

Le bulletin de souscription ci-dessous que vous vous apprêtez à signer récapitule l'ensemble de vos informations de souscription.

**INFORMATIONS DU SOUSCRIPTEUR PERSONNE MORALE**

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Forme Juridique :   | Dénomination sociale : |
| Type d'imposition : | SIREN :                |
| Adresse fiscale :   | Code postal :          |
| Ville :             | Pays :                 |
| NIF :               | Pays NIF :             |

**Représentant légal**

|                            |                       |
|----------------------------|-----------------------|
| Nom :                      | E-mail :              |
| Prénom :                   | Numéro de téléphone : |
| Fonction :                 |                       |
| Ville de naissance :       | Date de naissance :   |
| Département de naissance : | Nationalité :         |
| Pays de naissance :        |                       |
| Adresse fiscale :          | Code postal :         |
| Ville :                    | Pays :                |
| NIF :                      | Pays NIF :            |

☒ J'accepte de recevoir par mail les communications d'Iroko (convocations aux assemblées générales, rapports trimestriels, rapport annuels, etc.)

Êtes-vous une personne Politiquement Exposée : **Oui** **Non**

① une personne exerçante (ou ayant exercé) une haute fonction publique, ou qui est intimement associée à une telle personne.

Êtes-vous une US Person : **Oui** **Non**

① un résident américain, un citoyen américain, un titulaire d'une carte de résident permanent aux États-Unis (carte verte) → La souscription de parts d'**Iroko Zen** n'est pas disponible pour les "US Person"

Je certifie être un investisseur professionnel:

① Les équipes d'Iroko prendront contact avec vous pour valider avec vous ce statut.

**BÉNÉFICIAIRE(S) EFFECTIF(S)**

Le représentant légal est-il bénéficiaire effectif de la société ? **Oui** **Non**

☒ Je certifie que tous les actionnaires ayant plus de 25% du capital ou des droits de vote sont clairement identifiés ici.

|                            |                      |
|----------------------------|----------------------|
| Nom :                      | Prénom :             |
| Téléphone :                | E-mail :             |
| Date de naissance :        | Ville de naissance : |
| Département de naissance : | Pays de naissance :  |
| Adresse fiscale :          | Pays NIF :           |
| NIF :                      |                      |
| Nationalité :              |                      |

Le bénéficiaire est une Personne Politiquement Exposée ? **Oui** **Non**

Le bénéficiaire est une US Person : **Oui** **Non**

|                            |                      |
|----------------------------|----------------------|
| Nom :                      | Prénom :             |
| Téléphone :                | E-mail :             |
| Date de naissance :        | Ville de naissance : |
| Département de naissance : | Pays de naissance :  |
| Adresse fiscale :          | Pays NIF :           |
| NIF :                      |                      |
| Nationalité :              |                      |

Le bénéficiaire est une Personne Politiquement Exposée ? **Oui** **Non**

Le bénéficiaire est une US Person : **Oui** **Non**

## VOTRE SOUSCRIPTION

Les fonds doivent être encaissés et présents sur le compte de la SCPI au maximum le dernier jour du mois pour que le dossier soit traité et pris en compte pour le mois en cours.

Montant de l'investissement envisagé :

Nombre de parts :

Type de souscription : **Pleine propriété**

Prix de la part en pleine propriété à date : **205 €**

Origine des fonds / Nature des fonds propres :

① un justificatif d'origine des fonds est nécessaire si le montant des souscriptions est égal ou supérieur à **1 €** ou pour tout autre motif sur demande de la société de gestion.

## PATRIMOINE DE LA PERSONNE MORALE

Ces données sont confidentielles et nécessaires vis-à-vis de nos obligations réglementaires. Il est dans votre intérêt de nous fournir des informations sincères et complètes. Elles nous permettent de valider la cohérence de votre souscription avec votre patrimoine et votre bonne compréhension de l'investissement.

### Sur le dernier exercice complet

Chiffre d'affaires : €

Résultat net : €

Patrimoine immobilier : €

Patrimoine Financier : €

## CONNAISSANCES

Le/la client(e) a déjà investi en SCPI ?

Si oui, combien de fois a-t-il/elle investi en SCPI les 12 derniers mois ?

Selon lui/elle, investir en SCPI présente-t-il un risque de perte en capital ?

Selon lui/elle, les revenus d'une SCPI sont-ils ?

