

Bulletin trimestriel d'information

Valide du 1^{er} octobre au 31 décembre 2025

Un lancement au bon moment

Lorsque les planètes s'alignent, il faut être capable de saisir les opportunités. Le lancement officiel d'Iroko Atlas le 16 septembre dernier en est un parfait exemple. Après cinq années consacrées à faire grandir Iroko Zen et à démontrer notre capacité à investir avec rigueur et constance, nous étions convaincus que le moment était venu de franchir une nouvelle étape.

D'abord, parce que le marché nous y invite. Après une correction rapide liée à la hausse des taux, les prix se sont ajustés et offrent aujourd'hui des conditions d'entrée attractives. Selon BNP Paribas Real Estate¹, l'investissement immobilier en Europe connaît un regain d'activité, avec une reprise sélective centrée sur les actifs de qualité. Dans ce contexte, une stratégie opportuniste et internationale comme celle d'Iroko Atlas peut pleinement s'exprimer.

Ensuite, parce que nous sommes prêts. En cinq ans, Iroko Zen nous a permis de bâtir un historique solide, qui nous confère désormais une crédibilité réelle sur les marchés européens. Nous faisons partie des acteurs identifiés et respectés, à la fois par un large réseau d'intermédiaires immobiliers locaux et internationaux, et par les vendeurs, rassurés par notre capacité d'exécution. Cette relation de confiance nous ouvre l'accès à des opportunités plus granulaires, parfois difficilement accessibles.

Cette maturité s'appuie aussi sur une dimension humaine et opérationnelle. L'équipe immobilière d'Iroko, forte d'une vingtaine de personnes, s'est structurée dès le départ autour de la diversification et de la granularité. Avec Iroko Iberia, première entité locale créée en Espagne et au Portugal, et en attendant d'autres implantations en réflexion, nous renforçons notre présence sur le terrain pour sourcer, acquérir et gérer nos actifs au plus près des marchés.

C'est dans ce cadre que nous avons réalisé notre première acquisition à Dublin : un supermarché Tesco, situé au rez-de-chaussée d'un programme résidentiel neuf dans le quartier en plein essor de Citywest. Cet actif illustre la philosophie d'Iroko Atlas : aller chercher, en dehors des radars des grands institutionnels, des biens de taille modeste, portés par la vie quotidienne et sécurisés par des baux de long terme. Une stratégie de granularité qui sera au cœur de notre démarche d'investissement.

Et demain ? Nos équipes explorent depuis plusieurs mois de nouveaux marchés porteurs. La Pologne, moteur économique de l'Europe centrale, combine croissance soutenue et investissements massifs en infrastructures. La République tchèque offre stabilité, transparence et position stratégique au cœur du continent. Ces zones recèlent des opportunités qui devraient, d'ici la fin de l'année, venir étoffer notre portefeuille et renforcer sa diversification.

Le succès de la première phase "Sponsors" de collecte - plus de 20 M€ atteints en un temps record - confirme que vous partagez cette conviction. Nous vous donnons rendez-vous le 4 novembre à 12h pour l'ouverture de la phase "Sponsors 2", avec une décote de 4 % et une enveloppe de collecte portée à 20 M€.

Nous vous remercions chaleureusement pour votre confiance et nous réjouissons de construire, ensemble, cette nouvelle SCPI.



Gautier Delabrousse-Mayoux
Président d'Iroko

¹ Rapport European Property Market Outlook H1 2025 de BNP Paribas Real Estate

⚠ Pour information : Les décotes s'appliquent exclusivement aux associés dits "Sponsors" et "Sponsors 2". Les souscriptions bénéficiant de ces décotes visent à compenser les risques spécifiques liés au lancement récent de la SCPI. Les parts ainsi souscrites sont soumises à une période d'indisponibilité de trois ans, à compter de la date de délivrance du visa de l'AMF, soit le 24/06/2025. La collecte n'est pas un indicateur fiable des performances futures de la SCPI.

