

## Objectifs du produit Iroko Atlas

La SCPI Iroko Atlas a pour objectif de constituer et gérer un patrimoine immobilier locatif diversifié sur le plan géographique en dehors du marché national (hors France), principalement situé dans l'Espace Économique Européen, au Royaume-Uni et en Suisse, ainsi que sur opportunité au Canada et aux États-Unis. Elle cible une diversité typologique étendue (bureaux, commerces, logistique, santé, etc.), privilégiant une sélection opportuniste, granulaire et contracyclique des actifs.

La stratégie immobilière s'appuie notamment sur :

- Une diversification géographique ciblée, privilégiant des marchés immobiliers variés, souvent moins exploités par les SCPI traditionnelles.
- Une approche opportuniste et contracyclique, visant à identifier les marchés immobiliers bénéficiant de cycles avantageux, permettant l'acquisition d'actifs aux conditions financières attractives.
- Des critères de sélection rigoureux, fondés sur la qualité intrinsèque des biens (bonne desserte en infrastructures, adaptabilité aux futurs besoins locatifs) et sur l'attractivité et la dynamique économique des emplacements sélectionnés.
- Une analyse extra financière systématique, intégrée dès l'acquisition avec une grille de notation et une politique d'exclusion strictes permettant d'exclure les actifs non conformes aux standards ESG internes. Les actifs Best-in-Progress bénéficient ensuite d'un plan d'amélioration sur trois ans, tandis que les actifs Best-in-Class doivent maintenir un haut niveau de performance ESG tout au long de leur détention. La SCPI est classée article 8 au sens du règlement SFDR (UE) 2019/2088.

Iroko Atlas vise ainsi à générer des revenus locatifs réguliers auprès de locataires professionnels tout en mutualisant les risques locatifs, exécution de la stratégie, avec un objectif de PGA cible non garanti annuel de 7 % sur 10 ans incluant 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 Performance Globale Annuelle (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. La SCPI vise également un TRI cible non garanti de 7 % à 10 ans intégrant la PGA cible annuelle non garantie de 7 % à 10 ans.**

**Le Taux de Rendement Interne (TRI) indique la performance annualisée d'une SCPI sur une période donnée, en tenant compte des revenus distribués, de la variation du prix de la part et des frais supportés par l'investisseur.**

Enfin, la SCPI peut recourir à l'endettement jusqu'à hauteur de 50 % de la valeur de ses actifs, augmentant ainsi son niveau de risque. Néanmoins, la SCPI vise un levier cible d'endettement d'environ 30% de l'actif immobilier direct et indirect.

## 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 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)



←----->  
**Risque le plus faible**                      **Risque le plus élevé**

L'horizon de placement recommandé est de 10 ans.

## L'année 2025 d'Iroko Atlas en un coup d'œil

**7 %**

TRI cible à 10 ans

*Non garanti*

**9,41 %**

Performance globale Annuelle 2025

**9,41 %**

Taux de distribution brut 2025

*Objectif non garanti : 6,50 %*

Ce taux de distribution est intégralement composé de revenus récurrents (aucun report à nouveau ni plus-values n'ont été distribués. A noter que les réserves de distribution au 31/12/2025 s'élèvent par ailleurs à 47 619 € ).

Pour rappel, les performances passées ne présagent pas des performances futures. Le taux de distribution présenté au titre du premier exercice peut ne pas être représentatif de la performance future de la SCPI, en raison notamment de l'impact du délai de jouissance sur le niveau de distribution observé.

La Performance Globale Annuelle (PGA) mesure la performance totale d'une SCPI sur une année. Elle se calcule en additionnant deux composantes : le taux de distribution, qui représente le revenu annuel brut de fiscalité versé aux associés exprimé en pourcentage du prix de part au 1er janvier de l'année, et la variation du prix de souscription entre le 1er janvier de l'année N et le 1er janvier de l'année N+1. La PGA reflète ainsi à la fois le rendement courant (les loyers distribués) et l'évolution de la valeur du capital investi.

Le Taux de Rendement Interne (TRI) d'une SCPI correspond au taux auquel votre investissement (achat de parts) et les revenus futurs (loyers perçus, revente) s'équilibrent parfaitement. Autrement dit, c'est le rendement réel annuel moyen obtenu sur la durée totale du placement. Plus ce taux est élevé, plus votre investissement a été rentable.