Selon lui/elle la revente des parts d'une SCPI est-elle ?

## MODALITÉ DE SOUSCRIPTION

☐ Par prélèvement automatique, il interviendra une fois votre dossier validé par nos équipes. Une fois le dossier validé par nos équipes, le prélèvement prend en moyenne 3 jours ouvrés.

☐ Par virement, du montant exact, sur le compte de

**Iroko Zen - Souscriptions / Retraits**

IBAN : **FR76 1733 8000 0106 7053 2199 515**

BIC : **MEMOFRP2XXX**

**avec le nom de l'associé en libellé**

**SIGNATURE**

Je déclare :

- que les informations communiquées sont exactes, précises et sincères et je m'engage à porter à la connaissance d'Iroko toute modification relative aux informations communiquées,
- avoir pris connaissance des conditions de souscription figurant ci-après, et notamment de l'avertissement,
- avoir reçu sur un support durable au sens de l'article 314-5 la note d'information, le document d'information clés et pris connaissance des statuts, du dernier bulletin trimestriel d'information, de l'annexe pré-contractuelle SFDR, et du dernier rapport annuel, qui sont disponibles sur le site internet [www.iroko.eu](http://www.iroko.eu),
- avoir reçu sur un support durable l'ensemble des informations précontractuelles dont les risques liés à un investissement dans une SCPI, notamment le risque de perte en capital et de liquidité,
- ne pas avoir reçu de la part d'Iroko de conseil en investissement,
- que les fonds n'ont pas d'origine délictueuse ou criminelle au sens de la réglementation relative à la lutte anti-blanchiment et au financement du terrorisme
- avoir conscience que la souscription est effectuée sur un montant et non corrélée à un nombre de parts car celui-ci est susceptible d'évoluer entre le moment de la signature et de l'émission des parts. Le nombre de part peut évoluer pendant la durée de votre programme de versement,
- qu'aucune disposition législative ou réglementaire ni aucune décision judiciaire ou administrative applicable en fonction de sa qualité, sa nationalité ou son lieu de résidence ne lui interdit de signer et d'exécuter la présente convention ou n'impose des conditions particulières qu'il ne remplirait pas ou qui seraient à la charge d'Iroko. Le client s'engage à informer immédiatement Iroko de tout événement impactant la présente déclaration.

**Contrat généré le**

**à**

**Signature(s) du (des) souscripteur(s) :**

**CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION A LA SCPI IROKO ZEN**

Date de publication de la notice : 01/09/2026

**IROKO ZEN**

Constituée sous la forme d'une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable  
Immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 889 600 698 / Visa AMF : Agrément n°20-17 en date du 09/10/2020  
Dont le siège social est situé 4 rue de la Pompe, 75116 PARIS  
Objet social : Acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif  
Capital social maximum : **2 000 000 100 €**  
Société de Gestion : Iroko

**AVERTISSEMENT**

Une société civile de placement immobilier (« SCPI ») est un investissement immobilier à long terme qui présente des risques. Avant de souscrire à des parts de la SCPI, l'investisseur doit s'assurer d'avoir une compréhension approfondie des modalités et des risques associés à son investissement. La rentabilité d'un placement en parts de SCPI dépend de plusieurs facteurs :

- Les dividendes versés, qui peuvent varier en fonction des loyers et des conditions d'occupation des immeubles.
- Le montant du capital perçu lors de la vente des parts ou de la liquidation de la SCPI, qui dépendra du prix de cession du patrimoine immobilier et de la situation du marché immobilier.
- La durée du placement.

Les principaux risques auxquels expose l'investissement en part de SCPI incluent :

- Risque de perte en capital : le capital investi n'est pas garanti.
- Risque de liquidité : la SCPI ne garantit pas la revente des parts ni le retrait des associés.
- Risque de marché : la valeur des parts est impactée par les cycles économiques, notamment du marché immobilier.
- Risque de contrepartie : les contreparties de la SCPI peuvent être défaillantes ce qui peut avoir un impact négatif sur le rendement et la valeur de la SCPI.
- Risque de gestion : la SCPI peut ne pas être investie à tout moment sur les marchés ou actifs les plus performants.
- Risques de change et de taux : la fluctuation des taux de change et des taux d'intérêts peut avoir un impact sur le rendement et la valeur de la SCPI.
- Risque lié à l'endettement : la SCPI peut avoir recours à l'endettement, ce qui augmente les risques de pertes en cas de dévalorisation des actifs.
- Risque de durabilité : un événement ou une condition environnementale, sociale ou de gouvernance peut avoir une incidence négative sur la valeur de l'investissement.
- Risque fiscal : toute évolution fiscale peut avoir un impact sur la valeur des actifs, sur les revenus générés par ces actifs et sur la valeur nette des revenus et plus-values éventuellement perçus par les associés.

