

FRAIS

SCPI sans commission de souscription vs SCPI classique

Quel impact sur votre investissement ?

IROKO.

Mis à jour le 15/01/2026



Méthodologie de travail

Cette étude compare les frais des SCPI dites “classiques” - avec commissions de souscription - parmi les 25 SCPI ayant le plus collecté au T1 2025 selon l’ASPIM, avec ceux des SCPI Iroko Zen et Iroko Atlas.

Elle a été réalisée de sorte à être la plus fidèle possible aux pratiques de marché. En effet, elle repose sur l’analyse rigoureuse des différents frais prélevés par les Sociétés de Gestion, sans financement bancaire ni délai de jouissance par souci de simplification. Il en ressort une **moyenne représentative**.

Ce document présente le cas concret d’un épargnant investissant **100 euros** sur une SCPI dite “classique” et sur les SCPI Iroko.

Objectif du document

Ce document présente de manière transparente :

- L'ensemble des différentes catégories de frais applicables aux SCPI ;
- Une comparaison chiffrée de l'impact réel sur la performance de votre investissement.

Cette analyse complète vous permet de **prendre une décision éclairée** pour investir en SCPI.

Types de frais des SCPI

Les SCPI occupent une place importante dans l'épargne des Français. Elles permettent d'investir en immobilier d'entreprise, tout en déléguant la gestion, en contrepartie de frais.

Pour bien comparer les SCPI, il est essentiel d'analyser l'ensemble de leur structure de frais et non un seul poste isolé. Une SCPI supporte plusieurs types de frais qui rémunèrent différents services :

- **Les frais récurrents** : commissions de gestion sur loyers (prélevées chaque année) ; frais d'acquisition d'actifs immobiliers (à chaque investissement)
- **Les frais ponctuels** : commission de souscription (à l'entrée de l'investisseur) ; commission de sortie (lors du retrait des parts)

L'impact global sur votre investissement dépend de la combinaison de tous ces frais. Par exemple, certaines SCPI peuvent avoir : des commissions de souscription élevées mais des frais de gestion annuels plus faibles ; ou aucune commission de souscription, mais des commissions sur loyers ou d'acquisition d'actifs plus importantes.



Deux confusions fréquentes sur les commissions de souscription :

- **Ce ne sont pas des frais de notaire** : les frais de notaire ne sont jamais prélevés à la charge directe de l'investisseur. Ils sont supportés par la SCPI lors de l'acquisition d'un immeuble — donc par l'ensemble des associés, quelle que soit la structure de frais de la SCPI.
- **Ce ne sont pas des frais de sortie** : la commission de souscription est prélevée à l'entrée, notamment pour rémunérer la Société de Gestion et un éventuel distributeur. Cela n'est souvent pas perçu ainsi par l'investisseur qui le constate à la sortie sur son prix de retrait.

Les définitions des différentes commissions mentionnées ci-dessus sont disponibles dans le glossaire, page 9.

Plus d'argent mis au travail en immobilier

Grâce à l'absence de commission de souscription, les SCPI Iroko permettent de mettre entre 7,62 % et 8,83 % d'argent en plus au travail en immobilier.

	SCPI CLASSIQUE	IROKO•zen	IROKO•atlas
MONTANT PLACÉ	100 €	100 €	100 €
À LA SOUSCRIPTION			
Commission de souscription % de frais sur le capital placé	-9,40 € 9,40 % HT	0,00 € 0,00 % HT	0,00 € 0,00 % HT
Montant alloué à la SCPI	90,60 €	100 €	100 €
POUR L'ACHAT D'UN ACTIF AVEC UN TAUX ACTE EN MAIN À 7,50 %			
Commission d'acquisition % du prix d'acquisition	-0,88 € 0,88 % HT	-3,00 € 3,00 % HT	-4,00 € 4,00 % HT
Frais de notaire ⁽¹⁾ % du prix d'acquisition	-5,50 € 5,50% HT	-5,50 € 5,50% HT	-5,50 € 5,50% HT
Frais de brokerage ⁽²⁾ % de frais sur le capital placé	-1,70 € 1,70 % HT	-1,70 € ⁽³⁾ 1,70 % HT	-1,70 € 1,70 % HT
Total des frais	-17,48 €	-10,20 €	-11,20 €
% de frais sur le capital placé	17,48 %	10,20 %	11,20 %
ARGENT MIS AU TRAVAIL EN IMMOBILIER	82,52 €	89,80 € +8,83 %	88,80 € +7,62 %

