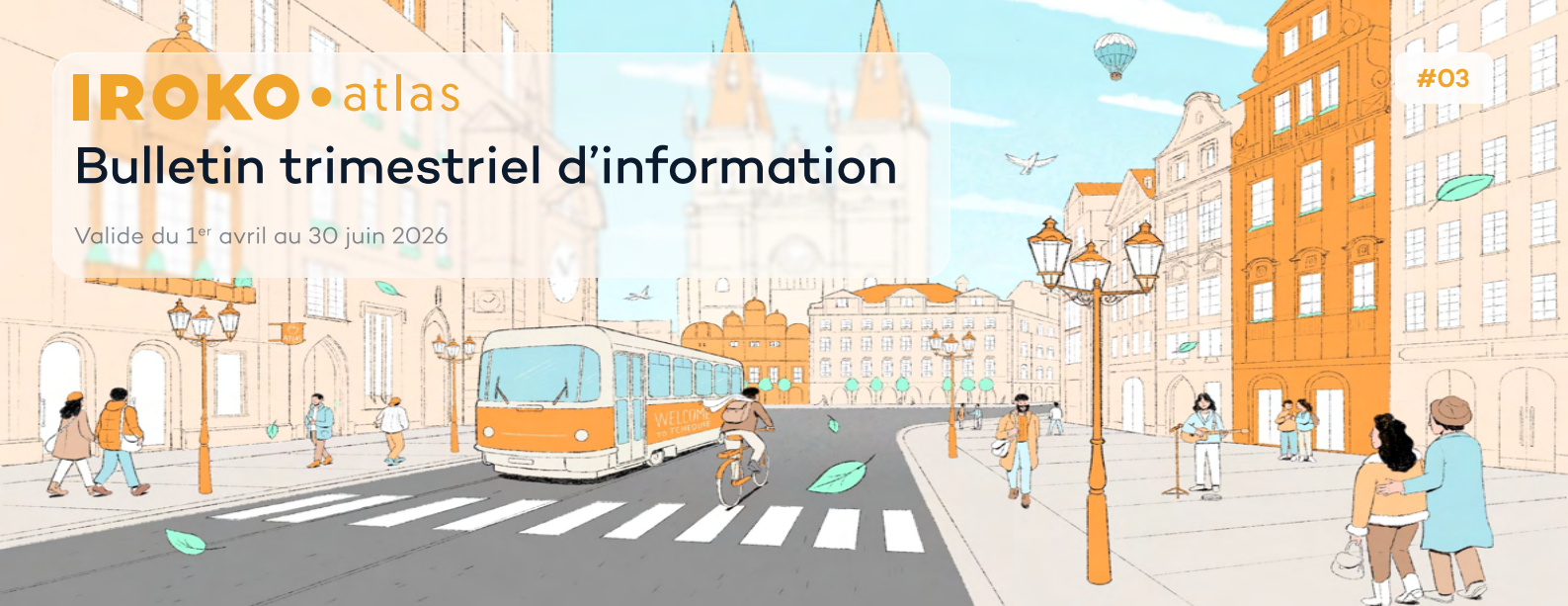


Bulletin trimestriel d'information

Valide du 1^{er} avril au 30 juin 2026



Franchissement des 100 millions d'euros de capitalisation

Le premier trimestre 2026 marque une étape structurante pour Iroko Atlas avec une capitalisation de 120 M€ et 3502 associés. Ces résultats enthousiasmants confirment l'attrait des épargnants pour la stratégie 100 % hors France de la SCPI et offrent à l'équipe d'investissement des capitaux importants pour profiter de conditions toujours favorables aux acheteurs.

Iroko Atlas affiche déjà une diversification notoire avec 14 actifs qui composent le portefeuille à fin mars. Cette diversification répond à une logique qui nous est chère : diluer simultanément le risque locatif et le risque géographique, tout en recherchant un rendement non garanti cohérent avec les objectifs du fonds.

Au cours du trimestre, deux opérations ont été finalisées, représentant un montant global d'environ 10,1 M€ hors droit net vendeur investi sur la période. Ces acquisitions concernent deux commerces situés aux Pays-Bas et au Royaume-Uni, réalisés à un taux de rendement acte en main moyen de 8,00 %¹.

Iroko Atlas est désormais pleinement lancée et profite de la traction et de l'historique de la Société de Gestion, déjà identifiée comme un acheteur sérieux et fiable.