Lors d'un investissement en nue-propriété votre épargne est bloquée pendant toute la durée du démembrement, même si la durée de démembrement sélectionnée est supérieure à la durée de placement recommandée de la SCPI à savoir 10 ans.

**MODALITÉS DE SOUSCRIPTION**

**Prix de souscription** : il est composé du nominal de 175 €, et d'une prime d'émission de 30 €, soit **205 €** à verser en numéraire à libérer intégralement au jour de la souscription. La commission de souscription s'établit à 0 %. Le client est informé que la Société de Gestion peut rétrocéder une partie des commissions de gestion à d'éventuels distributeurs.

**Prix de retrait** : le prix de retrait par part est de **205 €**. Ce prix correspond au prix de souscription actuel. Attention, des commissions de 6 % TTC (5 % HTC) seront appliqués en cas de retrait avant 6 ans post souscription.

**Minimum de souscription** : période d'ouverture de la souscription : le **05/11/2020**. **5 000 €** pour la première souscription, puis **1 000 €** dans le cas d'une nouvelle souscription. Pour les salariés et les ayants droits validés par Iroko, la première souscription et les autres souscriptions peuvent être effectuées à partir de **200 €**. Le versement programmé (en pleine propriété et nue-propriété) est accessible une fois la validation d'une première souscription. Le minimum de souscription en versement programmé est de **50 €**.

**Parts sociales** : les parts sociales peuvent être fractionnées en dixièmes, centièmes, millièmes, dix millièmes. Les dispositions des statuts réglant l'émission, la transmission des parts sociales et le retrait d'associés sont applicables aux fractions de parts sociales dont la valeur sera toujours proportionnelle à celle de la part sociale qu'elles représentent. Toutes les autres dispositions des statuts relatives aux parts sociales s'appliquent aux fractions de parts sociales.

**Souscriptions à crédit** : nous attirons votre attention sur le fait que l'obtention d'un financement pour la souscription à crédit de parts de la SCPI n'est pas garantie et dépend de votre situation.

En cas d'investissement à crédit, nous vous alertons sur les difficultés d'un remboursement des intérêts d'emprunt et du capital en cas de retournement du marché immobilier, ainsi que sur la potentielle déductibilité des intérêts d'emprunt de vos revenus. Si le rendement des parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse des prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence. Un crédit vous engage et doit être remboursé.

**Modalités du règlement** : toute souscription ne sera enregistrée par la Société de Gestion qu'après réception d'un dossier complet et signé de souscription incluant le présent bulletin original. Le souscripteur doit avoir fourni préalablement : un ou des RIB au format IBAN domicilié en zone SEPA, Israël ou Territoire d'Outre Mer, copie de la carte nationale d'identité ou du passeport en cours de validité dûment signé du ou des souscripteurs ou du représentant légal. Tout autre document à la demande de la société de gestion.

**Souscription simple** : les prélèvements s'effectuent en moyenne 3 jours ouvrés après la validation de la conformité du dossier par les équipes back-office. Les virements doivent être reçus sur le compte bancaire de la SCPI au plus tard le dernier jour du mois pour que le dossier de souscription soit validé sur le mois en cours. Iroko ne garantit pas la date effective du versement des fonds.

**Versement programmé** : le règlement s'effectue aux alentours du dixième (10e) jour de chaque mois. Iroko ne garantit pas la date effective du règlement. Le premier prélèvement intervient aux alentours du dixième jour du mois suivant la validation du versement programmé.

#### **Informations relatives à la rédaction du bulletin**

**Indivisions** : établir un bulletin au nom de chaque membre de l'indivision. La nomination d'un mandataire commun est obligatoire.

**Personnes morales** : utiliser le bulletin spécifique et le faire signer par le mandataire de la personne morale. Joindre à minima une copie de l'extrait K-bis datant de moins de 3 mois, et les statuts.

**Mineurs** : établir le bulletin au nom du mineur, le faire signer par son (ses) représentant(s) légal (aux) dûment habilité(s).