⁽¹⁾Données interne Iroko au 30 novembre 2025 : calcul d'une moyenne pour une SCPI investissant à 30 % en France, 10 % Allemagne, 10 % Espagne, 30 % UK, 10 % Pays-Bas, 5 % Irlande, 5 % Italie. Le tout sur la base des frais de notaire que nous observons sur Iroko Zen et Iroko Atlas

⁽²⁾Source Catella, sur leurs opérations en Île-de-France en 2024 et 2025

⁽³⁾Pour Iroko Zen et uniquement dans le cas d'une acquisition dite "off market" (sans intermédiaire immobilier), Iroko se rémunère dans des conditions similaires au marché via une commission de brokerage.

Les tableaux de ce document présentent les frais principaux mais ne sont pas exhaustifs. Afin de simplifier les calculs, dans nos hypothèses, la SCPI ne fait pas appel à des financements bancaires.

Investir en SCPI est un investissement long terme qui comporte des risques notamment de perte en capital et de liquidité. Les performances passées ne présagent pas les performances futures. Le résultat ne constitue pas un indicateur fiable quant aux performances futures de vos investissements. Il a pour but d'illustrer les mécanismes de l'investissement. Les gains et les pertes peuvent dépasser les montants affichés. Renseignez-vous avant d'investir et consultez la documentation réglementaire des fonds sur iroko.eu.

Plus de revenus nets potentiels

À rendement immobilier équivalent, ce sont les montants réellement investis en immobilier qui font la différence. Parce qu’elles mobilisent davantage de capital dès le départ, les SCPI Iroko génèrent mécaniquement plus de revenus nets potentiels chaque année.

	SCPI CLASSIQUE	IROKO•zen	IROKO•atlas
ARGENT MIS AU TRAVAIL EN IMMOBILIER	82,52 €	89,80 €	88,80 €
POUR L'ACHAT D'UN ACTIF AVEC UN TAUX ACTE EN MAIN À 7,50 % ⁽¹⁾			
Loyer brut	6,19 €	6,74 €	6,66 €
GESTION			
Commission de gestion % des loyers perçus	-0,63 € 10,14 % HT	-0,81 € 12,00 % HT	-0,85 € 12,80 % HT
% de frais sur le capital placé	0,63 % HT	0,81 % HT	0,85 % HT
Commission de travaux ⁽²⁾ % du montant des travaux réalisés	-0,01 € 2,33 % HT	-0,02 € 5,00 % HT	-0,02 € 5,00 % HT
Total des frais de gestion	-0,64 €	-0,83 €	-0,87 €
% de frais sur le capital placé	0,64 % HT	0,83 % HT	0,87 % HT
REVENU NET DE FRAIS	5,55 €	5,90 € +6,36 %	5,79 € +4,21 %

⁽¹⁾La comparaison est faite à hypothèse égale sur un taux Acte En Main (AEM) à l'acquisition de 7,50 %.

⁽²⁾Hypothèse théorique : travaux annuels pris en compte à hauteur de 0,50 % de la valeur du parc immobilier de la SCPI.

Le résultat ne constitue pas un indicateur fiable quant aux performances futures de vos investissements. Il a pour but d’illustrer les mécanismes de l'investissement. Les gains et les pertes peuvent dépasser les montants affichés. Investir en SCPI est un investissement de longue durée qui n'offre aucune garantie de rendement ou de performance et qui présente un risque de perte en capital. La liquidité de l'investissement et les rendements ne sont pas garantis et dépendent de l'évolution du marché immobilier. Renseignez-vous avant d'investir et consultez la documentation réglementaire des fonds sur iroko.eu.

