

IROKO • zen

La SCPI diversifiée et européenne

Iroko Zen est une SCPI diversifiée qui se distingue par son modèle de frais vertueux et sa gestion opportuniste. Elle adopte une stratégie sans dogme, ouverte à tous les secteurs de l'immobilier professionnel (commerces, bureaux, logistique, santé, éducation) dans sept pays d'Europe de l'Ouest.



Échelle de risque (SRI)



L'horizon de placement recommandé est de 8 ans.

La SCPI cible principalement des actifs de taille modeste, dont la valeur se situe entre 1 et 20 millions d'euros. Elle se positionne ainsi sur un marché plus liquide, diversifié et moins risqué. Cette agilité lui permet de capter les meilleures opportunités, même dans des cycles immobiliers complexes.

Les chiffres clés (au 02/09/2025)

Capitalisation	Nombre d'épargnants	TRI cible à 8 ans non garanti	Taux de distribution cible non garanti	Valeur de reconstitution au 30/06/2025	Prix de la part
1,2 Md€	23 746	7 %	5,5 %	213,65 €	204 €

Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

Les piliers de la stratégie d'Iroko Zen



Le porte-étendard d'une nouvelle génération de SCPI

Iroko Zen se distingue par une gestion agile au plus proche des réalités du marché, un modèle de frais vertueux et un engagement responsable.



Un parc immobilier constitué au bon moment

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



Une stratégie diversifiée et granulaire

La SCPI investit dans sept pays d'Europe de l'Ouest, dont la France, et dans tous les secteurs d'activité. Ses actifs, de taille modeste, ont une valeur située entre 5 et 30 M€.

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.

Risque de liquidité

Les SCPI sont des placements de long terme (supérieurs à 8 ans), étant investies en actifs immobiliers, ils sont considérés comme peu liquides. Les SCPI ne garantissent pas la revente des parts.

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.

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.

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 investissant via des unités de compte ne bénéficient pas directement des crédits d'impôt éventuels, ceux-ci revenant à l'assureur.

Pour connaître l'ensemble des risques de la SCPI, rendez-vous sur iroko.com.



Pierre-Antoine Burgala
Directeur général
pa@iroko.eu



Hugo Girardon
Directeur des partenariats
hugo@iroko.eu
06 07 38 18 06



Perrine Feix
Responsable des partenariats
Région Grand-Ouest
perrine.feix@iroko.eu
06 07 73 10 02



Paul Berthoumieu
Responsable des partenariats
Région Sud-Ouest
paul.berthoumieu@iroko.eu
06 44 51 75 69



Célestin Le Breton
Responsable des partenariats
Région Centre-Est
celestin.lebreton@iroko.eu
06 44 50 23 58

La performance

Depuis sa création, Iroko Zen a dépassé chaque année son objectif de taux de distribution non garanti de 5,5 %.
Le rendement est exprimé net de frais de gestion.

