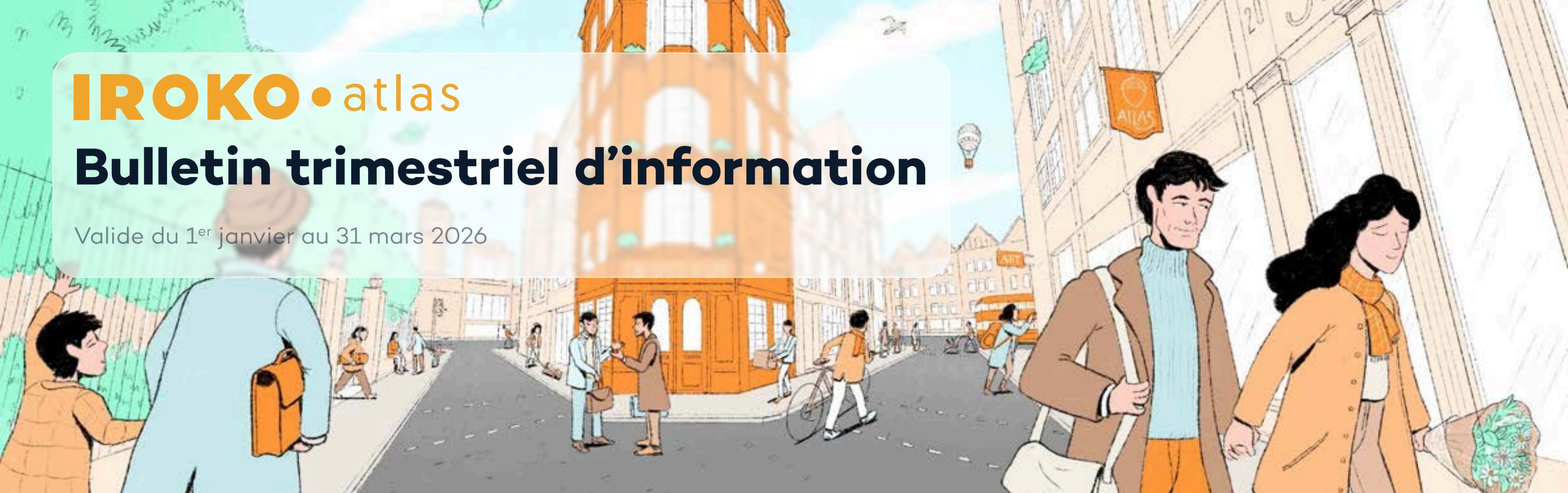


Bulletin trimestriel d'information

Valide du 1^{er} janvier au 31 mars 2026



Lancement réussi, place à la diversification !

Lancée à la commercialisation le 16 septembre 2025, Iroko Atlas comptait déjà plus de 77 M€ de collecte au 31 décembre auprès de 700 associés. Ce succès commercial, qui fait notre fierté, confirme la confiance accordée à Iroko et l'intérêt des épargnants pour une stratégie 100 % internationale hors France, opportuniste et granulaire.

Cette dynamique de collecte s'est rapidement traduite par une mise en œuvre concrète de la stratégie d'investissement. Depuis son lancement, Iroko Atlas a réalisé 12 acquisitions dans 6 pays européens, soit un volume d'investissement de plus de 50 M€ et un rendement AEM d'environ 8,50 %. La SCPI a ainsi constitué un portefeuille diversifié dès son lancement, notamment avec une première acquisition en Tchéquie.

Par ailleurs, la granularité constitue un axe central du déploiement d'Iroko Atlas. En privilégiant des acquisitions unitaires, majoritairement comprises entre 1 et 10 M€, la SCPI favorise une large mutualisation des risques et conserve une forte agilité dans l'allocation du capital. Cette approche permet de multiplier les points d'entrée sur les marchés, de s'exposer à des dynamiques locales différencierées et de saisir des opportunités souvent en dehors des radars des acteurs de plus grande taille.

Dans ce contexte, Iroko Atlas affiche en 2025 une Performance Globale Annuelle¹ (PGA) de 9,41 %, dont un taux de distribution de 9,41 % au-delà de son objectif non garanti de 6,50 %. À noter que le TRI³ cible sur 10 ans est de 7 %.