Récapitulatif des frais sur le capital placé par le souscripteur

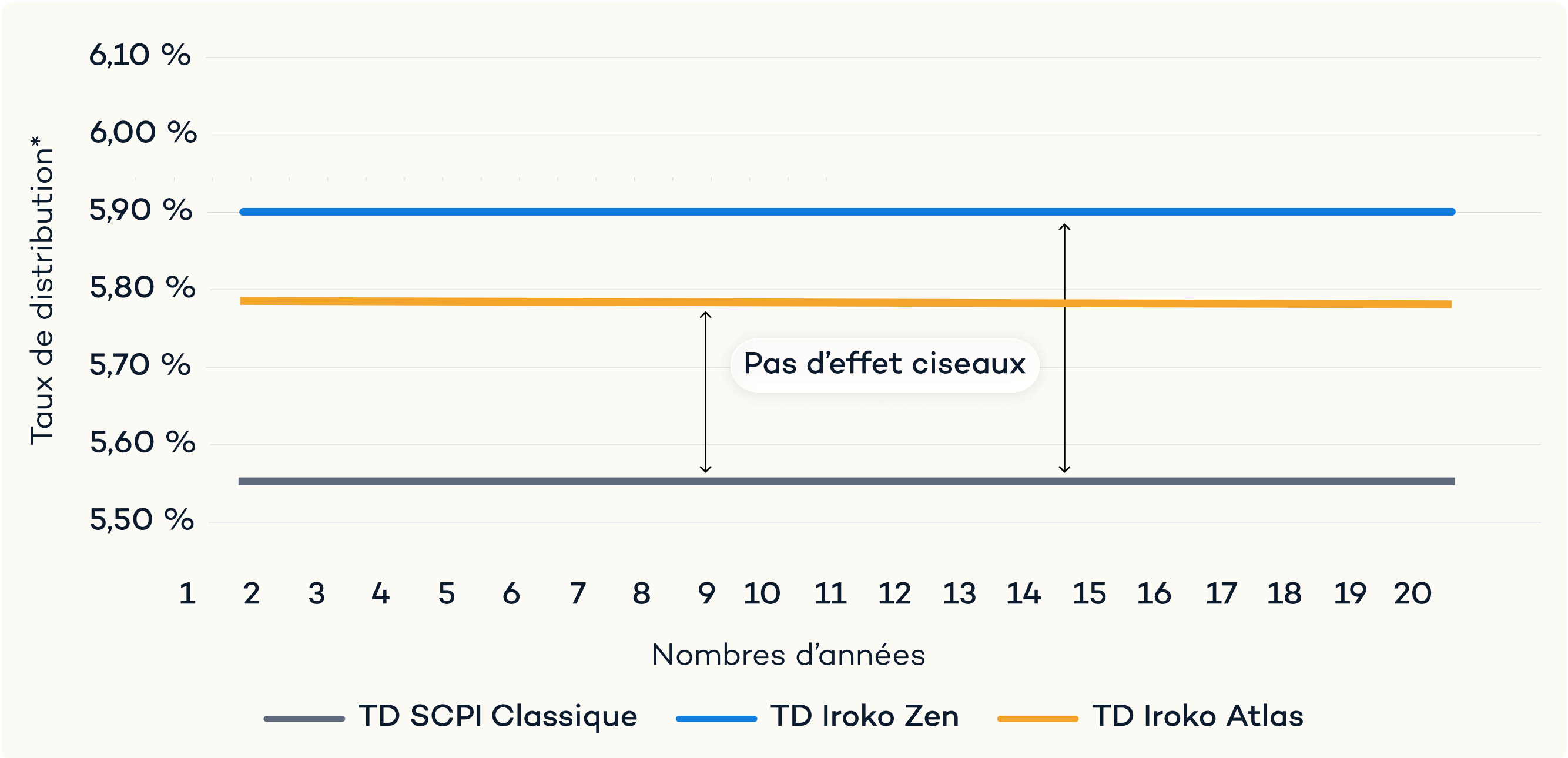
Les SCPI Iroko Zen et Iroko Atlas sont respectivement 39,11 % et 33,35 % moins chères que la moyenne des SCPI dites “classiques”, dès la 1^e année.

