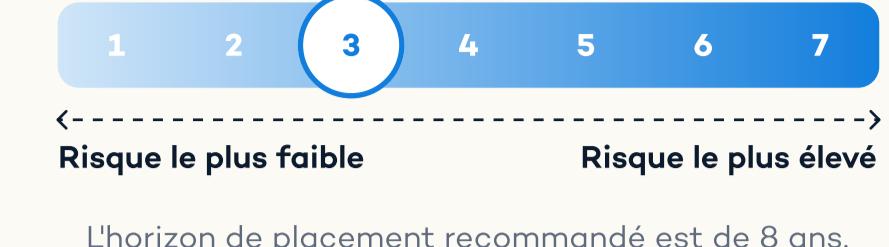




La SCPI diversifiée et européenne



Échelle de risque (SRI)



L'horizon de placement recommandé est de 8 ans.

Comment fonctionne une SCPI ?

1

Vous investissez simplement dans la SCPI Iroko Zen via notre site internet.

2

L'équipe d'investissement Iroko achète des biens immobiliers.

3

La SCPI Iroko Zen perçoit des revenus issus des loyers des biens acquis.

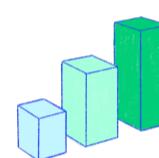
4

La SCPI vous reverse une quote-part des loyers perçus, correspondant aux parts détenues.

Les spécificités de la SCPI Iroko Zen



Iroko Zen est accessible à partir de 5 000 €.



Les revenus potentiels sont versés chaque mois, correspondant à votre quote-part des loyers encaissés par la SCPI.



Un délai de 3 mois s'applique avant la perception des premiers revenus, ceux-ci débutant le premier jour du 4^e mois suivant votre souscription.

La politique d'investissement d'Iroko Zen

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 7 pays d'Europe de l'Ouest. 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.



Une stratégie d'investissement au service de la performance

Diversifiée et opportuniste

sur toutes les classes d'actifs de l'immobilier professionnel

Une SCPI européenne

avec pour cible d'avoir 60 % de son patrimoine situé à l'étranger

Une stratégie granulaire

valeurs cibles des actifs entre 1 à 50 M€

Engagée socialement

1 % de sa capitalisation dédiée à de l'immobilier de l'économie sociale et solidaire



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.

Des options d'investissement flexibles

Distribution mensuelle des dividendes potentiels

réinvestissement automatique possible des dividendes

Accessible 100 % en ligne

en pleine ou nue-propriété, personnes physiques ou morales

Versement programmé disponible⁽²⁾

en pleine propriété et nue-propriété à partir de 50 € / mois

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](#).

Une SCPI labellisée ISR

Iroko Zen, fonds classé Article 8, s'engage dans une démarche ESG ambitieuse, intégrant des critères stricts d'environnement, de social et de gouvernance à chaque étape d'investissement. Elle a obtenu son label ISR en avril 2021.

Engagements clés :

- Exclusion des secteurs controversés (tabac, énergies fossiles).
- Notation ESG à l'achat et durant la détention.
- Investissements pour améliorer les bâtiments (panneaux solaires, etc.).



Labellisation ISR :

Le label ISR assure transparence et rigueur, avec publication annuelle d'un rapport d'impact.

Iroko Zen investit 1 % de sa capitalisation dans des fonds durables à impact social, soutenant des projets immobiliers à vocation sociale et l'économie solidaire.



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.