200 €Prix de souscription
Au 31/12/2025**204,87 €**Valeur de reconstitution par part
Au 31/12/2025

⚠ Pour rappel, les performances passées ne présagent pas des performances futures. La Performance Globale Annuelle peut ne pas être représentative de la performance future, notamment en raison de l'impact du délai de jouissance.

Nous tenons à remercier l'ensemble des épargnants pour la confiance accordée à Iroko Atlas dès son lancement. Cet accueil très favorable constitue un signal fort et nous encourage à poursuivre le déploiement de la SCPI avec la même rigueur, la même sélectivité et le même sens des responsabilités. 2026 est déjà bien lancée pour les SCPI d'Iroko, avec 250 M€ d'acquisition en cours de due diligence dans 9 pays, dont l'Italie, le Portugal et la Pologne.

*Gauthier Delabrouse-Mayoux*

Président d'Iroko

9,41 %Performance Globale Annuelle 2025¹**9,41 %**Taux de distribution 2025²**0,00 %**

Évolution du prix de part

¹La Performance Globale Annuelle (PGA) correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation du prix de souscription entre le 1^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1.

²Le 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.

³Le TRI (Taux de Rendement Interne) est un indicateur qui mesure la rentabilité d'un investissement. Il représente le taux de rendement moyen attendu chaque année.

En 2025, 0 % des revenus versés par Iroko sont non récurrents et les impôts acquittés à l'étranger par la SCPI Iroko Atlas représentent 17,64 % des revenus bruts versés. Le traitement fiscal varie selon la situation individuelle et est susceptible d'évoluer. Les objectifs de performance présentés ne constituent pas une promesse de rendement ou de performance. Le prix de la part peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction de l'évolution du marché immobilier et de la valeur du patrimoine.

Le 4^e trimestre d'Iroko Atlas en quelques chiffres

Capitalisation 77,4 M€	Nombre total d'associés 1 795	Nombre total de parts net de retrait 408 223
+ 47,1 M€ par rapport au 30/09/2025	+ 1 317 par rapport au 30/09/2025	0 Part retirée et 0 en attente de retrait
Nombre total d'actifs 12	Nombre total de locataires 16	Valorisation du patrimoine (Hors Droits) 56,4 M€

Source : Iroko, données au 31 décembre 2025

⚠ Pour rappel, les performances passées ne présagent pas des performances futures.

Les principaux risques

Acheter des parts de la SCPI Iroko Atlas est un investissement immobilier. Il s'agit d'un investissement long terme : nous vous recommandons une durée de placement de plus de 10 ans. Ce placement comporte plusieurs risques. La liquidité est limitée et le capital, comme les revenus, ne sont pas garantis. En conséquence, ces derniers peuvent varier à la hausse mais aussi à la baisse. Les performances passées ne présagent pas des performances futures. L'ensemble des risques de la SCPI sont décrits dans la documentation réglementaire du fonds (note d'information, statut, DIC).

Risque de perte en capital

Le capital investi est soumis à la variation des marchés immobiliers. Cette variation peut entraîner une baisse de la valeur du patrimoine immobilier, et donc du prix de retrait, impliquant une perte en capital pour l'investisseur.

Risque de change

La SCPI détient des actifs libellés en devises étrangères, leur valeur peut varier en fonction des taux de change. Cela peut réduire la valeur des parts détenues ou le revenu perçu par les associés.

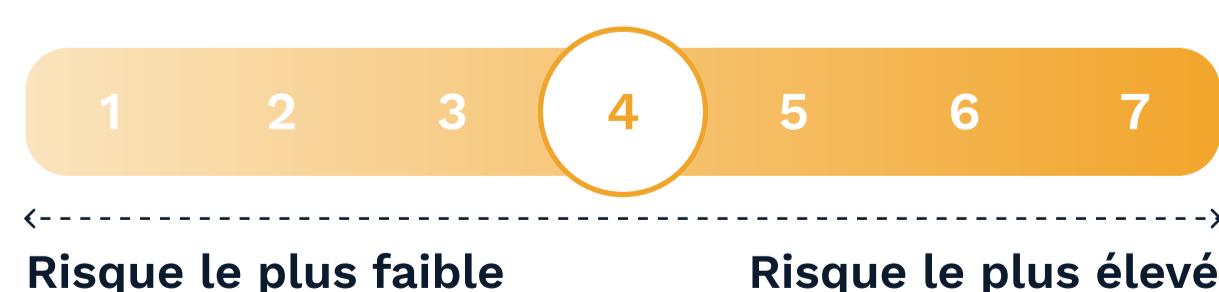
Risque lié aux revenus

Les revenus versés par la SCPI dépendent des conditions de location des immeubles et peuvent varier à la hausse comme à la baisse en fonction de leur taux d'occupation, de leur valeur locative et du bon paiement des loyers. Les revenus d'une SCPI peuvent donc varier et ne sont pas garantis.

