

# IROKO.

## ZEN



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

Société de gestion de portefeuille agréée auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) sous le n°GP2000014 en date du 08/06/2020

# Avec Iroko ZEN, vous investissez dans un produit immobilier

- Placez dès **5.000€** dans un portefeuille d'actifs immobiliers diversifiés.
  - Investissez dans l'immobilier **en quelques clics**.
  - Visez **7% de TRI sur 7 ans** incluant un objectif de **5,5% de distribution annuelle\***.
  - Bénéficiez de **0% de commission de souscription**
- 
- **Les risques sont plus diversifiés que dans un achat immobilier direct** car mutualisés à travers plusieurs immeubles et plusieurs locataires.
  - Un investissement dans des parts de SCPI constitue un **placement à long terme** qui comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidités et liés aux marchés de l'immobilier français et étrangers.

\* Cet objectif n'est pas garanti et ne préjuge pas des performances futures de la SCPI



Une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. La Société de Gestion collecte les capitaux auprès du public, la SCPI sélectionne les biens dans lesquels investir, gère ce parc immobilier et distribue les potentiels loyers perçus aux porteurs de parts, déduction faite des diverses charges immobilières et des commissions de la Société de Gestion.

# Iroko gère le parc im



Notre équipe **analyse et sélectionne** les meilleures opportunités d'investissement qu'elle identifie.



**Nous achetons les biens** et négocions le financement de l'acquisition



En contrepartie, la société de gestion (SG) facture **3,6% TTC** du montant de l'acquisition.

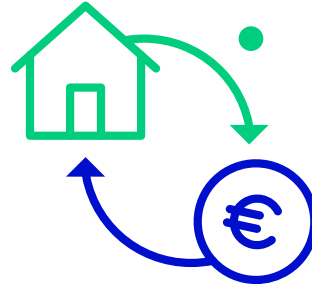
En contrepartie, la SG facture **14,4% TTC** des produits locatifs encaissés.

# Immobilier pour vous •



**Nous gérons l'actif  
et ses occupants**  
(perception des loyers,  
travaux, taxes).

En contrepartie,  
la SG facture  
6% TTC des travaux  
réalisés.



**Nous vendons  
potentiellement le bien  
et ré-investissons  
dans un autre actif.**

En cas de vente avec  
une plus-value supérieure  
à 5%, la SG facture **5% TTC**  
du montant de la vente.



**Nous vous simplifions  
les démarches grâce à  
un processus 100% digital,  
transparent  
du début à la fin.**

**Ensuite on gère,  
on place et in fine,  
nous vous versons  
les dividendes  
potentiels.**



# Nous investissons de manière diversifiée •

**Notre stratégie vise à investir dans des bureaux, commerces, entrepôts,** et de manière opportuniste dans du logement et résidences services (étudiantes, Ehpad).

- Nous achetons des **actifs de petites tailles** aux rendements attractifs et permettant de rapidement diversifier le parc immobilier.
- Nous privilégions des baux de longue durée et la qualité de signature des locataires.

**Une stratégie focalisée principalement sur la France,** dans un premier temps compte tenu de notre connaissance du marché en France : Paris, Ile-de-France et dans les grandes métropoles régionales.

**Selon l'analyse de la société de gestion, diversification** dans des pays variés de la zone Euro comme l'Allemagne, le Bénélux, l'Espagne, le Portugal, l'Italie...



## Notre objectif de distribution

Cet objectif n'est **pas garanti** et ne préjuge pas des performances futures de la SCPI.

Les risques sont plus diversifiés que dans un achat immobilier direct car mutualisés à travers plusieurs immeubles et plusieurs locataires.

Un investissement dans des parts de SCPI constitue un placement à long terme qui comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidités et liés aux marchés de l'immobilier français et étrangers.

**5,5%**

Net des frais de gestion

## Pas d'intermédiaire, moins de frais

Notre offre est différente par rapport à la plupart des frais de souscriptions habituels du marché :

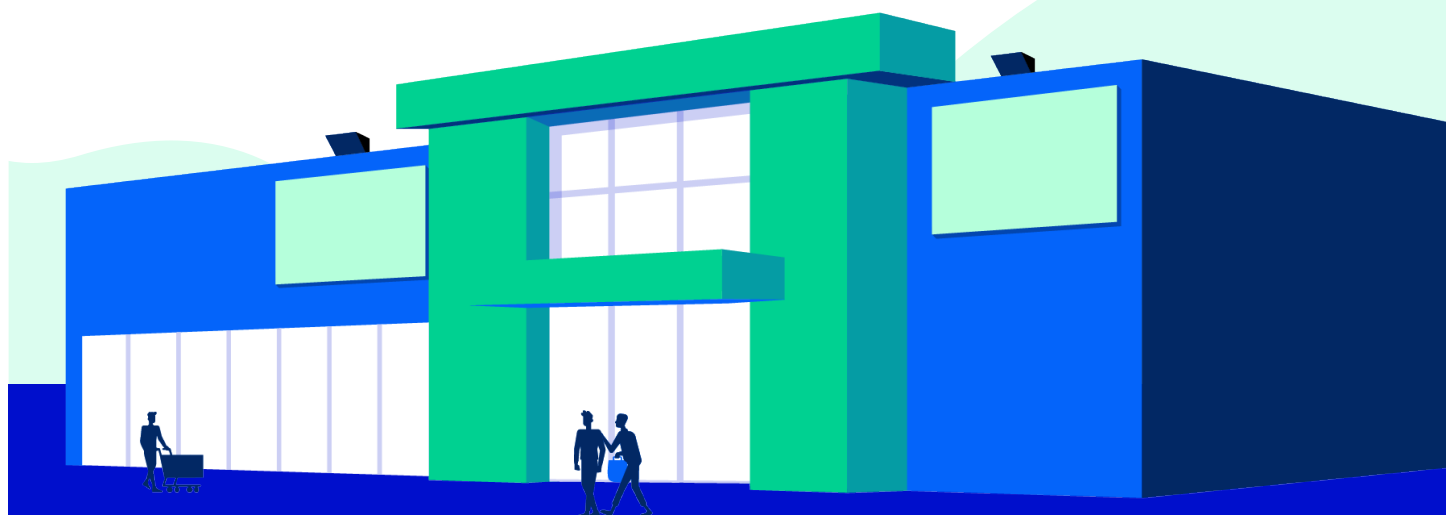
- Soit plus de 21 mois de revenus économisés\*
- C'est plus de 1.200 € économisés pour 15.000 € investis.

