

Iroko lance Iroko Atlas, une SCPI internationale et opportuniste

Iroko annonce le lancement d'Iroko Atlas, une SCPI (Société Civile de Placement Immobilier) qui investit exclusivement hors de France. Son objectif : capter des opportunités sur des marchés internationaux peu concurrentiels, tout en s'appuyant sur le modèle, la méthodologie et la rigueur qui ont fait le succès d'Iroko Zen.

Cinq ans après le lancement d'Iroko Zen, Iroko enrichit son offre avec Iroko Atlas, une SCPI pensée pour aller chercher de la performance au-delà des frontières françaises : tout d'abord en Europe de l'Ouest, en diversification en Europe de l'Est, Europe centrale et de façon opportuniste en Amérique du Nord.

Comme Iroko Zen, elle investit dans tous les secteurs d'activité – santé, logistique, hôtellerie, éducation, commerce – mais se concentre sur des actifs de taille modeste, situés dans les marchés régionaux des différents pays ciblés. Ces localisations sont généralement moins couvertes par les investisseurs institutionnels.

Iroko Atlas s'adresse ainsi aux épargnants qui souhaitent compléter leur exposition SCPI avec un véhicule plus dynamique, potentiellement plus rémunérateur, mais également avec un niveau de risque adapté à cette ambition. Elle vise un TRI¹ de 7 % à 10 ans, et un taux de distribution² non garanti de 6,5 % par an.

Les objectifs présentés sont une estimation des performances futures, ils ne constituent pas une promesse de rendement ou de performance. Les revenus ne sont pas garantis et dépendent du bon paiement des loyers par les locataires.

¹Le 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.

²Le taux de distribution correspond au revenu annuel (brut de fiscalité) versé aux associés.

Un ADN Iroko qui a fait ses preuves

Iroko Atlas reprend les ingrédients du succès d'Iroko Zen, qui a dépassé cette année le milliard d'euros sous gestion : un modèle de frais vertueux permettant de mettre plus d'argent au travail pour un même montant investi, une gestion opportuniste et diversifiée pour renforcer la résilience du portefeuille, et un engagement responsable.

Avec ces deux SCPI complémentaires, Iroko élargit son champ d'investissement tout en offrant des profils de risque et de fiscalité différenciés.

Les performances passées ne présagent pas des performances futures. Le traitement dépend de la situation individuelle de chacun et est susceptible d'évoluer dans le temps.

Une stratégie 100 % internationale guidée par les cycles immobiliers

Iroko Atlas vise des marchés offrant des conditions d'investissement attractives, parfois moins matures ou temporairement décotés, mais présentant un potentiel locatif élevé. Quelques exemples de pays visés :

- **Le Royaume-Uni** : un marché immobilier en bas de cycle, qui présente un haut potentiel de revalorisation.
- **La Pologne** : première économie d'Europe centrale, la Pologne affiche une croissance soutenue depuis 10 ans, un faible taux de chômage et une montée en gamme vers les services et la tech.
- **La République tchèque** : stratégiquement située, elle combine base industrielle solide, consommation intérieure dynamique et une forte activité dans le commerce.
- **L'Irlande** : économie agile, fiscalement attractive, l'Irlande bénéficie d'un environnement favorable à l'immobilier d'entreprise, notamment dans la tech, les services financiers et la santé.

Étant entièrement investie hors de France, cette SCPI permet aussi aux épargnants, selon leur situation, de bénéficier d'une fiscalité potentiellement plus avantageuse.

Le traitement dépend de la situation individuelle de chacun et est susceptible d'évoluer dans le temps.

Une sélection rigoureuse d'actifs hors du radar des institutionnels

Iroko Atlas cible des actifs entre 1 et 10 millions d'euros dans des localisations souvent délaissées par les investisseurs institutionnels. Cette approche granulaire, alignée sur les besoins réels du marché locatif, lui permet d'accéder à des opportunités à des prix attractifs, avec un couple rendement/risque plus élevé.