Risque de liquidité

Ce placement étant investi en actifs immobiliers, il est considéré comme peu liquide. Les SCPI ne garantissent pas la revente des parts. Vous ne pourrez sortir que s'il existe une contrepartie. De plus, des SCPI telles que Iroko Atlas ont mis en place des frais de sortie en cas de retrait avant une durée de détention.

Échelle de risque (SRI)



L'horizon de placement recommandé est de 10 ans.

Vos dividendes sur le trimestre

Vos dividendes sur le 4^e trimestre 2025 par part en pleine jouissance

10,93 €

1,03 €

Impôt étranger prélevé à la source,
payé par Iroko Atlas

9,90 €

Dividende net de fiscalité étrangère



Valeurs de la part

au 31/12/2025

Prix de souscription Parts "Sponsors 2" clôturé le 4 novembre 2025 **192 €**

Prix de souscription Parts "classiques" **200 €**

Valeur de retrait¹ **200 €**

Valeur de réalisation² **188,27 €**

Valeur de reconstitution **204,87 €**

¹Les parts "Sponsor" et "Sponsor 2" souscrites sont soumises à une période d'inaliénabilité de trois ans, à compter de la date de délivrance du visa de l'AMF, soit le 24/06/2025. Pour tout retrait des parts avant 3 ans de détention, une commission de 6 % TTC s'applique.

²Valeurs au 31 décembre 2025 validées par l'expert AIFM de la SCPI et sur la base d'une campagne d'expertise indépendante sur 100 % du patrimoine.

⚠ Pour rappel, les performances passées ne présagent pas des performances futures.

Détail des dividendes par mois

Le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte brut divisé par le nombre de parts détenues et s'entend pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1^{er} jour du 1^{er} trimestre.



● Dividende brut de fiscalité étrangère par part ○ Dividende net de fiscalité étrangère par part

⚠ Pour rappel, les performances passées ne présagent pas des performances futures. L'imposition des revenus éventuels perçus de l'étranger par la SCPI peut être neutralisée en France afin d'éviter la double imposition des associés, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal varie selon la situation individuelle et le taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer. Les porteurs ayant investi via des unités de compte (UC) ne bénéficient pas directement des crédits d'impôt éventuels, ceux-ci étant attribués à l'assureur.

Les frais de la SCPI Iroko Atlas

1. À l'entrée

Commission de souscription : 0 %

2. Pendant la vie de l'investissement

En échange de sa gestion, Iroko facture directement la SCPI :

- **Commission de gestion :** 14,4 % - 16,8 % TTC des loyers perçus.
 - En zone euro : 14,4 % TTC (soit 12 % HT) du montant des produits locatifs et autres produits hors taxes encaissés par la SCPI.
 - Hors zone euro : 16,8 % TTC (soit 14 % HT) du montant des produits locatifs et autres produits hors taxes encaissés par la SCPI
- **Commissions à l'acquisition :** 4,8 % TTC (soit 4 % HT) du prix d'acquisition des immeubles
- **Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux :** maximum de 6 % TTC (soit 5 % HT) du montant des travaux réalisés.
- **Frais de cession en cas de plus-value uniquement :** 5 % TTC (soit 4,16 % HT) du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers uniquement si la plus-value est supérieure à 5 %.