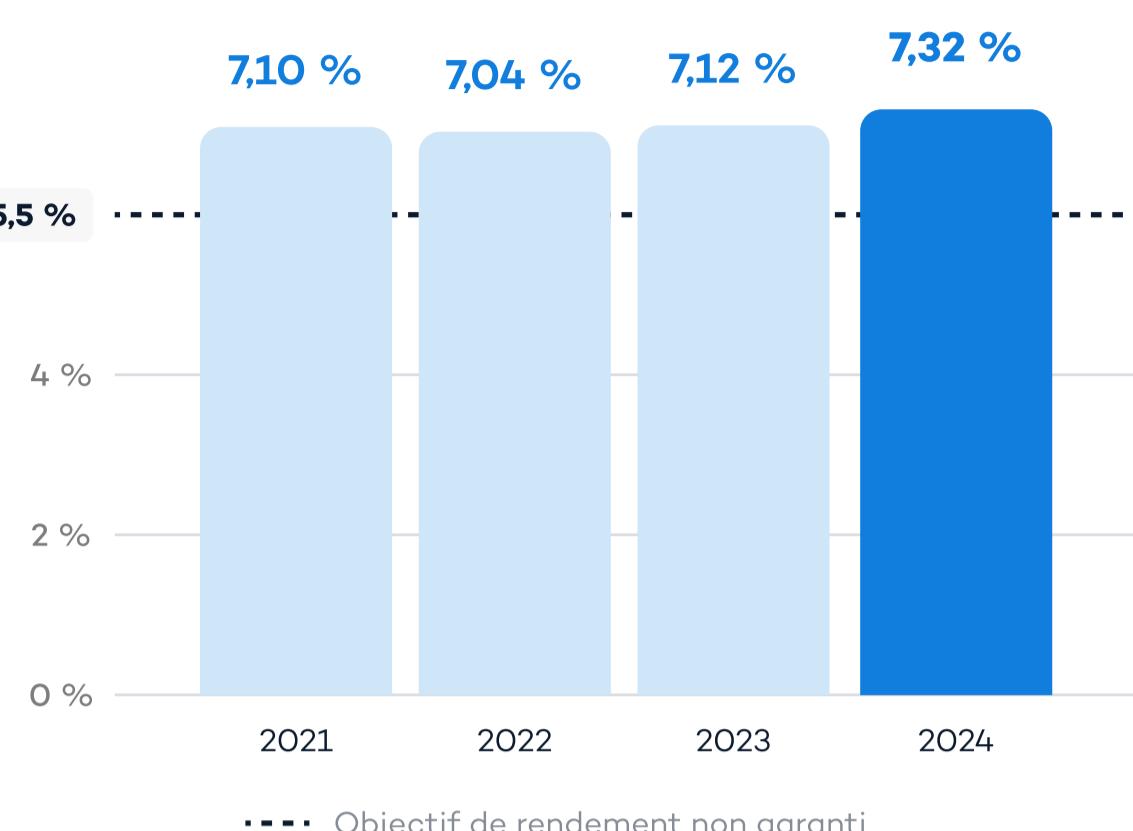
Performance globale annuelle 2024 ¹	TRI ² cible à 8 ans
8,32 %	7 %

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

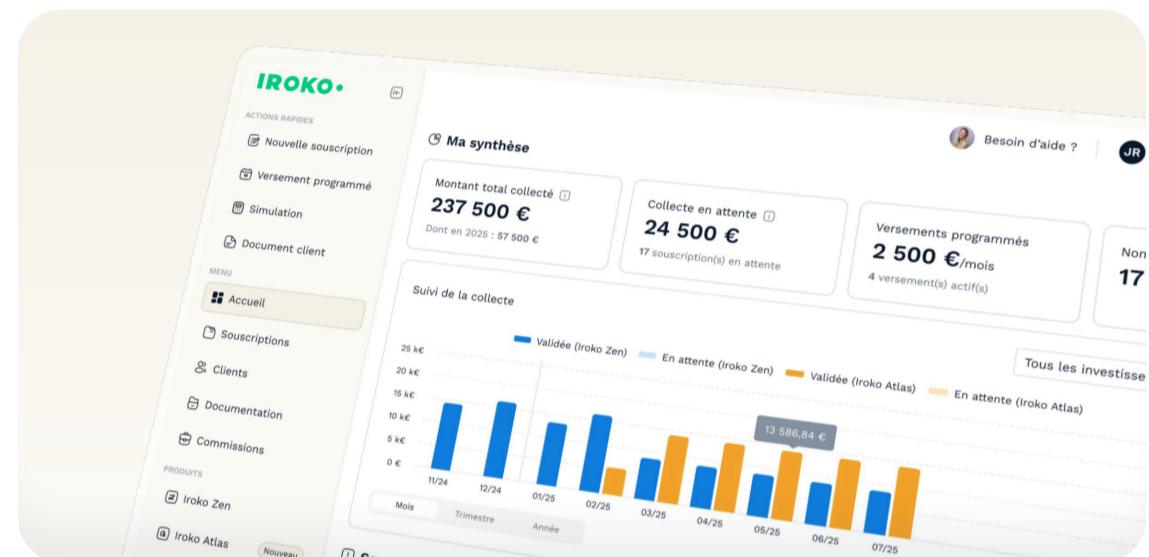


Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

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 aux personnes morales.