CHIFFRES CLÉS

IROKO • atlas

Le 3e trimestre d'Iroko Atlas en quelques chiffres

Capitalisation
30 276 064 €**+ 29 077 958 M€**
par rapport au 30/06/2025Nombre total d'associés
485**+ 478**
par rapport au 30/06/2025Nombre total de parts net de retrait
166 352**0**
Part retirée et 0 en attente de retraitNombre total d'actifs
1Nombre total de locataires
1Valorisation du patrimoine (Hors Droits)
1,1 M€

Source : Iroko, données au 30 septembre 2025

⚠ Pour rappel, les performances passées ne présagent pas des performances futures.**💡 Pourquoi avoir dépassé l'enveloppe cible de 20 M€ pour la première phase "Sponsors" ?**

La collecte initiale de la phase « Sponsors » visait un montant cible de 20 M€. Au total, 29,3 M€ ont finalement été collectés. Ce dépassement s'explique par le renforcement significatif de nos opportunités d'investissement au cours du troisième trimestre 2025.

Depuis la mi-septembre, le volume d'opportunités identifiées pour Iroko Atlas s'est nettement accru : le portefeuille est passé de 9,5 M€ engagés (un actif acquis, un sous promesse et deux sous exclusivité) à 33 M€ répartis sur sept exclusivités au 7 octobre 2025. Cette accélération témoigne à la fois de la profondeur du marché ciblé d'Iroko Atlas et de la capacité des équipes d'Iroko à capter rapidement des opportunités d'investissement attractives.

Dans ce contexte, l'augmentation du montant collecté pour la première tranche « Sponsors » s'est imposée naturellement, afin d'accompagner cette dynamique d'investissement et de permettre un déploiement immédiat sur les actifs en cours de sécurisation.

Objectifs de performance non garantis

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

TRI* cible à 10 ans

7 %

Taux de distribution cible

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.

⚠ 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. La SCPI vise un objectif de taux de distribution annuel de 6,5 % (non garanti).

LES RISQUES

IROKO•atlas

⚠ Pour information : aucun bulletin d'informations semestriel n'a été publié au titre du premier semestre 2025. Ce choix résulte de notre volonté de concentrer la communication sur ce premier bulletin trimestriel, publié à l'occasion du lancement officiel d'Iroko Atlas. En effet, la SCPI ayant été ouverte à la souscription le 24 juin 2025, ce bulletin d'informations trimestriel intègre également les éléments relatifs au premier semestre d'activité de la SCPI.

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 est décrit dans la documentation réglementaire du fonds (note d'information, statuts, 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. ggg

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 ont mis en place des frais de sortie en cas de retrait avant une certaine durée de détention. C'est le cas d'Iroko Atlas.

Échelle de risque (SRI)



Les dividendes sur le trimestre

Si l'ouverture d'Iroko Atlas au grand public est intervenue le 16 septembre 2025, la SCPI avait été constituée dès décembre 2024. Cette phase de lancement, financée sur fonds propres par les associés fondateurs, visait à amorcer la stratégie d'investissement et à doter la société d'un premier actif immobilier avant l'ouverture aux souscripteurs. Elle a également permis de distribuer, dès juillet 2025, des dividendes aux associés fondateurs, illustrant la mise en production rapide des capitaux investis.

Conformément à sa documentation réglementaire, Iroko Atlas applique un délai de jouissance de quatre mois : les associés commencent ainsi à percevoir leurs revenus quatre mois après leur souscription. Les souscriptions effectuées en septembre 2025 donneront donc lieu à un premier versement de dividendes en mars 2026, au titre du mois de février.

Les dividendes sur le 3e trimestre 2025 par part en pleine jouissance



Valeurs de la part

Prix de part ¹	182 €
Au 30/09/2025	
Valeur de retrait	182 €
Au 30/09/2025	

⚠ 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'indisponibilité de trois ans, à compter de la date de délivrance du visa de l'AMF, soit le 24/06/2025.

¹ Applicable aux souscriptions réalisées dans le cadre de la phase de collecte : parts "Sponsors", désormais clôturée.

Détail des dividendes par mois



● Dividende brut de fiscalité étrangère par part ● Dividende net de fiscalité étrangère par part
..... Objectif non garanti de dividende brut 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 et d'intermédiation : 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 sortie avant 5 ans de détention : 6 % TTC** (soit 5 % HT)
- **Pour une détention supérieure à 5 ans : aucune commission.**

PARTS SPONSORS



Informations utiles

Une structuration en trois phases de lancement

À la sortie d'Iroko Atlas, nous avons mis en place un lancement en trois phases successives afin d'accompagner l'ouverture progressive de la SCPI.

Les parts de la phase 1 - "Sponsors", émises le 16 septembre 2025, ont été intégralement souscrites. Cette première phase a été clôturée le 30 septembre 2025.