3. À la sortie

- **En cas de retrait après 5 ans de détention :** 0 % TTC
- **En cas de sortie avant 5 ans de détention :** 6 % TTC (soit 5 % HT)

Informations utiles

Ci-après les conditions de souscriptions à la SCPI Iroko Atlas :

Épuisé	Épuisé	Phase 3 - Parts "Normales"
Phase 1 - Parts "Sponsors" clôturée le 16 septembre 2025	Phase 2 - Parts "Sponsors 2" clôturée le 4 novembre 2025	Phase 3 - Parts "Normales"
182 € -9 %	192 € -4 %	200 €
Collecte cible : $\approx 20 \text{ M€}$	Collecte cible : $\approx 20 \text{ M€}$	Collecte illimitée
Minimum de souscription : 25 480 €	Minimum de souscription : 26 880 €	Minimum de souscription : 5 000 €

⚠ Pour rappel, les performances passées ne présagent pas des performances futures.

Les souscriptions bénéficiant de décotes visent à compenser les risques spécifiques liés au lancement récent de la SCPI. Les parts ainsi souscrites sont soumises à une période d'inaliénabilité de trois ans, à compter de la date de délivrance du visa de l'AMF, soit le 24/06/2025.

Définitions

Minimum de souscription

Le montant minimum pour une première souscription est de 5 000 €. Pour les souscriptions suivantes, un minimum de 1 000 € est requis.

Délai de jouissance des parts souscrites

Les parts souscrites entrent en jouissance le premier jour du cinquième mois suivant la validation de la souscription.

Distribution des dividendes

La distribution des dividendes est mensuelle mais elle n'est pas garantie car elle dépend du bon paiement des loyers par les locataires de la SCPI.

Conditions de retrait

Les parts "Sponsors" et "Sponsors 2" souscrites sont soumises à une période d'inaliénabilité de trois ans, à compter de la date de délivrance du visa de l'AMF, soit le 24/06/2025.

À ce jour, aucune part n'est en attente de retrait. Le prix de retrait correspond à la valeur des parts diminuée des éventuelles commissions.

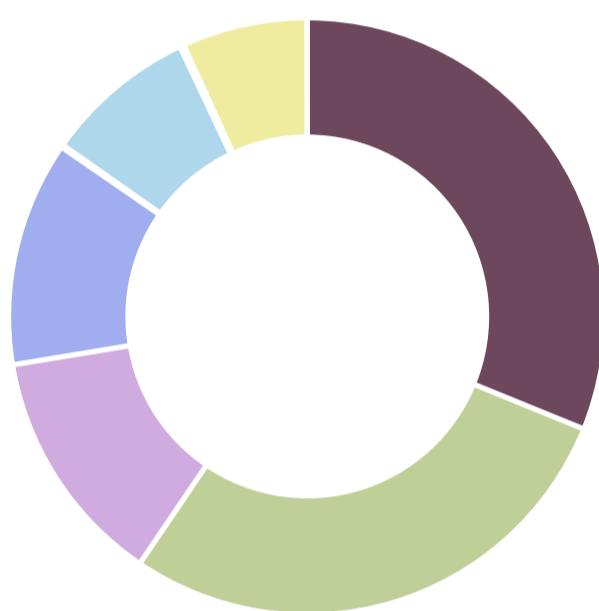
Coup d'œil sur le parc immobilier

Chiffres clés, répartition par typologie, vue sur l'ensemble du parc immobilier

Répartition géographique

En pourcentage de valeur hors droit

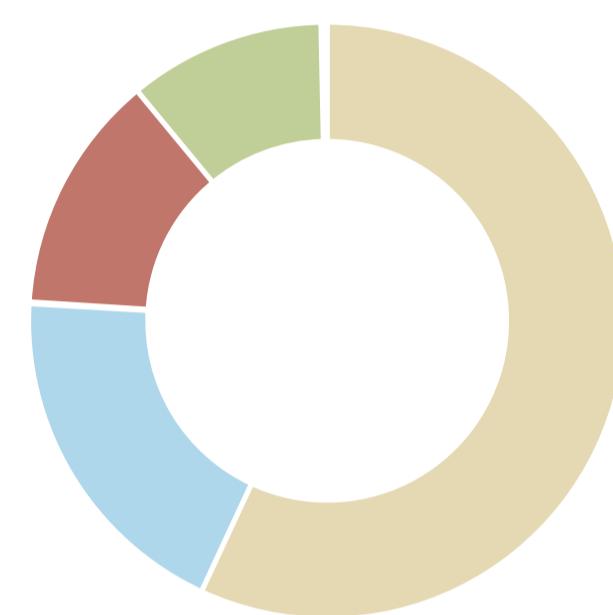
Royaume-Uni	31,29 %	Irlande	8,24 %
Pays-Bas	28,54 %	Tchéquie	6,79 %
Espagne	12,94 %	Italie	0 %
Allemagne	12,20 %		