## Souscription et suivi 100% digital

- Souscrivez en ligne.
- Suivez les investissements de la SCPI sur votre espace.
- Programmez vos versements.
- Suivez l'évolution de votre épargne.

## Épargnez à votre rythme

- Des versements programmés à partir de une part.
- Choisissez la fréquence (mensuelle, trimestrielle ou annuelle).



\* Calculs réalisés sur la base de la moyenne des commissions de souscription des SCPI de rendement qui est de 10% et du taux de distribution moyen des SCPI en 2019 de 4.40%

# À retenir •

- **Iroko ZEN est un produit d'épargne immobilière**
- **accessible dès 5.000 €**
- **destiné à ceux qui souhaitent investir et diversifier leur épargne**
- **avec un horizon d'investissement long : 7 ans d'investissement recommandé**
- **qui distribue une partie des loyers potentiels perçus chaque mois**

Un investissement dans des parts de SCPI constitue un placement à long terme qui comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidités et liés aux marchés de l'immobilier français et étrangers



**Comment souscrire : [iroko.eu](http://iroko.eu) tout simplement  
ou par mail à [souscrire@iroko.eu](mailto:souscrire@iroko.eu)**



The background features abstract green geometric shapes. A large green triangle is positioned in the top-left corner. A wide, upward-sloping green band spans across the top half of the page. A large green shape with a wavy top edge occupies the bottom half of the page, serving as a backdrop for the text.

**Notre mission :  
rendre accessible  
des solutions  
d'épargne  
immobilière.**

# Avertissements et facteurs de risques •

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

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 de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine.

La durée de placement minimale recommandée par la Société de Gestion est de 7 ans. Comme tout investissement, l'immobilier physique (bureaux, locaux d'activités, entrepôts, commerces, habitat) présente des risques dont notamment l'absence de rentabilité potentielle ou une perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière, locative et géographique du portefeuille de la SCPI ; cet objectif n'étant 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 est de manière générale une fonction des dividendes potentiels ou éventuels 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 aussi fonction du montant de capital que vous percevrez, soit lors de la revente de vos parts soit le cas échéant 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 ou pas de conventions fiscales que la France aurait pu conclure avec eux. Les revenus immobiliers de source européenne (revenus fonciers et plus-values immobilières) sont en principe imposables dans l'Etat où les immeubles sont situés (l'Etat de source).

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI 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 transparente fiscalement.

La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti.

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 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 d'investissement. Ainsi, l'investisseur doit s'assurer :**

- **du montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI. Ce dernier dépend de son patrimoine personnel, de son horizon d'investissement et de son souhait de prendre les risques spécifiques à un investissement immobilier.**
- **de la durée de placement souhaitée. Investir dans une SCPI est un investissement à long terme.**



**Société de gestion**

**Caractéristique**

**Visa AMF SCPI**

**Commercialisation**

**Minimum de souscription**

**Frais de souscription**

**Commission de gestion**

**Commission d'arbitrage sur les cessions et  
acquisitions d'actifs immobiliers**

**Commission de suivi et de pilotage  
de la réalisation des travaux**

**Commission de retrait**

**Commission de brokerage /  
agent immobilier**

**Horizon de placement**

**Jouissance des parts**

**Expert externe en évaluation**

**Dépositaire**

Les risques afférents au placement dans une SCPI sont décrits dans les documents réglementaires et les  
des Annonces Légales Obligatoires du [09/11/2020](#). Des questions : contacter nous sur



Iroko

Risque de perte en capital et risque de liquidité (détails page 14&15)

SCPI à capital Variable

## Visa SCPI N°20-17 en date du 09 octobre 2020

Appel public à l'épargne à partir du 05/11/2020

5.000 €

0% de commission de souscription

14,4% TTC du montant des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets encaissés par la SCPI.

- **A l'acquisition, 3,6%TTC du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers.**
- À la vente, et uniquement si la plus-value est supérieure à 5%, **5% TTC** du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers.

Un montant maximum de 6% TTC, calculé sur le montant des travaux réalisés.

6% TTC du montant remboursé sera prélevé pour les parts détenues depuis moins de 3 ans.

6% TTC du prix de vente hors droit si la société de gestion vend elle-même l'actif.

Il est recommandé de conserver les parts 7 ans au minimum.

Les parts portent jouissance pour les souscripteurs à compter du premier jour du sixième mois suivant la réception intégrale des fonds par la société.

Cushman & Wakefield

ODDO BHF



# IROKO.



Comment souscrire : [iroko.eu](https://iroko.eu) tout simplement  
ou mail à : [souscrire@iroko.eu](mailto:souscrire@iroko.eu)