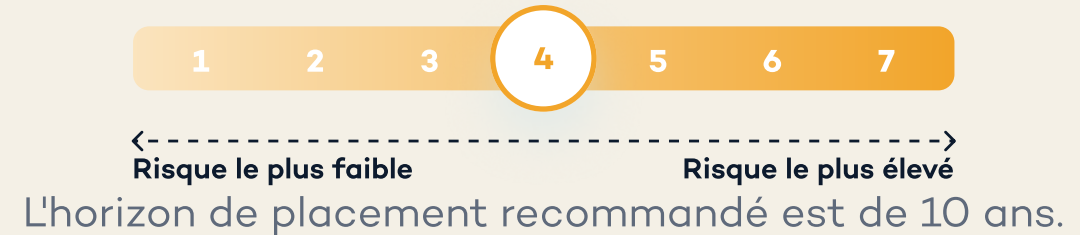


IROKO • atlas

La SCPI internationale et opportuniste

Échelle de risque (SRI)



Comment fonctionne une SCPI ?

1

Vous investissez dans une SCPI.

En achetant des parts, vous devenez co-proprétaire d'un portefeuille immobilier diversifié.

2

L'équipe d'investissement sélectionne et acquiert des biens immobiliers.

La SCPI construit un portefeuille d'actifs en fonction de sa stratégie d'investissement.

3

Les biens acquis génèrent des revenus locatifs potentiels.

La SCPI perçoit des loyers provenant de locataires soigneusement sélectionnés.

4

Vous percevez des revenus complémentaires potentiels.

Les loyers perçus sont redistribués aux associés sous forme de dividendes potentiels, versés généralement chaque mois et proportionnels au montant investi.

⚠ En contrepartie, vous êtes exposés aux hausses et baisses des actifs immobiliers et du marché des changes. De plus, vous supportez un risque de liquidité, vous ne pourrez racheter vos parts que dans la mesure où il existe une souscription équivalente. La SCPI ne garantit pas la revente des parts.

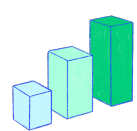
Les spécificités de la SCPI Iroko Atlas



Iroko Atlas est accessible à partir de 5 000 €.



Un portefeuille composé à 100 % de biens hors des frontières françaises.



Les revenus potentiels sont versés chaque mois, correspondant à votre quote-part des loyers encaissés par la SCPI.



Un délai de 4 mois s'applique avant la perception des premiers revenus, ceux-ci débutant le premier jour du 5^e mois suivant votre souscription.

Le **délai de jouissance** désigne la période entre la date de souscription d'un actif financier (comme des parts de SCPI) et la date à laquelle l'investisseur commence à percevoir les revenus potentiels associés.

Politique d'investissement

Iroko Atlas s'adresse aux épargnants souhaitant dynamiser leur épargne immobilière et élargir leurs horizons d'investissement.

Cette SCPI diversifiée répond aux attentes des investisseurs en quête d'opportunités internationales et désireux de réduire les risques en capitalisant sur différents cycles immobiliers, pays et devises. Iroko Atlas permet de devenir indirectement copropriétaire d'un portefeuille immobilier locatif rigoureusement sélectionné par Iroko. Ce portefeuille est composé de biens situés dans l'Espace économique européen (hors France), ainsi que sur opportunité au Canada et aux États-Unis.

Les avantages d'investissement de la SCPI

Une SCPI signée Iroko avec un ADN inchangé

Profitez d'un investissement sans frais d'entrée et d'une approche diversifiée, opportuniste et granulaire. Iroko Atlas s'inscrit également dans une démarche responsable en procédant à une évaluation extra financière pour 100% de ses actifs.

Des frais de sortie anticipée de 6 % TTC s'appliquent pour les retraits effectués avant 5 ans, ainsi que des frais de gestion annuels de 14,4 % ou 16,8 % TTC sur les loyers perçus.

Une diversification géographique

Investissez sur des marchés variés, souvent moins exploités par les SCPI traditionnelles, pour une meilleure répartition des risques.

Des opportunités contra-cycliques

Ciblez des marchés immobiliers présentant des cycles avantageux et des conditions d'investissement attractives.

Une fiscalité potentiellement optimisée

Investir à l'international peut permettre de bénéficier de régimes fiscaux plus favorables, notamment pour les investisseurs les plus imposés.

Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque investisseur et est susceptible d'évoluer.