Répartition par typologie

En pourcentage de valeur hors droit

Commerces	56,42 %	Bureaux	10,81 %
Locaux d'activités	18,85 %	Entrepôts	0,00 %
Santé, hôtellerie, autre	13,92 %		



Nombre d'actifs

12

Taux d'Occupation Physique (TOP)

99,7 %

Surface du parc immobilier

40 394 m²

Durée d'engagement ferme de nos locataires jusqu'à la prochaine possibilité de dénonciation (WALB)

12,1 ans

Durée moyenne des baux jusqu'à leur terme (WALT)

13 ans

Ratio d'endettement (LTV)

0 %

Loyers encaissés sur le trimestre (HT HC)⁽¹⁾

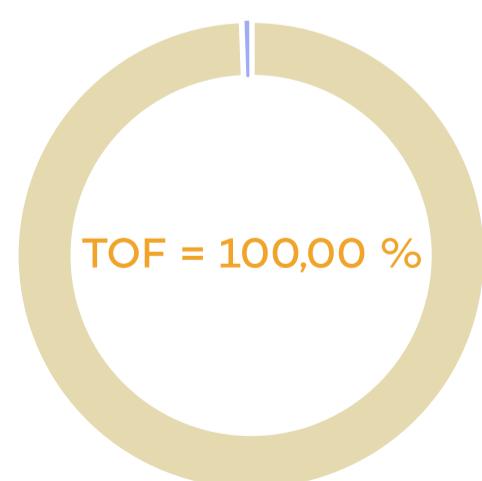
36 724 €

Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

¹ Loyers encaissés sur le trimestre par nos gestionnaires locaux, hors prorata de loyers reçus à l'acquisition des actifs.

Taux d'Occupation Financier (TOF)

Le taux d'occupation financier mesure la part des loyers effectivement encaissés par rapport aux loyers qui pourraient être perçus si l'ensemble du patrimoine était pleinement loué ; il se calcule en rapportant les loyers facturés aux loyers facturables sur la période considérée.



Locaux occupés hors franchise	99,44 %	Taux d'Occupation Financier (TOF)
Locaux vacants (revenus non récurrents) ¹	0,48 %	
Locaux vacants en recherche de locataire ²	0,08 %	
Franchise et paliers de locaux occupés ³	0,00 %	
Locaux vacants en recherche de locataire ⁴	0,00 %	

¹ Revenus non récurrents sur les locaux vacants (locaux non vacants sur la totalité du trimestre ou garanties locatives versées par le vendeur à l'acquisition)

² Revenus non présents dans le taux d'occupation financier du fait de la vacance complète de ces locaux pendant le trimestre

³ Revenus non présents dans le taux d'occupation financier correspondant aux franchises et paliers accordés aux locataires, notamment en début de bail