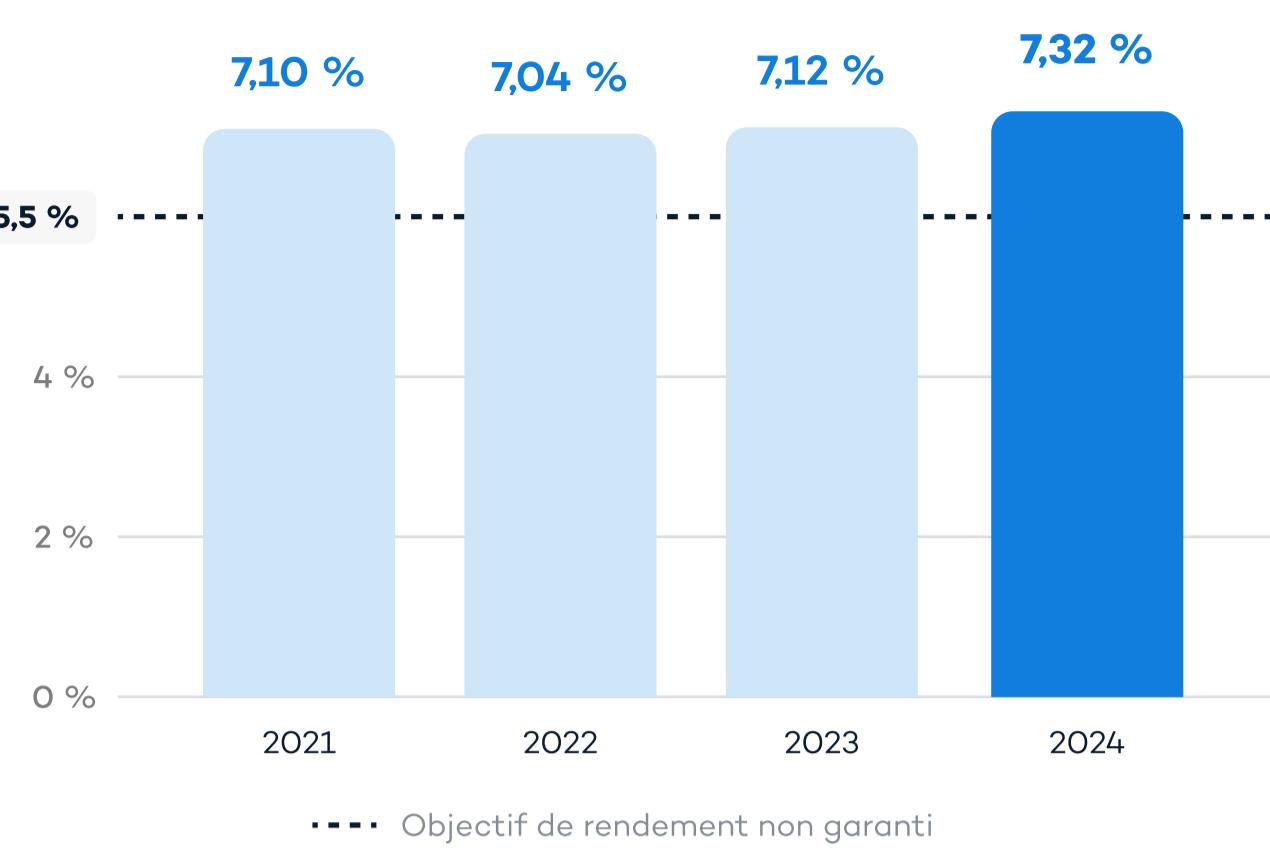
Performance globale annuelle 2024 ¹	TRI ² cible à 8 ans non garanti
8,32 %	7 %

¹ 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 1er janvier de l'année N et le 1er janvier de l'année N+1.

² Le Taux de Rendement Interne (TRI) mesure la performance globale d'une SCPI sur une période donnée, en tenant compte des revenus distribués et de la variation du prix de la part. Depuis sa création : du 09/10/2020 au 01/01/2025.

³ Le taux de distribution correspond au revenu annuel (brut de fiscalité) versé aux associés. Il est exprimé en pourcentage du prix de part au 1^{er} janvier de l'année.

