacun et est susceptible d'évoluer.

Les performances passées ne présagent pas des performances futures. Les objectifs présentés ne constituent pas une promesse de rendement ou de performance et repose sur des hypothèses de marché arrêtées par Iroko.

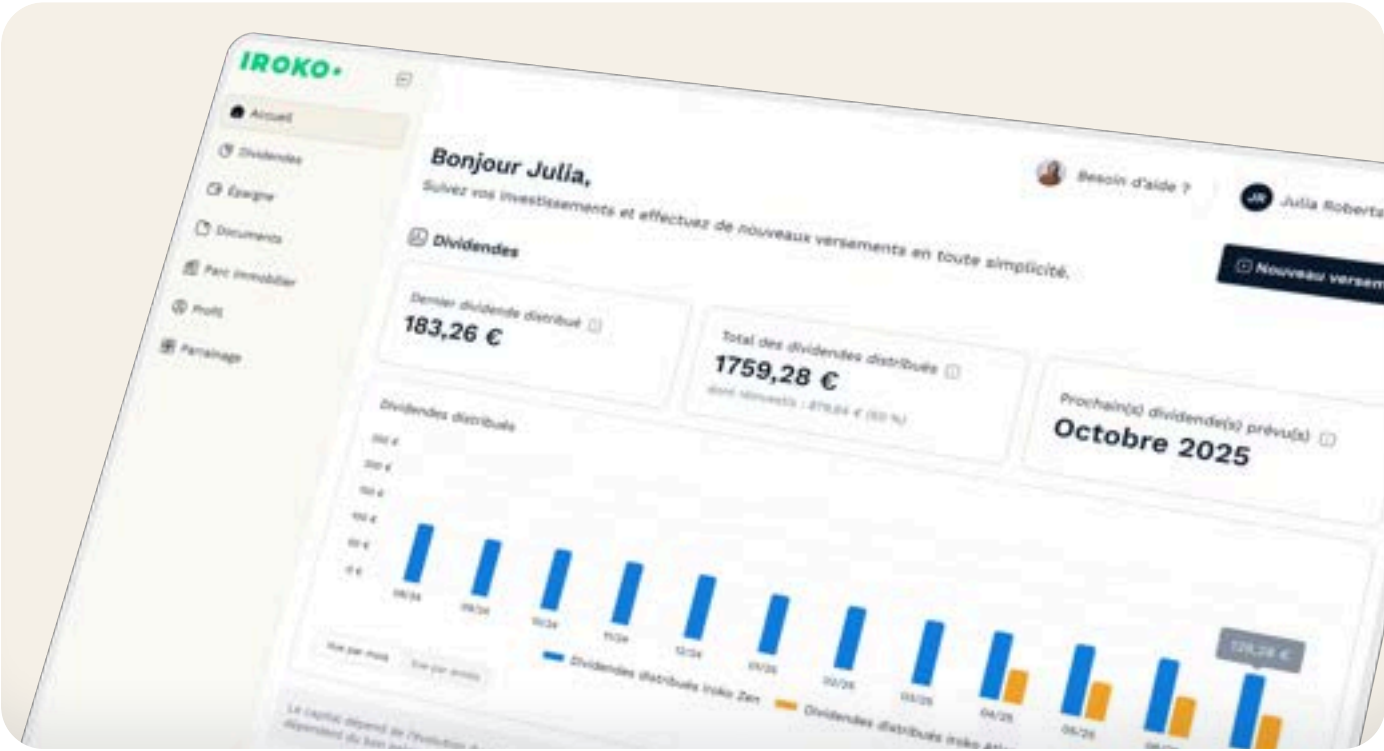
## Un espace en ligne pensé pour vous

Iroko Zen est accessible en pleine propriété, en nue-propriété et en démembrement viager pour les personnes physiques et morales.

Depuis votre espace en ligne, vous pouvez :

- Programmer des versements à partir de 50 €/mois, après une 1<sup>re</sup> souscription ;
- Suivre vos revenus mensuels potentiels ;
- Activer le réinvestissement total ou partiel de vos dividendes.
- Accéder à vos documents en toute sécurité.

Un conseiller dédié se tient à votre disposition pour toute question.



## Un modèle de frais vertueux

Iroko Zen n'applique pas de commission de souscription, contrairement à la plupart des SCPI. Cela permet de placer davantage d'argent en immobilier pour le même montant collecté. Nous sommes rémunérés principalement pour nos actes de gestion.

| À l'entrée                 | ★ Pour la gestion du parc               |                                      |                                                                                 |                                                                 | À la sortie                                              |                                       |
|----------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Commission de souscription | Commission d'acquisition <sup>(1)</sup> | Commission de gestion <sup>(2)</sup> | Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux <sup>(3)</sup> | Frais de cession en cas de plus-value uniquement <sup>(4)</sup> | En cas de sortie avant 6 ans de détention <sup>(5)</sup> | Pour une détention supérieure à 6 ans |
| 0 %                        | 3,6 %<br>du prix d'acquisition          | 14,4 %<br>des loyers perçus          | 6 %<br>du montant des travaux réalisés                                          | 5 %<br>du prix de vente                                         | 6 %                                                      | 0 %                                   |

L'ensemble des frais est communiqué avec les taxes et à leur maximum.

<sup>(1)</sup> 3 % HT (soit 3,6 % TTC) du prix d'acquisition des immeubles.  
Dans le cadre d'une acquisition off-market ne faisant pas appel à un agent immobilier (broker), une commission de brokerage de maximum 5% HT du montant de l'acquisition s'applique.  
<sup>(2)</sup> 12 % HT (soit 14,4 % TTC) du montant des produits locatifs et autres produits hors taxes encaissés par la SCPI

<sup>(3)</sup> Maximum 5 % HT (soit 6 % TTC) du montant des travaux réalisés  
<sup>(4)</sup> 4,16 % HT (soit 5 % TTC) du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers uniquement si la plus-value est supérieure à 5 %  
<sup>(5)</sup> 5 % HT (soit 6 % TTC)

**Iroko Zen** : SCPI à capital variable 889 600 698 R.C.S. Paris - Visa AMF SCPI N°20-17 en date du 09 octobre 2020. La note d'information et le DIC PRIIPS sont disponibles gratuitement sur [iroko.eu](https://iroko.eu).

**Iroko** : Société par Actions Simplifiée 883 362 113 R.C.S. Paris - Société de gestion de portefeuille, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP-20000014 en date du 8 juin 2020.

Ceci est une communication publicitaire. Investir en SCPI comporte des risques, notamment de perte en capital et de liquidité. Veuillez vous référer à la note d'information d'Iroko Zen et au document d'informations clés sur [iroko.eu](https://iroko.eu) avant de prendre toute décision d'investissement.