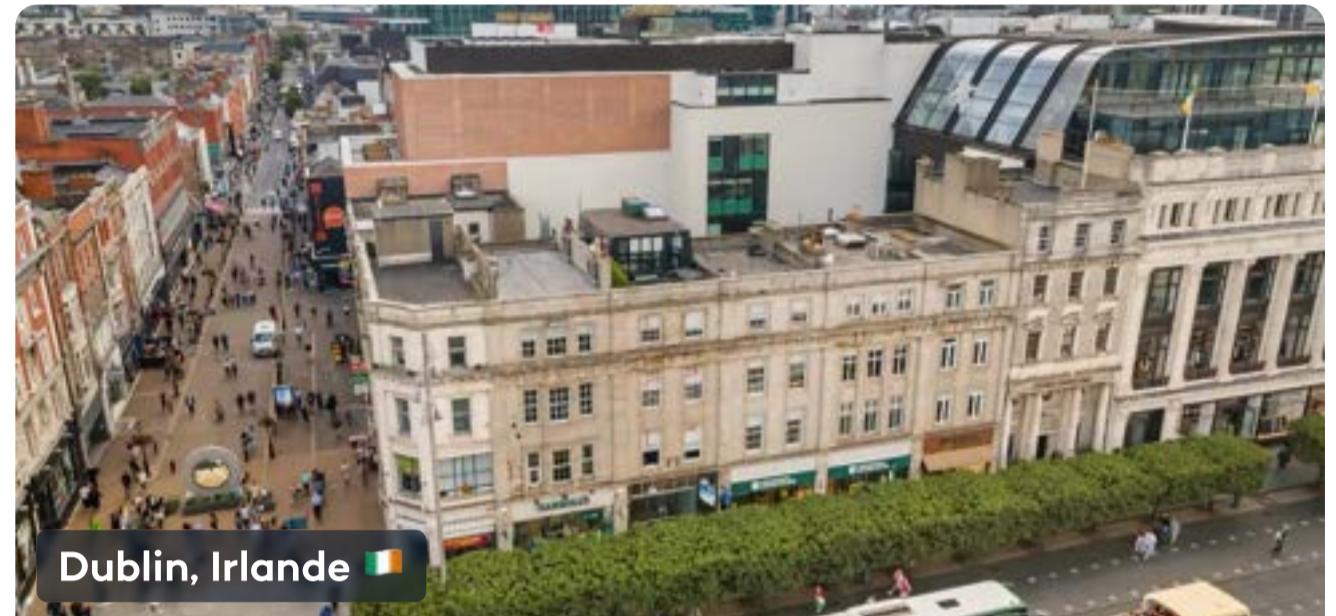
⁴ Revenus non présents dans le taux d'occupation financier du fait de la vacance complète de ces locaux pendant le trimestre

Zoom sur les nouvelles acquisitions du trimestre

Le 4^{ème} trimestre 2025 a été très actif du côté des acquisitions pour Iroko Atlas. 49,7 M€ ont été investis au cours des trois derniers mois de 2025, soit 10 opérations portant sur 11 nouveaux actifs, en Irlande, au Royaume-Uni, en Allemagne, en Tchéquie, aux Pays-Bas et en Espagne. Ces acquisitions ont été réalisées à un taux de rendement AEM¹ moyen de 8,54 %.



Londres, Royaume-Uni



Dublin, Irlande

Locataires

Typologie

WALB

Rendement AEM¹Montant de l'acquisition HD²

Note ESG

Nudie Jeans, Time Lifestyle**Commerce****3,81 ans****8,77 %****1,52 M€****53/100**

Locataires

Typologie

WALB

Rendement AEM¹Montant de l'acquisition HD²

Note ESG

Mountain Warehouse et Element Pictures**Commerce / Bureaux****1,8 ans****7,57 %****3,3 M€****58/100**

Harrogate, Royaume-Uni

Locataires principaux

Typologie

WALB

Rendement AEM¹Montant de l'acquisition HD²

Note ESG

Five Guys, All Bar One, Roland's, ...**Commerce****5,9 ans****10,22 %****4,30 M€****55/100**