Notre ambition est claire pour 2026 : nous comptons doubler la capitalisation de la SCPI Iroko Atlas et tirer parti de l'instabilité chronique pour saisir des opportunités.

Nous vous remercions pour votre confiance et restons pleinement mobilisés pour poursuivre le développement d'Iroko Atlas avec rigueur, sélectivité et transparence.



Gaëtan Delabrousse-Mayoux
Président d'Iroko

⚠ Pour rappel, les performances passées ne présagent pas des performances futures. Les objectifs de performance présentés ne constituent pas une promesse de rendement ou de performance. Le rendement Acte en Main (AEM) est non garanti et dépend du bon paiement du loyer par les locataires.

¹Le taux de rendement initial AEM exprime le rapport entre la valeur locative nette (c'est-à-dire le loyer annuel net dans le cas où l'actif serait totalement loué) d'un bien et son coût d'acquisition AEM (la valeur d'achat hors droits du bien augmentée des droits de mutation, des émoluments de notaire et commission de brokerage). Dans le cadre d'investissements réalisés à l'étranger, la valeur des actifs et les revenus distribués peuvent être impactés par les fluctuations des taux de change.

Le 1^{er} trimestre d'Iroko Atlas en quelques chiffres

Capitalisation
120 M€

+ 38 M€

par rapport au 31/12/2025

Nombre total d'associés
3 502

+ 1 460

par rapport au 31/12/2025

Nombre total de parts net de retrait
au T1 2026
600 319

0

Part retirée et 0 en attente de retrait

Nombre total d'actifs
14

Nombre total de locataires
20

Valorisation du patrimoine (Hors Droits)
67,6 M€

+ 10 081 200 €

Volume d'acquisition Hors Droits Hors Frais

Source : Iroko, données au 31 mars 2026

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

Vie sociale du fonds :

Le 16 avril 2026 s'est tenue l'**Assemblée Générale annuelle de la SCPI Iroko Atlas**. À cette occasion, les équipes d'Iroko ont présenté le rapport annuel et expliqué les résolutions proposées au vote des associés.

Toutes les résolutions ont été adoptées permettant notamment d'approuver les comptes annuels 2025, de mettre aux nouvelles normes réglementaires la documentation légale du fonds et d'approuver l'allongement de la durée d'application des frais de sortie à 6 ans.

Synthèse des résolutions adoptées

1. Approbation des comptes 2025, constat du capital et quitus à la société de gestion
2. Affectation du résultat avec un dividende de 15,49 € par part
3. Approbation des valeurs (comptable, réalisation, reconstitution) au 31/12/2025
4. Absence de conventions réglementées sur l'exercice et validation du rapport associé
5. Renouvellement complet du conseil de surveillance avec nomination de nouveaux membres
6. Absence de rémunération du conseil de surveillance pour 2026
7. Autorisation d'imputer les pertes de cession sur la prime d'émission
8. Augmentation du capital maximum de 100 M€ à 300 M€
9. Mise en place de la décimalisation des parts (fractionnement)
10. Allongement à 6 ans du délai de commission de retrait
11. Transfert à la société de gestion du pouvoir de fixer les valeurs (réalisation/reconstitution)
12. Adoption des statuts modifiés
13. Mise à jour de la note d'information sur les frais supportés par la SCPI
14. Mise à jour de la note d'information en cohérence avec les statuts
15. Ajout d'un objectif de Performance Globale Annuelle (PGA) à 10 ans
16. Adoption de la note d'information modifiée
17. Délégation de pouvoirs pour les formalités administratives

Retrouvez le détail de chaque résolution dans le Procès Verbal de l'Assemblée Générale Annuelle du 16/04/2026 ou dans le Rapport Annuel 2025 de la SCPI.

Les principaux risques de la SCPI Iroko Atlas

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 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)



L'horizon de placement recommandé est de 10 ans.

Vos dividendes sur le trimestre

Les dividendes sur le 1^{er} trimestre 2026 par part en pleine jouissance

4,83 €

0,92 €

Impôt étranger prélevé à la source, payé par Iroko Atlas

3,91 €

Dividende net de fiscalité étrangère

Valeurs de la part

au 31/03/2026

 Prix de souscription **200 €**

 Valeur de retrait¹ **200 €**

 Valeur de réalisation² **188,27 €**

 Valeur de reconstitution **204,87 €**

¹ Pour tout retrait des parts avant 5 ans de détention, une commission de 6 % TTC s'applique.