La SCPI se donne la possibilité d'arbitrer ses acquisitions selon les conditions de marché pour maximiser leur rendement potentiel.



“Iroko Atlas se positionne comme un véritable chasseur d'opportunités hors France, sélectionnant ses acquisitions en fonction des dynamiques immobilières locales, des décotes de marché et des évolutions de devises. Elle vient ainsi compléter le champ couvert par Iroko Zen, notre SCPI historique.”

Gautier Delabrousse-Mayoux, Président d'Iroko

Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

Une stratégie déjà éprouvée, pour un objectif de performance ambitieux

Iroko Atlas a reçu son visa AMF le 24 juin 2025 et a été officiellement lancée le 16 septembre 2025, mais elle est déjà active depuis plusieurs mois : “nous avons lancé le fonds en janvier sur nos propres capitaux afin de renforcer nos convictions sur les marchés visés par la SCPI” explique Gautier Delabrousse-Mayoux, Président d'Iroko. “Cette phase nous a permis de tisser en amont un solide réseau de brokers dans des pays où Iroko n'était pas encore présente, pour être pleinement opérationnels au moment d'investir l'argent de nos épargnants”.

Iroko Atlas compte déjà un actif en Irlande et quatre acquisitions en cours, sous promesse ou sous exclusivité : des locaux d'activités en République tchèque et en Pologne, deux commerces au Royaume-Uni et un commerce en Allemagne.

Pour des raisons techniques, la SCPI Iroko Atlas n'est pour le moment disponible qu'aux clients Iroko Zen. Elle leur propose des parts “sponsors” au prix de 182 € au lieu de 200 € pour les 20 premiers millions d'euros collectés, soit une décote de 9 %³. Pour les 10 millions d'euros suivants, le prix de la part sponsor passera à 192 €.

Investir dans Iroko Atlas comporte des risques notamment de liquidité et de perte en capital. Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

³À noter : 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 cette décote, qui vise à compenser les risques spécifiques liés au lancement récent de la SCPI, pourront ne pas être exécutées par Iroko dès l'atteinte d'une collecte de 20 M€. Il conviendra, le cas échéant, de compléter un nouveau bulletin de souscription lorsque disponible, aux conditions alors en vigueur. Pour plus d'informations, veuillez consulter la documentation réglementaire de la SCPI disponible sur iroko.eu.

À propos d'Iroko

Iroko est une société de gestion qui offre des solutions d'épargne immobilière modernes et performantes, en apportant de la transparence et de la pédagogie.

Après le succès d'Iroko Zen, SCPI patrimoniale et résiliente lancée en novembre 2020, Iroko franchit une nouvelle étape en septembre 2025 avec le lancement d'Iroko Atlas, une SCPI à la stratégie internationale portée par les cycles immobiliers.

Les deux SCPI adoptent une approche diversifiée et sans dogme, investissant dans différents secteurs de l'immobilier professionnel (bureaux, commerces, santé, logistique, éducation, etc.) sur des actifs de taille modeste. Là où Iroko Zen se concentre sur l'Europe de l'Ouest, Iroko Atlas est pensée pour aller chercher de la performance au-delà des frontières françaises et des circuits traditionnels.

Iroko Zen affiche un TRI¹ de 7,28 % depuis sa création et un taux de distribution² de 7,32 % en 2024, tandis que Iroko Atlas cible un TRI¹ de 7 % à 10 ans, et un taux de distribution² non garanti de 6,5 % par an.

Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

En plus de ses deux SCPI, Iroko propose d'autres solutions d'épargne :

- Iroko Next, une SCI dédiée à l'assurance-vie, investissant dans des actifs accompagnant les transitions générationnelles, digitales et démographiques.
- Iroko Impact, un fonds à vocation ESUS, favorisant l'insertion des personnes en difficulté par le logement et le travail. Les bâtiments détenus par le fonds sont loués à des associations ou à des services publics, subventionnés ou non par l'État.

Plus d'informations sur iroko.eu.