Une exposition au risque de change

L'investissement en devises étrangères diversifie votre portefeuille. Les variations des taux de change peuvent influencer à la hausse ou à la baisse la valeur des actifs immobiliers et des loyers perçus.

Les principaux risques

Pour connaître l'ensemble des risques de la SCPI, consultez la note d'informations sur iroko.eu.

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.



Investir au-delà des frontières françaises, quel intérêt pour votre épargne ?

S'ouvrir à l'international permet de saisir des opportunités uniques sur des marchés économiques et immobiliers variés, en bénéficiant de cycles d'investissement avantageux et de conditions attractives.

La stratégie d'Iroko Atlas repose sur une sélection rigoureuse d'actifs diversifiés (bureaux, commerces, logistique, santé, etc.), répartis entre différents locataires et usages, afin d'optimiser la mutualisation des risques.

Ce positionnement, conçu pour s'adapter aux évolutions du marché, vise à créer de la valeur sur le long terme en combinant diversification, rendement et dynamisme des marchés internationaux.

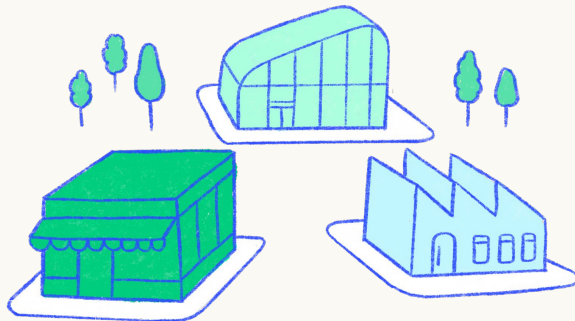
Investir en SCPI comporte des risques, notamment de perte en capital et de liquidité.

Répartition géographique



Iroko Atlas cible des actifs situés dans l'Espace économique européen (hors France), en Amérique du Nord et au Canada, offrant ainsi une diversification internationale stratégique.

Répartition typologique



Le portefeuille est composé d'une large variété d'actifs : commerces, bureaux, santé, logistique, hôtellerie, entrepôts et éducation, assurant une répartition équilibrée entre différents secteurs d'activité.

Les chiffres clés (au 31/03/2026)

Capitalisation	Nombre d'épargnants	Performance Globale Annuelle cible non garantie ¹	Performance Globale Annuelle 2025	Prix de la part
120 M€	3 502	7 %	9,41 %	200 €

Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

¹Incluant un TD non garanti annuel cible de 6,5 %. Les objectifs de performance présentés ne constituent pas une promesse de rendement et ne sont pas garantis. Sur l'horizon de placement recommandé de 10 ans, la PGA cible est un objectif prévisionnel non garanti, établi par Iroko sur le rendement de la SCPI et la variation du prix de la part. Le Taux de Distribution (TD) cible non garanti correspond, lui, au revenu annuel moyen (brut de fiscalité) projeté par Iroko, exprimé en pourcentage du prix de part au 1er janvier de chaque année. Ces deux objectifs sont susceptibles d'évoluer à la hausse comme à la baisse.

²Incluant un taux de distribution de 9,41 % et une évolution du prix de la part de 1 %. En 2025, 0 % des revenus versés par Iroko Atlas sont non récurrents. Les impôts acquittés à l'étranger par la SCPI Iroko Atlas représentent 17,64 % des revenus bruts versés en 2025. Le traitement fiscal varie selon la situation individuelle et le taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.

Des options d'investissement flexibles



Distribution mensuelle des dividendes potentiels



Accessible 100 % en ligne

pour les personnes physiques et morales en pleine propriété ou en nue-propriété

 Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

Une SCPI engagée grâce à l’ESG

Iroko Atlas, classée Article 8, intègre les critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans ses investissements, avec pour ambition d’obtenir un label. Son approche allie performance financière et responsabilité grâce à des engagements clairs :

Engagements clés :

- Exclusion des secteurs controversés, notamment le tabac, les énergies fossiles, l’armement et la pornographie.
- Évaluation ESG de minimum 90 % des actifs, réalisée à l’achat et tout au long de la durée de détention.
- Amélioration continue : chaque actif est classé en "Best in class" (très bon actif), "Best in progress" (à améliorer) ou "Insuffisant" (non éligible). Iroko Atlas vise à faire passer les actifs "Best in progress" en "Best in class" en trois ans. Des plans d’action ambitieux sont mis en œuvre pour améliorer la performance ESG des bâtiments.

