

IROKO • atlas

La SCPI internationale et opportuniste

Iroko Atlas s'adresse aux épargnants qui souhaitent dynamiser leur épargne immobilière au-delà des frontières. Cette SCPI internationale investit hors de France, principalement en Europe de l'Ouest, et de façon opportuniste en Europe de l'Est et en Amérique du Nord, afin de tirer parti des cycles de marché.

Elle cible des biens immobiliers de taille modeste dans des secteurs variés (logistique, bureaux, santé, commerce, etc.). En souscrivant à Iroko Atlas, vous accédez à une sélection rigoureuse d'actifs dans des localisations généralement ignorées par les investisseurs institutionnels.

Les chiffres clés (au 25/11/2025)

Capitalisation	Nombre d'épargnants	TRI cible à 10 ans non garanti	Taux de distribution cible non garanti	Prix de la part
60,1 M€	1 079	7 %	6,5 %	200 €

Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

Les piliers de la stratégie d'Iroko Atlas



Un ADN Iroko qui a fait ses preuves

La SCPI Iroko Atlas repose sur les fondamentaux qui ont fait le succès des solutions Iroko : une équipe de gestion expérimentée, un modèle de frais vertueux, orienté vers la performance ; une stratégie d'investissement diversifiée et sans dogme ; et un engagement à intégrer des critères ESG dans le choix et la gestion des actifs.



Une stratégie internationale guidée par les cycles immobiliers

Iroko Atlas investit exclusivement hors de France, dans des zones offrant des conditions d'investissement attractives, parfois moins matures ou temporairement décotées selon les cycles de marché. Elle se concentre principalement sur l'Europe de l'Ouest, et de façon opportuniste sur l'Europe de l'Est et l'Amérique du Nord.



Une sélection rigoureuse d'actifs hors des marchés traditionnels

La SCPI cible des actifs d'une valeur située entre 1 et 10 M€, dans des localisations généralement ignorées par les investisseurs institutionnels. Cette approche granulaire, alignée sur les besoins réels du marché locatif, lui permet de capter des opportunités à des prix attractifs, avec un couple rendement/risque plus élevé.

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 10 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



Objectifs de performance non garantis

En conjuguant performance et responsabilité, Iroko Atlas veille à maintenir une stratégie immobilière dynamique.

TRI cible à 10 ans	Taux de distribution cible
7 %	6,5 %

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.

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.

⚠ Ces performances sont des objectifs de gestion, non garantis. La SCPI Iroko Atlas étant en phase de lancement, les performances cibles indiquées peuvent ne pas être représentatives des performances futures, notamment en raison de l’impact du délai de jouissance et de la montée en puissance progressive du portefeuille.

Une expérience utilisateur unique

Nos partenaires peuvent proposer à leurs clients la SCPI Iroko Atlas en pleine propriété et en nue-propriété 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 Atlas 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 principalement rémunérés 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	Gestion du parc immobilier				À la sortie	
Commission de souscription	Commission d’acquisition ⁽¹⁾	Commission de gestion ⁽²⁾	Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux ⁽³⁾	Frais de cession en cas de plus-value uniquement ⁽⁴⁾	En cas de sortie avant 5 ans de détention ⁽⁵⁾	Pour une détention supérieure à 5 ans
0 %	4,8 % du prix d’acquisition	14,4 % - 16,8 % des loyers perçus	6 % maximum du montant des travaux réalisés	5 % du prix de vente	6 %	0 %

L’ensemble des frais est communiqué avec les taxes.

⁽¹⁾4 % HT (soit 4,8 % TTC) du prix d’acquisition des immeubles

⁽²⁾**En zone Euro** : 12 % HT (soit 14,4 % TTC) du montant des produits locatifs et autres produits hors taxes encaissés par la SCPI

Hors zone Euro : 14 % (soit 16,8 % TTC) du montant des produits locatifs et autres produits hors taxes encaissés par la SCPI

⁽³⁾Maximum de 5 % HT (soit 6 % TTC) du montant des travaux réalisés

⁽⁴⁾4,16 % HT (soit 5 % TTC) du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers uniquement si la plus-value est supérieure à 5 %

⁽⁵⁾5 % HT (soit 6 % TTC)



Pierre-Antoine Burgala
Directeur général
pa@iroko.eu



Hugo Girardon
Directeur des partenariats
hugo@iroko.eu
06 07 38 18 06



Perrine Feix
Responsable des partenariats Région Grand-Ouest
perrine.feix@iroko.eu
06 07 73 10 02



Paul Berthoumieu
Responsable des partenariats Région Sud-Ouest
paul.berthoumieu@iroko.eu
06 44 51 75 69



Célestin Le Breton
Responsable des partenariats Région Centre-Est
celestin.lebreton@iroko.eu
06 44 50 23 58

Iroko Atlas : SCPI à capital variable 939 006 417 R.C.S. Paris - Visa AMF SCPI n°25-10 en date du 24 juin 2025. La note d’information et le DIC PRIIPs sont disponibles gratuitement sur iroko.com.

Iroko : Société par Actions Simplifiée au capital social de 643 081,60 € - 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 8 juin 2020.

Ceci est une communication publicitaire. Investir en SCPI comporte des risques, notamment de perte en capital et de liquidité. Veuillez vous référer à la note d’information d’Iroko Atlas et au document d’informations clés sur iroko.eu avant de prendre toute décision d’investissement.