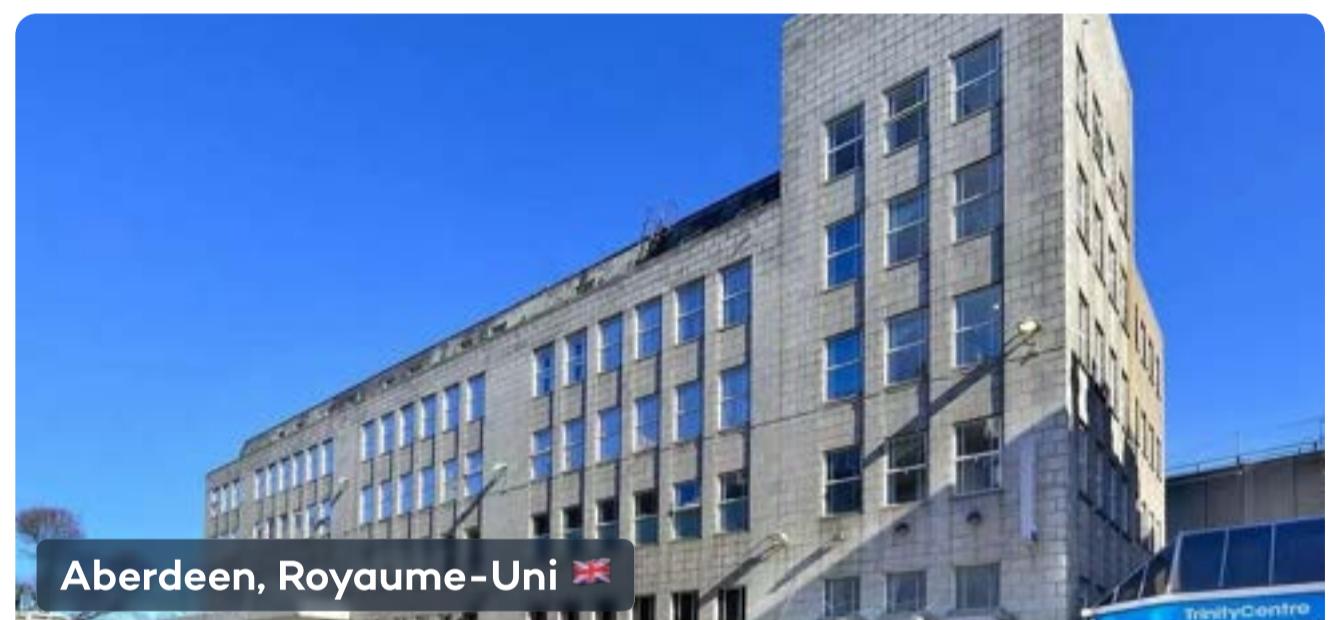
Locataire

Typologie

WALB

Rendement AEM¹Montant de l'acquisition HD²

Note ESG

Travelodge**Hôtel****25 ans****8,61 %****7,76 M€****50/100**

Aberdeen, Royaume-Uni

Les actifs présentés sont ceux acquis au T4 2025. Ils ne sont pas représentatifs de l'ensemble du parc immobilier de la SCPI Iroko Atlas.

¹ Le rendement Acte En Main (AEM) est non garanti. Il correspond au rendement au moment de l'acquisition. Il est égal à : Loyer net / (Valeur d'acquisition hors droits + droits de mutation + frais de notaire + honoraire du broker).