Cette flexibilité est facilitée par un espace en ligne dédié, qui permet à nos partenaires de réaliser l'ensemble des opérations en quelques minutes seulement.



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

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)



À savoir avant d'investir dans la SCPI Iroko Zen

La SCPI Iroko Zen a pour objectif d'acquérir puis d'exploiter des actifs immobiliers.

Lors d'un investissement en nue-propriété, votre épargne est bloquée pendant toute la durée du démembrement, même si celle-ci est supérieure à la durée de placement recommandée de la SCPI, à savoir 8 ans.

Détenir une part de SCPI, c'est détenir une part d'un parc immobilier, en déléguant la gestion des actifs immobiliers à un tiers. Les parts de SCPI sont des supports d'investissement à long terme, dont la durée de placement minimale recommandée est de 8 ans. Elles doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine.

Comme tout investissement, l'immobilier physique (bureaux, locaux d'activités, entrepôts, commerces, habitat) présente des risques, notamment l'absence de rentabilité potentielle ou une perte de valeur (perte en capital pour l'investisseur), risques pouvant toutefois être atténués par la diversification immobilière, locative et géographique du portefeuille de la SCPI Iroko Zen. Cependant, cet objectif de diversification n'est pas garanti.

La part de SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution à la hausse comme à la baisse du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI.

La rentabilité d'un placement en parts de SCPI dépend généralement des dividendes potentiels qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles et peuvent évoluer de manière aléatoire en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, niveau de loyers) sur la durée totale du placement.

La rentabilité est également fonction du montant de capital que vous percevrez, soit lors de la revente de vos parts, soit, le cas échéant, lors de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier sur la durée totale du placement. Le rendement potentiel de la SCPI Iroko Zen pourra être impacté par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elle détiendra des actifs et/ou l'existence de conventions fiscales conclues avec la France. Les revenus immobiliers de source européenne (revenus fonciers et plus-values immobilières) sont en principe imposables dans l'État où les immeubles sont situés (l'État de source).

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait qu'Iroko Zen peut recourir à l'endettement. Le montant des emprunts ne pourra dépasser 50 % de la valeur d'expertise des actifs immobiliers, majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis.

Chaque associé doit analyser son projet d'investissement en fonction de sa propre situation fiscale et de son taux d'imposition : la SCPI est fiscalement transparente.

Conformément aux dispositions régissant les sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité. Le remboursement, non garanti, de ses parts, c'est-à-dire le retrait demandé à la Société de gestion, intervient en contrepartie d'une souscription correspondante ou, en l'absence de souscription et dans l'hypothèse de la création et de la dotation effective d'un fonds de remboursement, par prélèvement sur ce fonds.

De ce fait, préalablement à toute souscription, l'investisseur doit s'assurer que le produit d'investissement qui lui est proposé est conforme à ses objectifs. Ainsi, l'investisseur doit s'assurer du montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI, en tenant compte de son patrimoine personnel, de son horizon d'investissement et de son souhait de prendre les risques spécifiques à un investissement immobilier.

Expert externe en évaluation : Cushman & Wakefield

En cas de conflit d'intérêts avec Cushman & Wakefield, Iroko peut faire appel à un autre expert externe.

Dépositaire : ODDO BHF

Iroko Zen : SCPI à capital variable 889 600 698 R.C.S. Paris - Visa AMF SCPI n°20-17 en date du 9 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 665 232,80 € - 883 362 113 R.C.S. Bobigny - 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 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.