² Valeurs 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.

1,55 € 1,66 € 1,62 €

1,30 €

1,30 €

1,31 €



JAN. versé le 24/02/2026
FÉV. versé le 24/03/2026
MARS versé le 24/04/2026

● 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.

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 maximum (soit 12 % HT) du montant des produits locatifs et autres produits hors taxes encaissés par la SCPI.
 - Hors zone euro : 16,8 % TTC maximum (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 maximum (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) maximum 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) de commission de sortie anticipée avant 5 ans.
- **Pour une détention supérieure à 5 ans** : aucune commission

 **Attention** : à partir du 1^{er} septembre 2026, les frais de sortie évoluent et s'appliquent non plus avant 5 ans mais avant 6 ans de détention des parts. Pour toute information complémentaire, veuillez vous rapprocher de votre conseiller en gestion de patrimoine, ou de votre interlocuteur Iroko habituel.

Informations utiles

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

200 €

Collecte illimitée

Minimum de souscription : **5 000 €**

Minimum de re-souscription : **1 000 €**

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

Définitions

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.

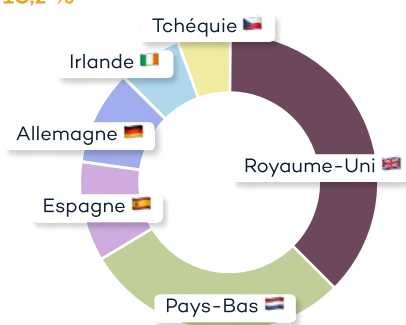
Coup d'œil sur le patrimoine

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

Répartition géographique (Valeur d'expertise HD)

En pourcentage de valeur hors droit

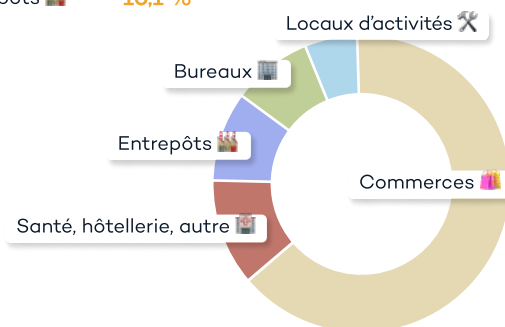
Royaume-Uni 🇬🇧	37,6 %	Irlande 🇮🇪	6,9 %
Pays-Bas 🇳🇱	28,9 %	Tchéquie 🇨🇪	5,7 %
Espagne 🇪🇸	10,8 %		
Allemagne 🇩🇪	10,2 %		



Répartition par typologie (Valeur d'expertise HD)

En pourcentage de valeur hors droit

Commerces 🏪	63,6 %	Bureaux 🏢	9,0 %
Santé, hôtellerie, autre 🏨	11,6 %	Locaux d'activités 🛠️	5,7 %
Entrepôts 🏭	10,1 %		



Nombre d'actifs

14

Surface du parc immobilier

44 575 m²

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

12,2 ans

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

1,0 M€

Taux d'Occupation Financier (TOF)

99,93 %

Taux d'Occupation Physique (TOP)

99,73 %

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

10,7 ans

Ratio d'endettement (LTV)

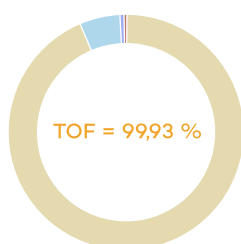
0 %

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	93,80 %
Locaux occupés sous franchise ¹	5,72 %
Locaux vacants (revenus non récurrents) ²	0,41 %
Locaux vacants en recherche de locataire ³	0,07 %
Franchise et paliers de locaux occupés ⁴	0,00 %

Taux d'Occupation Financier (TOF)

¹Revenus sur les locaux occupés sous franchise (franchise de loyer partielle, palier de loyer, ou indemnités compensatoires versées par le vendeur à l'acquisition)

²Revenus sur les locaux vacants (locaux non vacants sur la totalité du trimestre ou garanties locatives versées par le vendeur à l'acquisition)

³Revenus non présents dans le taux d'occupation financier du fait de la vacance complète de ces locaux pendant le trimestre

⁴Revenus non présents dans le taux d'occupation financier correspondant aux franchises et paliers accordés aux locataires, notamment en début de bail

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 les nouvelles acquisitions du trimestre

Au cours du premier trimestre 2026, deux acquisitions ont été réalisées pour le compte de la SCPI Iroko Atlas, représentant un montant global net vendeur de 10,1 M€ investi sur la période. Ces investissements portent sur deux nouveaux commerces de centre ville situés aux Pays-Bas et au Royaume-Uni. Ces acquisitions ont été réalisées à un taux de rendement acte en main moyen de 8,00 %¹.