La performance cible

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

TRI cible à 10 ans non garanti	
7 %	

Taux de Rendement Interne (TRI)

Le TRI correspond à la performance annuelle globale (revenu + évolution du prix de part) issue des flux d’investissement et d’encaissement de l’épargnant actualisés. En somme, l’ensemble des investissements, des dividendes et des éventuels rachats, le tout net de frais mais pas d’impôt.

Le TRI à 10 ans est calculé en prenant en compte une distribution des loyers annuelle de 6,5 %, (soit un taux de distribution annuel cible de 6,5 % net de frais) et une revalorisation du patrimoine annuelle de 1,7% à partir de la troisième année.

Performance Globale Annuelle cible non garantie ¹	
7 %	

Performance Globale Annuelle (PGA)

¹Incluant un TD non garanti annuel cible de 6,5 %. Les objectifs de performance présentés ne constituent pas une promesse de rendement ou de performance. Ils ne sont pas garantis.

La PGA cible constitue un objectif prévisionnel, non garanti, établi par Iroko sur le rendement de la SCPI et la variation du prix de la part, sur l'horizon de placement recommandé de 10 ans. Cet objectif est susceptible d'évoluer, à la hausse comme à la baisse.

Le Taux de Distribution (TD) cible non garanti correspond au revenu annuel moyen (brut de fiscalité) projeté par Iroko sur l'horizon de placement recommandé de 10 ans, exprimé en pourcentage du prix de part au 1er janvier de chaque année. Cet objectif est susceptible d'évoluer à la hausse comme à la baisse.

 Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

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 6 ans de détention ⁽⁵⁾	Pour une détention supérieure à 6 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 % TTC	0 %

L'ensemble des frais est communiqué avec les taxes et à leur maximum.

⁽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)

À savoir avant d'investir dans la SCPI Iroko Atlas

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

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

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 d'investissement à long terme, dont la durée de placement minimale recommandée est de 10 ans. Elles doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine.

Comme tout investissement, l'immobilier physique (bureaux, locaux d'activités, entrepôts, commerces, habitat) présente des risques, notamment l'absence de rentabilité potentielle ou une perte de valeur (perte en capital pour l'investisseur), risques pouvant toutefois être atténués par la diversification immobilière, locative et géographique du portefeuille de la SCPI Iroko Atlas. Cependant, cet objectif de diversification n'est 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 dépend généralement des dividendes potentiels 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 également fonction du montant de capital que vous percevrez, soit lors de la revente de vos parts, soit, le cas échéant, lors 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 Atlas pourra être impacté par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elle détiendra des actifs et/ou l'existence de conventions fiscales conclues avec la France. Les revenus immobiliers de source européenne (revenus fonciers et plus-values immobilières) sont en principe imposables dans l'État où les immeubles sont situés (l'État de source).

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait qu'Iroko Atlas 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 fiscalement transparente.

L'attention des investisseurs est également attirée sur le fait que la SCPI Iroko Atlas investira en dehors de la zone euro, notamment aux États-Unis, au Canada et potentiellement dans d'autres pays. Ces investissements l'exposeront au risque de change entre l'euro et les devises locales (comme le dollar américain ou le dollar canadien). Les revenus locatifs ainsi que la valorisation des actifs détenus à l'étranger seront libellés dans ces devises, tandis que les dividendes versés aux associés et la valeur des parts resteront exprimés en euros. Par conséquent, les fluctuations des taux de change entre l'euro et ces devises pourront impacter la rentabilité et la valorisation de l'investissement. Une appréciation de l'euro par rapport aux devises concernées pourrait réduire les rendements perçus en euros, tandis qu'une dépréciation pourrait les augmenter. Ce risque de change, inhérent aux investissements internationaux, doit être pris en compte par les investisseurs dans leur décision d'investissement.

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, non garanti, 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. Ainsi, l'investisseur doit s'assurer du montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI, en tenant compte de son patrimoine personnel, de son horizon d'investissement et de son souhait de prendre les risques spécifiques à un investissement immobilier.

Expert externe en évaluation : Cushman & Wakefield

En cas de conflit d'intérêts avec Cushman & Wakefield, Iroko peut faire appel à un autre expert externe.

Dépositaire : ODDO BHF

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 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.