

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 actifs immobiliers de taille modeste dans des secteurs diversifiés (logistique, bureaux, santé, commerce, etc.). En proposant Iroko Atlas à vos clients, vous leur donnez accès à une sélection rigoureuse d’actifs situés dans des localisations généralement ignorées par les investisseurs institutionnels.

Conditions de souscription

Phase 1 - Parts “Sponsors”	Phase 2 - Parts “Sponsors 2”	Phase 3 - Parts “Normales”
182 € -9 %	192 € -4 %	200 €
Collecte cible : ≈ 20 M€	Collecte cible : ≈ 10 M€	Collecte non limitée
Minimum de souscription : 25 480 €	Minimum de souscription : 26 880 €	Minimum de souscription : 5 000 €

Les parts souscrites avec décote sont soumises à une période de blocage de 3 ans, à compter de la date de délivrance du visa de l’AMF. Les souscriptions avec les décotes de la phase 1 et 2 visent à compenser les risques spécifiques liés au lancement récent de la SCPI. Elle pourront ne pas être exécutées par Iroko dès l’atteinte de l’objectif de collecte cible. Il conviendra, le cas échéant, de compléter un nouveau bulletin de souscription lorsque disponible, aux conditions alors en vigueur.

Pourquoi investir dans 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, mais présentant un potentiel locatif élevé. 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.

La performance cible

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

TRI* cible à 1 an non garanti	TRI* cible à 10 ans non garanti	Taux de distribution cible non garanti
6,5 %	7 %	6,5 %

*Le Taux de Rendement Interne (TRI) d’une SCPI mesure la rentabilité annuelle moyenne d’un investissement en prenant en compte les revenus distribués et la valorisation des parts sur une période donnée.

Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

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 aligné sur les intérêts de tous

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

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.com avant de prendre toute décision d’investissement.