**Incapables majeurs** : établir le bulletin au nom de l'incapable majeur, le faire signer par l'incapable majeur selon le cas et/ou son représentant légal dûment habilité.

**Nue-propriété/usufruit** : établir un bulletin au nom du ou des usufruitier(s) et un autre au nom du ou des nu(s)-propriétaire(s). Chaque bulletin est signé par chacun d'eux.

**Délai de jouissance (droit à dividendes)** : les parts souscrites entreront en jouissance le 1er jour du 4ème mois suivant la date de souscription et de réception des fonds.

**Augmentation du capital** : Iroko Zen étant une SCPI à capital variable, le capital plafond est fixé statutairement. Les souscriptions seront reçues sans formalité particulière, jusqu'à concurrence de ce montant.

**Documentation relative à votre souscription** : à l'issue de votre souscription, il vous sera remis au sens de l'article 314-5 du règlement général de l'AMF, une copie de votre bulletin de souscription sur un support durable.

#### **MODALITÉS RELATIVES AU DÉMEMBREMENT**

Les parts de Société Civile de Placement Immobilier Iroko Zen peuvent être acquises par un nu-propriétaire pour la nue-propriété et par un usufruitier pour l'usufruit. Un certificat nominatif représentatif de la nue-propriété des parts sera alors remis au nu-propriétaire et un certificat représentatif de l'usufruit des parts sera remis à l'usufruitier.

**Délai de jouissance du nu-propriétaire** : dans le cas d'un démembrement, les parts entreront en jouissance à l'expiration de la durée de démembrement. Celle-ci démarre à l'expiration du délai de jouissance.

**Durée du démembrement** : l'usufruit et la nue-propriété des parts sont acquises à compter de l'inscription des droits dans les registres de la SCPI Iroko Zen, pour une durée déterminée telle que définie dans le bulletin de souscription. Le délai de conservation des parts démembrées correspond à la période de démembrement prévue par la convention de démembrement. Cette période démarre à l'expiration du délai de jouissance. Au terme du démembrement, le nu-propriétaire deviendra plein propriétaire des parts, automatiquement, sans formalité ni frais.

**Cession des droits démembrés** : le nu-propriétaire et l'usufruitier peuvent librement céder leurs droits en nue-propriété ou en usufruit sur les parts acquises. Dans cette hypothèse, ils devront rechercher un acquéreur, en informer la société de gestion et supporter toute charge sociale et fiscale afférente à cette cession. Il est rappelé que la société de gestion

ne garantit pas la revente de parts et ne peut être mandatée à cet effet. En cas de cession ou de retrait de part, un droit de préférence pourra être donné à l'usufruitier dans l'hypothèse où le nu-propiétaire souhaiterait se retirer, et inversement.

**Nantissement des parts démembrées** : en cas de nantissement des parts en nue-propiété ou en usufruit, seule la partie concernée par cette garantie est engagée à l'égard de l'organisme financier bénéficiaire. Cet engagement ne saurait porter préjudice à l'autre partie.

**Droit de vote** : Conformément aux statuts de la SCPI Iroko Zen, seul l'usufruitier est convoqué aux assemblées générales ordinaires et le nu-propiétaire aux assemblées générales extraordinaires.

**Répartition des revenus** : tous les revenus non exceptionnels relatifs à la période d'usufruit seront versés en totalité à l'usufruitier. En contrepartie, l'usufruitier supportera pendant toute la durée de l'usufruit les charges, contributions et taxes de quelque nature qu'elles soient, en ce compris le cas échéant l'impôt sur la Fortune Immobilière ayant trait aux parts dont la propriété est démembrée et l'impôt sur les revenus produits par lesdites parts ainsi que tous les accessoires, conformément aux dispositions de l'article 608 du Code Civil. Dans l'hypothèse d'un remboursement de capital après la cession d'un immeuble par la Société, le nu-propiétaire percevra cette somme.

**Décès avant le terme du démembrement** : En cas de décès du nu-propiétaire avant le terme, les droits en nue-propiété seront transmis aux héritiers légaux du nu-propiétaire décédé, selon les règles de la dévolution légale. En cas de décès de l'usufruitier avant le terme, afin d'éviter l'extinction de l'usufruit et le remembrement au profit du nu-propiétaire, les droits en usufruit pourront éventuellement être transmis jusqu'à l'arrivée du terme au bénéficiaire désigné par l'usufruitier dans le bulletin de souscription (usufruitier successif).