La phase 2 - Parts "Sponsors 2" ouvrira le mardi 4 novembre 2025 à 12 h.

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

⚠ 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'indisponibilité de trois ans, à compter de la date de délivrance du visa de l'AMF, soit le 24/06/2025.

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'indisponibilité de trois ans, à compter de la date de délivrance du visa de l'AMF, soit le 24/06/2025.

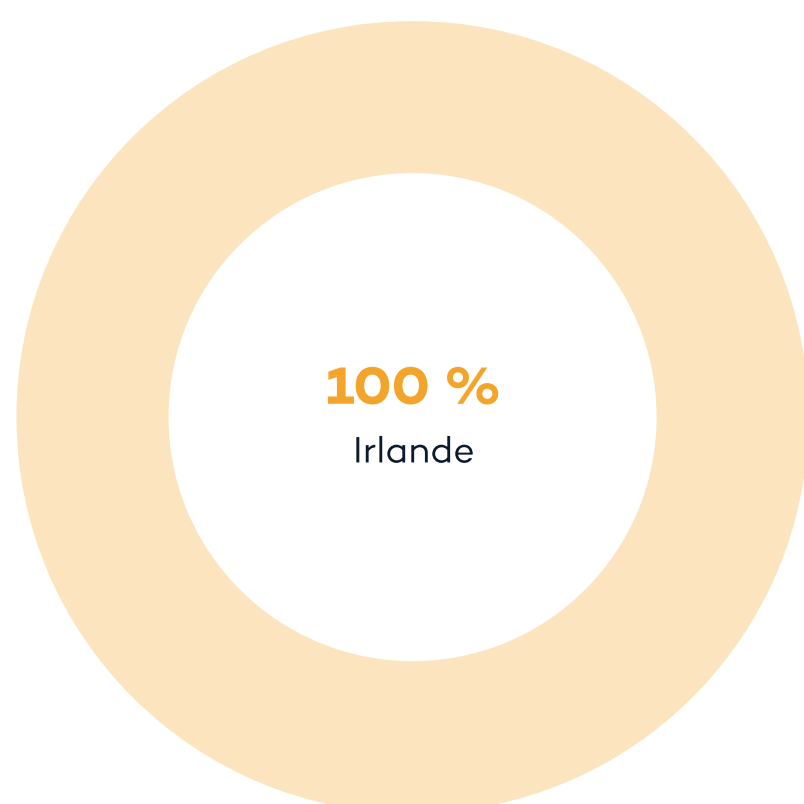
À ce jour, aucune part n'est en attente de retrait. Le prix de retrait correspond à la valeur des parts diminuée des éventuelles commissions.

Coup d'œil sur le patrimoine

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

Répartition géographique

En pourcentage de valeur hors droits



Répartition typologique

En pourcentage de valeur hors droits



Nombre d'actifs

1

Taux d'Occupation Financier (TOF)

100 %

Surface du patrimoine

257 m²

Taux d'Occupation Financier (TOF)

100 %

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

18,7 ans

Locaux vacants

0 %

Loyers encaissés sur le trimestre (HT HC)

21 375 €

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

13,7 ans

Ratio d'endettement (LTV)

0 %

Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

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).

Zoom sur la nouvelle acquisition du trimestre

La SCPI Iroko Atlas a concrétisé son premier investissement avec l'acquisition d'un actif stratégique à l'ouest de Dublin, dans le quartier en plein essor de Citywest.

Ce secteur résidentiel et tertiaire bénéficie d'un fort dynamisme économique ainsi que d'une excellente accessibilité, avec un arrêt de tram LUAS situé face à l'actif, reliant directement le centre-ville de Dublin.

L'actif est un supermarché Tesco, situé au rez-de-chaussée d'un immeuble résidentiel neuf, loué dans le cadre d'un bail de vingt ans, dont quinze ans fermes.



Dublin, Irlande

Locataire	TESCO
Typologie	Commerce
WALB à l'acquisition	14,5 ans
Rendement Acte en Main	7,33 %¹
Montant de l'acquisition Hors Droits	1,08 M€
Note ESG	69/100

Iroko Atlas, une SCPI engagée

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 100 % 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.

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).

IROKO.

L'épargne immobilière

Excellent  ★ Trustpilot

4,7/5 sur 819 avis

Source avis clients : Trustpilot au 30 septembre 2025

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 : 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.

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.