

IROKO•



IROKO ZEN

Commission de souscription : Iroko ZEN vs SCPI classique

Iroko compare les types de frais entre la SCPI Iroko ZEN et une SCPI classique.



IROKO•

Comparer Iroko ZEN à une SCPI classique

Lorsqu'on parle des SCPI, on entend beaucoup parler de rendements. Beaucoup moins de frais. Pourtant les frais ou commissions font partie des caractéristiques à bien étudier avant de sélectionner une SCPI.

Ils peuvent avoir un impact direct et important sur la performance globale de l'investissement. Alors comment s'y retrouver ? Iroko lève le voile sur les principaux types de frais que vous pourrez rencontrer en SCPI.

HYPOTHÈSES Prix de la part : 200€	SCPI CLASSIQUE	IROKO ZEN
Commission de souscription	10% HT	0% HT
Commission de gestion sur les loyers	10% HT	12% HT
Commission d'acquisition	0% HT	3% HT
Commission de sortie (avant 3 ans)	0% HT	5% HT
Revalorisation du prix de la part	0%	0%

⚠ Ce tableau présente les frais principaux mais pas n'est pas exhaustif. Afin de simplifier les calculs, dans nos hypothèses, la SCPI ne fait appel à des financements bancaires. Aucune charges, aucun droits, frais de notaire, frais d'agent immobilier ne sont pris en compte dans les tableaux suivants. Pour en savoir plus, rendez-vous sur iroko.eu.



Glossaire

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 frais de souscription des SCPI du marché est de 9,24% HT (source : IEIF 2021). Ces frais sont bien prélevés à l'entrée de l'épargnant. **Iroko ZEN n'a pas de commission de souscription.**

Commission de gestion sur les loyers

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

Commission d'acquisition

Elle vise à rémunérer le travail de recherche des actifs de la société de gestion. Et en particulier le travail de recherche et de visite des actifs, de due-diligence (travail d'audit et de contrôle) et de négociation.

Commission de sortie

Elle vise à éviter les retraits anticipés des associés.

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.



ACHAT DES PARTS

Plus d'argent investi pour un même montant collecté

Lorsqu'un épargnant investit dans une SCPI classique, il va payer la plupart du temps des frais d'entrée appelés commission de souscription, généralement autour de 10%. **Certaines SCPI, dont Iroko ZEN, ont fait le choix de supprimer cette commission de souscription.**

À chaque acquisition d'immeuble,

Iroko ZEN prélève une commission d'acquisition de 3% visant à rémunérer le travail de recherche des actifs de la société de gestion. Ainsi, **pour un même montant collecté initial, la SCPI Iroko ZEN a finalement 8% de plus à investir dans un immeuble qu'une SCPI classique.**

SCPI CLASSIQUE



100€ collectés

Sur la base des frais pré-cités

-10€

Commission de souscription (10%)



Acquisition d'un immeuble

0€

Commission d'acquisition (0%)



90€

investis en immobilier

IROKO ZEN



100€ collectés

Sur la base des frais pré-cités

0€

Commission de souscription (0%)



Acquisition d'un immeuble

-3€

Commission d'acquisition (3%)



97€

investis en immobilier



+8%



Droits d'enregistrement et frais de notaire

Les droits d'enregistrement et frais de notaire sont pris en charge directement par la SCPI à chaque acquisition. La commission de souscription ne sert donc pas à couvrir les frais de notaire ou d'agent immobilier.

Investir en SCPI est un investissement long terme qui n'offre aucune garantie de rendement ou de performance et qui présente un risque de perte en capital. La liquidité de l'investissement n'est pas garantie. Renseignez-vous avant d'investir sur iroko.eu et consulter la documentation réglementaire du fonds : **la note d'information** et le document **informations clés**



À investissement similaire, plus de distribution.

En SCPI, il existe également des frais de gestion sur les loyers. Ils visent à rémunérer la société de gestion pour la gestion des locataires. Il s'agit d'un pourcentage prélevé sur les loyers encaissés. Les SCPI sans commission de souscription appliquent généralement des frais de gestion sur les loyers plus élevés que les SCPI traditionnelles (12% HT pour Iroko ZEN vs 10% HT dans une SCPI

classique). Ces frais plus élevés permettent-ils aux SCPI sans commission de souscription de se rattraper ? Viennent-ils fortement impacter le rendement ? La SCPI Iroko ZEN a investi plus d'argent qu'une SCPI classique. Ainsi pour l'achat de deux immeubles présentant des rendements équivalents, Iroko ZEN dégagera un loyer potentiel plus important.



Investir en SCPI est un investissement long terme 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 sur iroko.eu et consultez la documentation réglementaire du fonds : **la note d'information** et le document **informations clés**. 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.

Une valeur de retrait plus élevée.

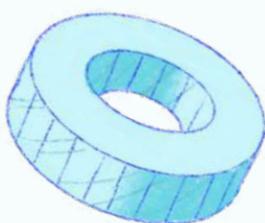
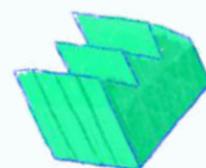
En SCPI à capital variable, quelle que soit la date de sortie, la valeur de retrait/sortie est égale au prix d'achat en vigueur moins la commission de souscription. Les SCPI sans commission de souscription appliquent généralement une commission de sortie anticipée (5% HT pour Iroko ZEN

pour toute sortie avant 3 ans). Une fois cette période de 3 ans écoulée, il n'y a plus de commission de sortie. Dans les 2 cas de figure, sortie anticipée ou non, la valeur de retrait offerte par Iroko ZEN est plus élevée que celle d'une SCPI classique.



⚠ Ce scénario ne prend pas en compte une potentielle évolution du prix de la part entre la date d'investissement et de revente.

Investir en SCPI est un investissement long terme qui n'offre aucune garantie de performance et qui présente un risque de perte en capital. La liquidité de l'investissement et les rendements ne sont pas garantis. Le prix d'une part peut varier dans le temps à la baisse ou à la hausse selon l'évolution du marché immobilier.



IROKO.

Excellent  ★ Trustpilot

4,7/5 sur 201 avis