## CATÉGORISATION AU SENS DE LA DIRECTIVE MIF

Conformément à la réglementation découlant de la directive européenne 2014/65/UE (MiFID II) sur les marchés d'instruments financiers, vous êtes catégorisé en tant que **Client Non Professionnel**. Cette classification implique un niveau d'information et de protection adapté à votre profil professionnel, conforme aux exigences réglementaires.

Si vous souhaitez passer dans la catégorie des clients PROFESSIONNELS, contactez-nous sur [iroko.eu](mailto:iroko.eu) ou à [contact@iroko.eu](mailto:contact@iroko.eu). Un changement de catégorisation en client « Professionnel », aurait pour conséquence de réduire votre niveau de protection et d'information. Tout changement de catégorie sera soumis à la présentation de justificatifs pertinents et à l'accord préalable de la Société de gestion.

## ÉCHANGE AUTOMATIQUE D'INFORMATION (EAI) / COMMON REPORTING STANDARD (CRS)

Les réglementations fondées sur la Norme Commune de Déclaration de l'OCDE («NCD») imposent aux établissements financiers, dont Iroko, de collecter et déclarer certaines informations concernant la Résidence fiscale de l'associé. Si la résidence fiscale de l'associé se trouve hors de France, nous pouvons être amenés, en application de la législation en vigueur, à transmettre les informations contenues dans le parcours de souscription, ainsi que d'autres informations relatives aux parts détenues d'Iroko Zen de l'associé, à l'Administration fiscale française.

Pour votre information, nous avons catégorisé les associés en tant que ENF passive (Entité Non Financière passive). Si cette catégorisation ne correspond pas à votre situation, merci d'envoyer un mail à [contact@iroko.eu](mailto:contact@iroko.eu) et nous transmettre vos informations "CRS".

## DONNÉES PERSONNELLES

Toutes les informations recueillies dans le présent bulletin sont nécessaires au traitement de la demande de souscription des parts de la SCPI, à la gestion des actifs et aux relations contractuelles ou commerciales, à la gestion des instances de la SCPI, à des fins de lutte contre la fraude ou pour satisfaire aux obligations législatives et réglementaires applicables, notamment celles relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme. Iroko s'assure que l'utilisation des données personnelles soit respectueuse de la réglementation générale sur le traitement des données (RGPD). Elles sont destinées à la SCPI, à la Société de Gestion Iroko, à leurs prestataires et partenaires, ainsi qu'à tous organismes Tiers Autorisés habilités par une disposition légale à en obtenir communication (autorités de contrôle ou de tutelles, organismes publics, autorités judiciaires, arbitres, médiateurs, services en charge du contrôle, tels commissaires aux comptes, auditeurs ou services en charge du contrôle interne). Certaines informations vous concernant peuvent également être transmises à des fins de prospections commerciales sauf opposition de votre part. Dans le cadre des finalités précitées, certaines informations sont également susceptibles de faire l'objet de transferts vers des pays hors Union Européenne. Ces transferts sont opérés dans le respect des réglementations en vigueur. Dans les conditions prévues par la loi du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification ou d'opposition en adressant un courrier à la Société de Gestion Iroko, à l'adresse suivante : 4 rue de la Pompe, 75116 PARIS ou par email : [contact@iroko.eu](mailto:contact@iroko.eu).

**INFORMATIONS**

Pour toutes informations sur l'état du registre et les principaux indicateurs de la SCPI (valeur de réalisation, dernier dividende annuel servi, dividende estimé de l'exercice en cours) vous pouvez vous adresser à la Société de Gestion Iroko, sur [iroko.eu](http://iroko.eu) ou à [contact@iroko.eu](mailto:contact@iroko.eu). Les documents légaux et réglementaires relatifs à la SCPI sont disponibles, gratuitement auprès de la Société de gestion IROKO et sur le site Internet [www.iroko.eu](http://www.iroko.eu) et dans l'espace client dédié pour le bulletin de souscription.

En cas de réclamation liée à l'exécution des dispositions du bulletin de souscription, le client peut contacter le service concerné par courrier électronique ou par courriel à l'adresse suivante :

Iroko - Service Réclamations - 4 rue de la Pompe 75116 Paris

Email : [reclamations@iroko.eu](mailto:reclamations@iroko.eu)