	SCPI CLASSIQUE	IROKO•zen	IROKO•atlas
CAPITAL INVESTISSEUR INITIAL	100 €	100 €	100 €
Commission de souscription % de frais sur le capital placé	-9,40 € 9,40 % HT	0 € 0,00 % HT	0 € 0,00 % HT
Frais à l'acquisition % de frais sur le capital placé	-8,08 € 8,08 % HT	-10,20 € 10,20 % HT	-11,20 € 11,20 % HT
Frais de gestion % de frais sur le capital placé	-0,64 € 0,64 % HT	-0,83 € 0,83 % HT	-0,87 € 0,87 % HT
Frais Totaux	-18,12 €	-11,03 €	-12,08 €
% de frais sur le capital placé	18,12 % HT	11,03 % HT	12,08 % HT
		-39,11 %	-33,35 %

À noter : une commission de sortie de 5 % s’applique respectivement avant 3 ans pour Iroko Zen et avant 5 ans pour Iroko Atlas. Toutefois, l’analyse démontre que le modèle Iroko reste moins cher qu’une SCPI classique, même en cas de sortie avant 5 ans.

Quid d’un effet ciseaux sur 20 ans ?

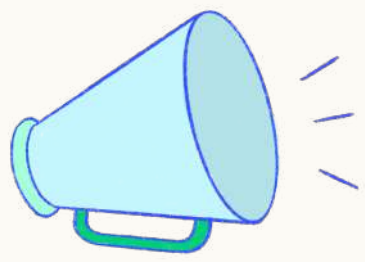
Après 20 ans d’investissement, la différence entre une SCPI classique et une SCPI sans commission de souscription se confirme. À rendement immobilier équivalent et à hypothèses identiques, le capital réellement investi dès le départ joue un rôle déterminant dans la performance cumulée.



*Taux de distribution projeté avec les hypothèses retenues dans l'analyse comparative. Le taux de distribution fait partie de la performance globale annuelle.

Iroko, un modèle de frais qui aligne les intérêts

Cette analyse permet de mieux comprendre le fonctionnement du modèle de frais d'Iroko et de le comparer, de manière factuelle, à celui d'une SCPI classique.



Chaque catégorie de frais répond à un objectif précis et s'applique sur une assiette clairement identifiée. Tous ne sont pas proportionnels au capital investi, et certains ne sont prélevés que si la performance est au rendez-vous.

Cette approche permet de dépasser une lecture purement nominale des pourcentages, pour s'intéresser à leur impact réel sur l'investissement et sur la création de valeur dans le temps.

Les 3 points clés du modèle Iroko

- Le modèle Iroko est volontairement différent et repose sur une logique simple et assumée : faire travailler votre investissement en prélevant principalement les frais nécessaires à la bonne gestion de votre parc immobilier.
- De fait, l'absence de commission de souscription chez Iroko ne s'accompagne d'aucun rattrapage, ni sur les frais de gestion, ni sur d'autres postes de frais, ayant un impact négatif sur le revenu potentiel et ce même sur la durée (pas d'"effet ciseaux").
- La majorité des frais sont prélevés là où ils ont du sens : en contrepartie d'un travail réel, mesurable et utile à la performance de la SCPI.

Le modèle de frais Iroko aligne les intérêts de la Société de Gestion avec ceux des épargnants, et est au service de la performance de leur investissement.