Historique du taux de distribution³

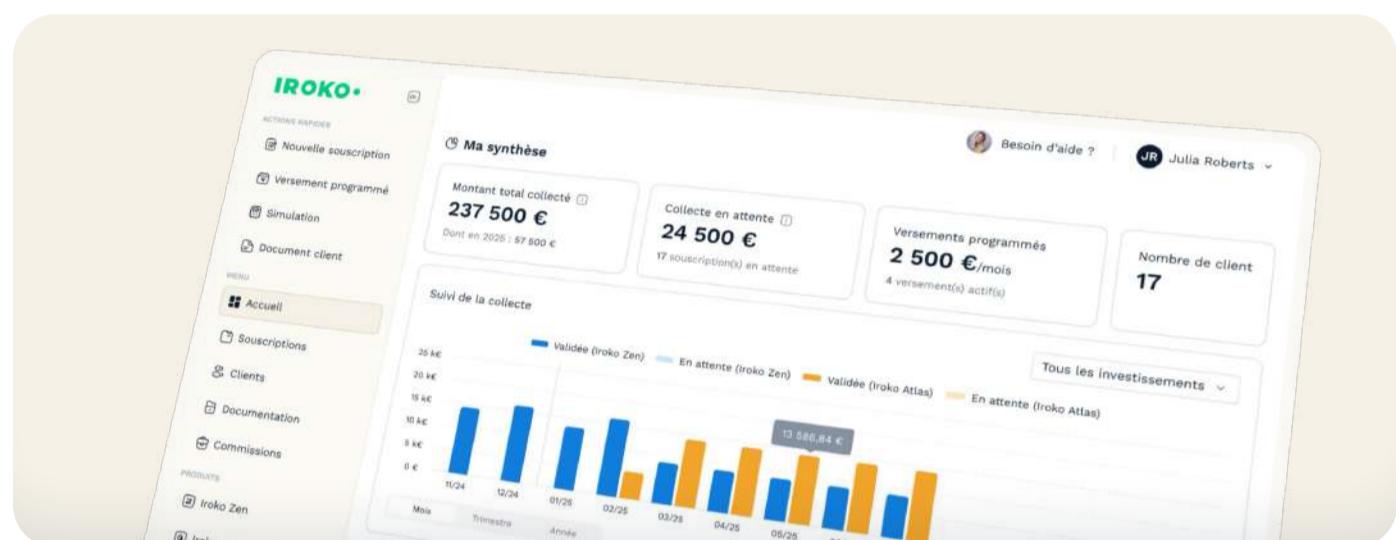


Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

Une expérience utilisateur unique

Nos partenaires peuvent proposer à leurs clients la SCPI Iroko Zen en pleine propriété, en nue-propriété et en démembrément, aux personnes physiques et morales.

Un espace en ligne dédié leur permet de réaliser l'ensemble des opérations en quelques minutes : souscriptions, versements programmés dès 50 €/mois, ainsi que le réinvestissement total ou partiel des dividendes potentiels.



Référencements



Un modèle de frais vertueux

Iroko Zen n'applique pas de commission de souscription, contrairement à la plupart des SCPI. Cela permet de convertir davantage d'argent en immobilier pour le même montant collecté. Nous sommes rémunérés uniquement pour notre bonne gestion. Les frais sont payés directement par la SCPI à la société de gestion Iroko. Les associés reçoivent leurs dividendes potentiels nets de ces commissions.

À l'entrée	Pour la gestion du parc immobilier				À la sortie
Commission de souscription	Commission d'acquisition ⁽³⁾	Commission de gestion ⁽⁴⁾	Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux ⁽⁵⁾	Frais de cession en cas de plus-value uniquement ⁽⁶⁾	En cas de sortie avant 3 ans de détention ⁽⁷⁾
0 %	3,6 % du prix d'acquisition	14,4 % des loyers perçus	6 % maximum du montant des travaux réalisés	5 % du prix de vente	6 %
					Pour une détention supérieure à 3 ans

L'ensemble des frais est communiqué avec les taxes.

⁽³⁾ 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.

⁽⁴⁾ 12 % HT (soit 14,4 % TTC) du montant des produits locatifs et autres produits hors taxes encaissés par la SCPI

⁽⁵⁾ Maximum 5 % HT (soit 6 % TTC) du montant des travaux réalisés.

⁽⁶⁾ 4,16 % HT (soit 5 % TTC) du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers uniquement si la plus-value est supérieure à 5 %.

⁽⁷⁾ 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.com](#).

Iroko : Société par Actions Simplifiée au capital social de 643 081,60 € - 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](#) avant de prendre toute décision d'investissement.