**81,64 M€**

Capitalisation au 31/12/2025

Dont 77,4 M€ collectés en 2025

**6**

Pays investis

Royaume-Uni - Pays-Bas - Espagne -  
Allemagne - Irlande - République Tchèque.

**12**

Actifs au 31/12/2025

**1795**

Associés

## La performance 2025 expliquée

Le taux de distribution brut de 9,41 % en 2025 d'Iroko Atlas peut s'expliquer par trois facteurs clés :

### Un modèle sans frais d'entrée

Fidèle à l'ADN d'Iroko, Iroko Atlas ne facture pas de commission de souscription. Ces frais, habituellement destinés à rémunérer la société de gestion et les réseaux de distribution, auraient constitué un manque à gagner pour les associés de la SCPI car venant réduire significativement l'argent "mis au travail" et donc productible de revenus locatifs. Cette absence de frais d'entrée permet, à hypothèses égales par ailleurs, d'améliorer le taux de distribution de 0,24% chaque année par rapport à une SCPI classique.

### Un déploiement rapide et efficace

Dès son lancement, l'équipe d'investissement a analysé de nombreuses opportunités et procédé à 12 acquisitions pour un volume total supérieur à 50 M€. Les biens acquis en 2025 l'ont été à un taux AEM moyen d'environ 8,50 % non garanti. Iroko Atlas profite d'un contexte de marché idoine pour déployer les capitaux à des rendements attractifs hors des zones de forte compétition institutionnelle.

### Une approche granulaire et opportuniste

Iroko Atlas cible des actifs de 1 à 10 M€ soit une taille d'actifs souvent délaissée par les grands investisseurs institutionnels. Cette granularité permet de multiplier les points d'entrée sur les marchés, de s'exposer à des dynamiques locales différenciées et de saisir des opportunités offrant un couple rendement/risque attractif.

Pour rappel, les performances passées ne présagent pas des performances futures. Le taux de distribution présenté au titre du premier exercice peut ne pas être représentatif de la performance future de la SCPI, en raison notamment de l'impact du délai de jouissance sur le niveau de distribution observé.

## Un modèle de frais vertueux

Iroko Atlas n'applique pas de commission de souscription, contrairement à la plupart des SCPI. Cela permet de placer davantage d'argent en immobilier pour le même montant collecté.

Nous sommes rémunérés principalement pour nos actes de gestion. Les associés reçoivent leurs dividendes potentiels nets de ces frais.

À l'entrée	★ Pour la gestion du parc immobilier				À la sortie	
Commission de souscription	Commission d'acquisition <sup>(1)</sup>	Commission de gestion <sup>(2)</sup>	Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux <sup>(3)</sup>	Frais de cession en cas de plus-value uniquement <sup>(4)</sup>	En cas de sortie avant 5 ans de détention <sup>(5)</sup>	Pour une détention supérieure à 5 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 %	0 %

L'ensemble des frais est communiqué avec les taxes.

<sup>(1)</sup> 4 % HT (soit 4,8 % TTC) du prix d'acquisition des immeubles

<sup>(2)</sup> **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

<sup>(3)</sup> Maximum de 5 % HT (soit 6 % TTC) du montant des travaux réalisés

<sup>(4)</sup> 4,16 % HT (soit 5 % TTC) du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers uniquement si la plus-value est supérieure à 5 %

<sup>(5)</sup> 5 % HT (soit 6 % TTC)