Les principaux risques

Investir en SCPI présente plusieurs risques dont :

Risque de perte en capital

Les SCPI n'offrent aucune garantie de protection en capital. La valeur liquidative peut être inférieure au prix de souscription. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué.

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.

Risques liés au marché immobilier

Les revenus versés peuvent varier à la hausse comme à la baisse et dépendent du montant et du bon paiement des loyers. Les revenus distribués par la 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. Ce risque, à la hausse comme à la baisse, doit être pris 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.

Commission de souscription

La commission de souscription est un frais d'entrée payé par l'épargnant lorsqu'il investit dans une SCPI. Cette commission sert à rémunérer les différentes parties à l'origine de la collecte des fonds (société de gestion et éventuellement distributeurs).

La moyenne des commissions de souscription de l'échantillon ayant servi à la réalisation de cette analyse comparative (25 SCPI ayant le plus collecté au T1, source ASPIM) est de 9,40 % HT.

Les SCPI Iroko Zen et Iroko Atlas n'ont pas de commission de souscription.

Commission de gestion

Ces frais visent à rémunérer la gestion des locataires, des loyers et des charges. Il s'agit d'un pourcentage des revenus encaissés.

Commission d'acquisition

Elle vise à rémunérer le travail de recherche des actifs de la société de gestion. En particulier : le travail d'identification et d'analyse des opportunités immobilières, de visite des actifs, de due-diligence (travail d'audit et de contrôle) et de négociation. Cette commission n'est pas appliquée par toutes les SCPI.

Commission de sortie

L'investissement en SCPI étant un investissement long terme, la commission de sortie vise à éviter les retraits anticipés des associés. La SCPI Iroko Zen applique des frais de 5,00 % en cas de sortie avant 3 ans de détention des parts. Pour Iroko Atlas, ces frais s'appliquent en cas de sortie avant 5 ans.

Taux de distribution

Dividende brut, avant prélèvements français et étrangers (payés par le fonds pour le compte de l'associé) versé au titre d'une année divisé par le prix de souscription au 1^{er} janvier de cette année. Cette performance est nette de frais de gestion.

Frais de brokerage

Ils correspondent aux commissions versées aux intermédiaires immobiliers lors de l'achat ou de la vente d'un immeuble. Ils rémunèrent le travail de recherche, de mise en relation et de structuration de la transaction, et sont généralement calculés en pourcentage du prix du bien. Ces frais font partie intégrante du coût d'acquisition ou de cession d'un actif.

Délai de jouissance

Le délai de jouissance est une caractéristique commune à l'ensemble des SCPI. Cela représente le délai économique qu'il nous faut pour transformer votre investissement en immobilier. Il s'agit d'une période pendant laquelle vous ne percevez pas de revenus.

Chez Iroko Zen, le délai de jouissance est de 3 mois plein et de 4 mois pour Iroko Atlas. Les revenus sont dûs au titre du mois d'entrée en jouissance et versés le mois suivant.

Les frais d’une SCPI classique vs les SCPI Iroko

Ce tableau permet de visualiser la structure de frais d’une SCPI dite “classique” avec commission de souscription (sur la base des 25 SCPI ayant le plus collecté au T1 2025 selon l’ASPIM) et de la comparer à celle d’Iroko Zen et Iroko Atlas, toutes deux sans commission de souscription.

Dans un modèle sans commission de souscription, la SCPI se concentre sur les frais liés à la gestion réelle du patrimoine. Cette différence structurelle constitue le point de départ des scénarios étudiés dans le document.

FRAIS LIÉS À LA GESTION RÉELLE DU PATRIMOINE.