² HD = Hors Droits



Quedlinburg, Allemagne

Locataire
Typologie
WALB
Rendement AEM¹
Montant de l'acquisition HD²
Note ESG

Hellweg
Commerce
18 ans
8,78 %
5,84 M€
48,5/100



Prostejov, Tchéquie

Locataire
Typologie
WALB
Rendement AEM¹
Montant de l'acquisition HD²
Note ESG

Solero Technologies
Local d'activités
25 ans
10,28 %
2,97 M€
56/100



Gloucester, Royaume-Uni

Locataire
Typologie
WALB
Rendement AEM¹
Montant de l'acquisition HD²
Note ESG

TK Maxx
Commerce
6 ans
8,73 %
3,37 M€
48,5/100



Drunen, Pays-Bas

Locataire
Typologie
WALB
Rendement AEM¹
Montant de l'acquisition HD²
Note ESG

Rutali B.V
Logistique / Bureaux
9 ans
8,33 %
11,38 M€
58,8/100



Gouda, Pays-Bas

Locataire
Typologie
WALB
Rendement AEM¹
Montant de l'acquisition HD²
Note ESG

H&M
Commerce
2,77 ans
7,85 %
2,98 M€
58/100



Jerez de la Frontera, Espagne

Locataire
Typologie
WALB
Rendement AEM¹
Montant de l'acquisition HD²
Note ESG

Brico Dépôt
Commerce
3 ans
7,70 %
6,4 M€
59/100

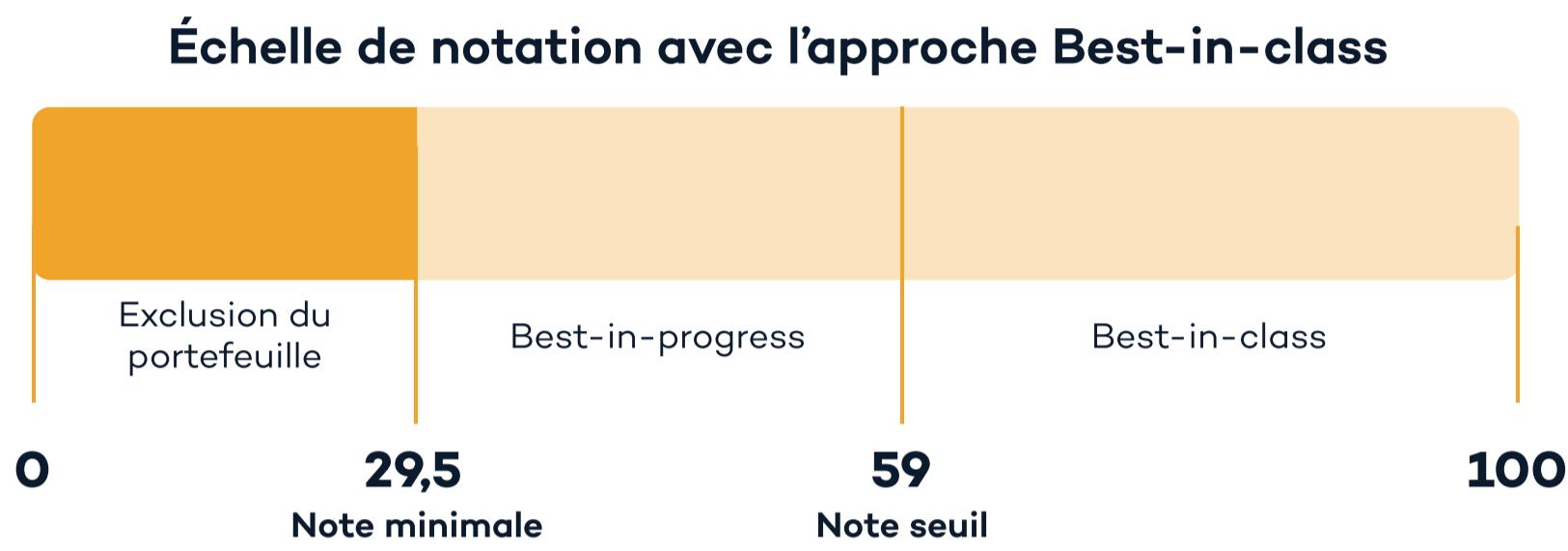
Les actifs présentés sont ceux acquis au T4 2025. Ils ne sont pas représentatifs de l'ensemble du patrimoine de la SCPI Iroko Atlas.

¹ Le rendement Acte En Main (AEM) est non garanti. Il correspond au rendement au moment de l'acquisition. Il est égal à : Loyer net / (Valeur d'acquisition hors droits + droits de mutation + frais de notaire + honoraire du broker).

² HD = Hors Droits

Note ESG : comment l'interpréter ?

Chaque actif nouvellement acquis par Iroko Atlas est évalué selon notre méthode ESG rigoureuse. Les notes attribuées au moment de l'acquisition reflètent souvent un potentiel d'amélioration plus qu'une situation figée. Les actifs classés “**Best-in-progress**” ne sont pas des actifs à faible valeur ESG, mais des opportunités de transformation concrète. Notre engagement : les faire évoluer en “**Best-in-class**” dans les trois années suivant leur entrée en portefeuille, conformément aux exigences du label ISR.



IROKO.

L'épargne immobilière

Excellent  Trustpilot

4,6/5 sur 846 avis

Source avis clients : Trustpilot au 26 janvier 2026

La note Trustpilot est basée sur des avis en ligne et ne constitue pas un indicateur de performance financière.

📞 01 76 44 17 49

✉️ contact@iroko.eu

iroko.eu

Iroko est une société de gestion, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP-20000014 en date du 08/06/2020.

Iroko Atlas est une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable faisant appel au public, dont le numéro de Visa AMF est le n°20-17 en date du 09/10/2020.

Pour vous aider à comprendre

Durée moyenne des baux jusqu'à leur terme (WALT)	Moyenne pondérée de la durée résiduelle des baux jusqu'à leurs termes contractuels.
Ratio d'endettement (LTV : Loan To Value)	C'est le taux d'endettement d'Iroko Atlas. Cette notion est utilisée dans le cadre de l'octroi d'un crédit immobilier. Le principe du Loan To Value consiste à rapporter le montant total des financements bancaires de la SCPI à la valeur totale du patrimoine.
Taux d'Occupation Financier (TOF)	Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine serait louée (définition ASPIM).
Taux d'Occupation Physique (TOP)	Il se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus (définition ASPIM).