Locataire	C&A
Typologie	Commerces
WALB	5,9 ans
Rendement AEM ¹	8 %
Montant de l'acquisition HD ²	3,18 M€
Note ESG	58,5/100



Locataires	Deichmann, Cotswold outdoor
Typologie	Commerces
WALB	5,92 ans
Rendement AEM ¹	8,01 %
Montant de l'acquisition HD ²	6,9 M€
Note ESG	56/100

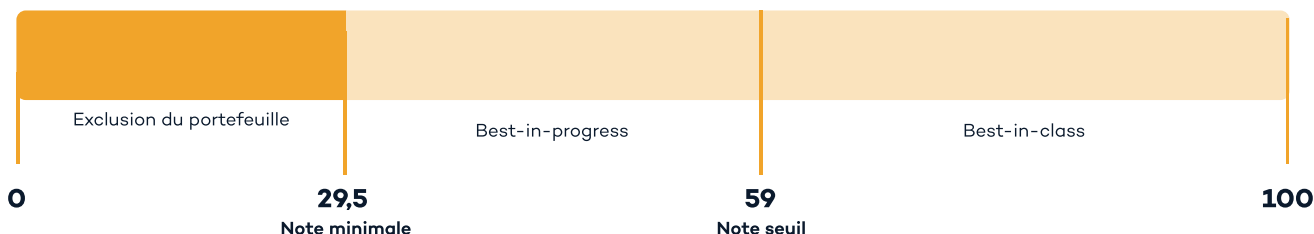
¹ Le rendement Acte en Main (AEM) est non garanti. Il correspond au rendement au moment de l'acquisition.
Il est égal à : Loyer net / (Valeur d'acquisition hors droits + droits de mutation + frais de notaire + honoraire du broker).

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.

Échelle de notation avec l'approche Best-in-class



Les équipes de gestion se renforcent

Lancement d'Iroko UK



IROKO | uk

Après 27 acquisitions réalisées au Royaume-Uni en 18 mois, Iroko franchit une nouvelle étape avec le lancement officiel d'Iroko UK et l'ouverture d'une présence dédiée à Londres.

Danny Al-Dilmi est nommé CEO d'Iroko UK. Anciennement Head of Asset Management UK chez Savills IM, il sera chargé de diriger les opérations menées au Royaume-Uni.

Notre ambition est claire : poursuivre un déploiement de capital actif et élargir notre empreinte sur l'ensemble des secteurs cibles (bureaux, commerces, logistique/light industrial, diversification).

Outre ses missions de développement des investissements, le nouveau CEO Iroko UK supervisera activement le pôle Asset Management en local. Sa mission consistera à piloter la stratégie de valorisation du portefeuille britannique, il orchestrera notamment les processus de commercialisation et de renouvellement en cours pour maximiser les taux d'occupation. Véritable pivot entre la direction France et Royaume-Uni, il assurera une synergie fluide avec nos partenaires stratégiques locaux — gestionnaires immobiliers, brokers et prestataires travaux — pour garantir une exécution rigoureuse des objectifs d'Iroko.

Arrivée d'Ismaïl Abdelmalki et d'Anaëlle Sanguinetti dans l'équipe d'Asset Management



Iroko continue de renforcer son équipe de gestion du parc immobilier. Au 1^{er} trimestre 2026, nous avons accueilli Anaëlle et Ismaïl en tant qu'Asset Managers. Diplômée du Msc Finance de Grenoble Ecole de Management, Anaëlle rejoint Iroko après une expérience d'un an et demi en Asset Management chez Catella Aquila Investment management. Ismaïl est diplômé du Master en Finance de l'EDHEC, il rejoint Iroko après une expérience d'un an et demi en Asset Management chez Casino Immobilier.

IROKO.

L'épargne immobilière

Excellent  ★ Trustpilot

4,7/5 sur 880 avis

Source avis clients : Trustpilot au 27 avril 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 : 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-200000014 en date du 8 juin 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.eu.

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.