Type de frais	SCPI CLASSIQUE	IROKO•zen	IROKO•atlas
CAPITAL			
Commission de souscription	9,40 % HT 11,28 % TTC	0,00 % HT 0,00 % TTC	0,00 % HT 0,,00 % TTC
ACQUISITION			
Commission d’acquisition	0,88 % HT 1,06 % TTC	3,00 % HT 3,60 % TTC	4,00 % HT 4,80 % TTC
Frais de brokerage ⁽¹⁾	1,70 % HT 2,04 % TTC	1,70 % HT 2,04 % TTC	1,70 % HT 2,04 % TTC
Frais de notaire ⁽²⁾	5,50 % HT 6,60 % TTC	5,50 % HT 6,60 % TTC	5,50 % HT 6,60 % TTC
GESTION			
Commission de gestion	10,14 % HT 12,17 % TTC	12,00 % HT 14,40 % TTC	12,80 % HT 15,36% % TTC
Commission de travaux	2,33 % HT 2,79 % TTC	5,00 % HT 6,00 % TTC	5,00 % HT 6,00 % TTC
Commission de cession	2,06 % HT ⁽³⁾ 2,48 % TTC	en cas de plus-value 4,16 % HT 4,99 % TTC	en cas de plus-value 4,16 % HT 4,99 % TTC
CAPITAL			
Commission de sortie	0,00 % HT 0,00 % TTC	avant 3 ans 5,00 % HT 6,00 % TTC	avant 5 ans 5,00 % HT 6,00 % TTC
	0,00 % HT 0,00 % TTC	à partir de 3 ans 0,00 % HT 0,00 % TTC	à partir de 5 ans 0,00 % HT 0,00 % TTC

⁽¹⁾Source Catella, sur leurs opérations en Île-de-France en 2024 et 2025. Pour Iroko Zen et uniquement dans le cas d'une acquisition dite "off market" (sans intermédiaire immobilier), Iroko se rémunère dans des conditions similaires au marché via une commission de brokerage.

⁽²⁾Données interne Iroko au 30 novembre 2025 : calcul d'une moyenne pour une SCPI investissant à 30 % en France, 10 % Allemagne, 10 % Espagne, 30 % UK, 10 % Pays-Bas, 5 % Irlande, 5 % Italie. Le tout sur la base des frais de notaire que nous observons sur Iroko Zen.

⁽³⁾Sur l'échantillon des 25 SCPI analysées, seulement 7 SCPI classiques intègrent la condition de plus-value dans la perception de la commission de cession.

Les tableaux de ce document présentent les frais principaux mais ne sont pas exhaustifs. Afin de simplifier les calculs, dans nos hypothèses, la SCPI ne fait pas appel à des financements bancaires.

Cette liste regroupe les 25 SCPI ayant le plus collecté au T1 2025 selon l'ASPIM.

Les SCPI sans commission de souscription ont été exclues pour servir de base au calcul d'une moyenne représentative de chaque ligne de frais facturée à une SCPI dite "classique", avec commission de souscription.

Ces moyennes sont utilisées comme référence de comparaison avec Iroko Zen et Iroko Atlas dans le document.

Liste des 25 SCPI ayant le plus collecté au T1 2025 selon l'ASPIM

Iroko Zen - **exclue**
Transitions Europe
Corum Origin
Remake Live - **exclue**
Épargne Pierre Europe
Comète
Corum Eurion
Cristal Life
NCap Régions
Épargne Pierre
Sofidynamic* - **exclue**
Eden - **exclue**
AEW Patrimoine Santé
Corum XL
Activimmo
Momentime
Cœur d'Europe
Corum USA
Log In
Cœur de Régions
Kyaneos Pierre
Epsicap Nano
Affinités Pierre
Metronome
LF Avenir Santé

*La SCPI Sofidynamic a été exclue du périmètre de notre étude en raison de son modèle de frais hybride, combinant à la fois des frais de souscription (2 %) et des frais de retrait (5 %).

IROKO.

L'épargne immobilière

Les SCPI Iroko Zen, visa AMF SCPI N°20-17 en date du 09/10/20 et Iroko Atlas, visa AMF SCPI n°25-10 en date du 24/06/25, sont gérées par Iroko, SAS 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 08/06/20.