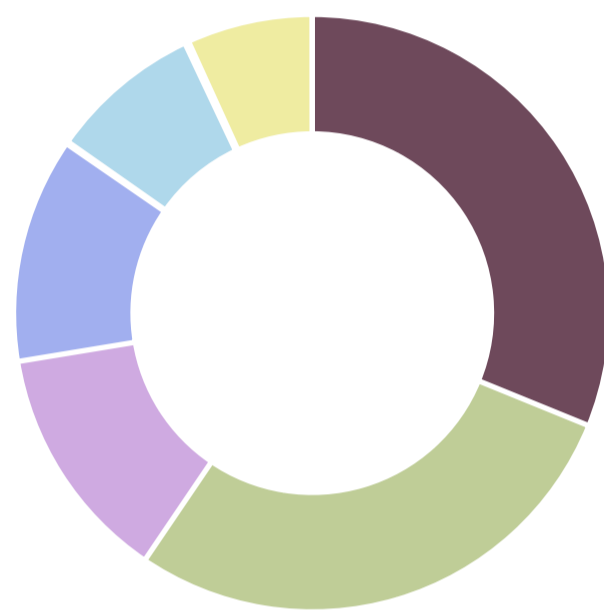
## Le parc immobilier à fin 2025

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

### Répartition géographique

En pourcentage de valeur hors droit

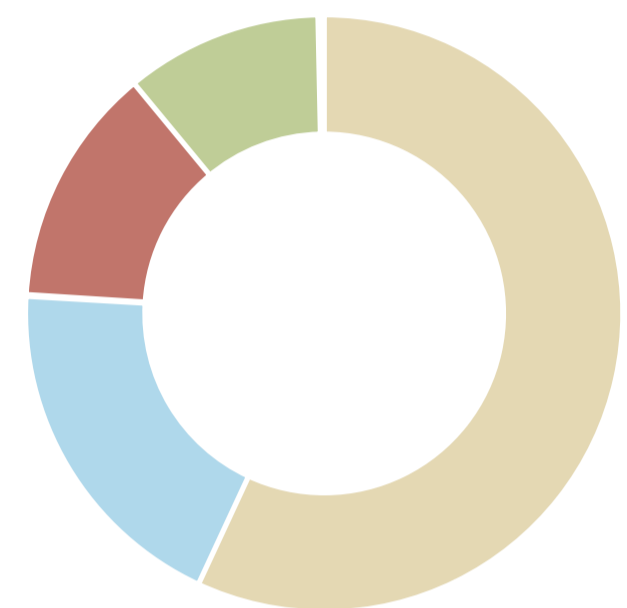
■ Royaume-Uni	<b>31,29 %</b>	■ Irlande	<b>8,24 %</b>
■ Pays-Bas	<b>28,54 %</b>	■ Tchéquie	<b>6,79 %</b>
■ Espagne	<b>12,94 %</b>	■ Italie	<b>0 %</b>
■ Allemagne	<b>12,20 %</b>		



### Répartition par typologie

En pourcentage de valeur hors droit

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



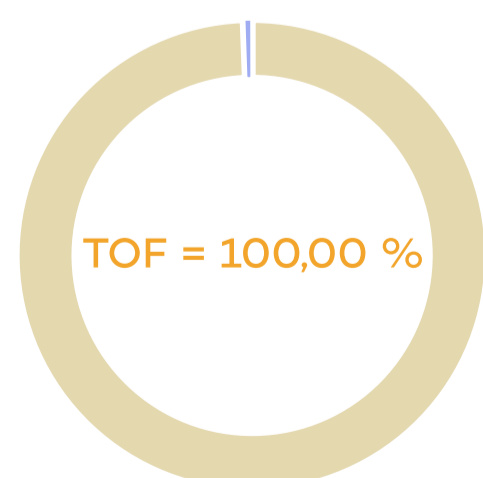
Nombre d'actifs	<b>12</b>	Taux d'Occupation Physique (TOP)	<b>99,7 %</b>
Surface du parc immobilier	<b>40 394 m<sup>2</sup></b>	Durée d'engagement ferme de nos locataires jusqu'à la prochaine possibilité de dénonciation (WALB)	<b>12,1 ans</b>
Durée moyenne des baux jusqu'à leur terme (WALT)	<b>13 ans</b>	Ratio d'endettement (LTV)	<b>0 %</b>
Loyers encaissés sur le trimestre (HT HC) <sup>(1)</sup>	<b>36 724 €</b>		

**Les performances passées ne présagent pas des performances futures.**

<sup>1</sup> 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	<b>99,44 %</b>	}
● Locaux vacants (revenus non récurrents) <sup>1</sup>	<b>0,48 %</b>	
● Locaux vacants en recherche de locataire <sup>2</sup>	<b>0,08 %</b>	
● Franchise et paliers de locaux occupés <sup>3</sup>	<b>0,00 %</b>	

<sup>1</sup>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)

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

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

## 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.

## Retrouvez l'ensemble de nos documents réglementaires

- [Rapport annuel Iroko Atlas 2025](#),
- [Bulletin trimestriel Iroko Atlas \(T1 2026\)](#),
- [Document d'Informations Clés Iroko Atlas](#),
- [Note d'information Iroko Atlas](#),
- [Statuts Iroko Atlas](#),
- [Annexe SFDR Iroko Atlas](#).

**Rappel : les données présentées dans ce bilan sont arrêtées au 31/12/2025.**

**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.

**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](https://iroko.eu).

**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](https://iroko.com) avant de prendre toute décision d'investissement.**