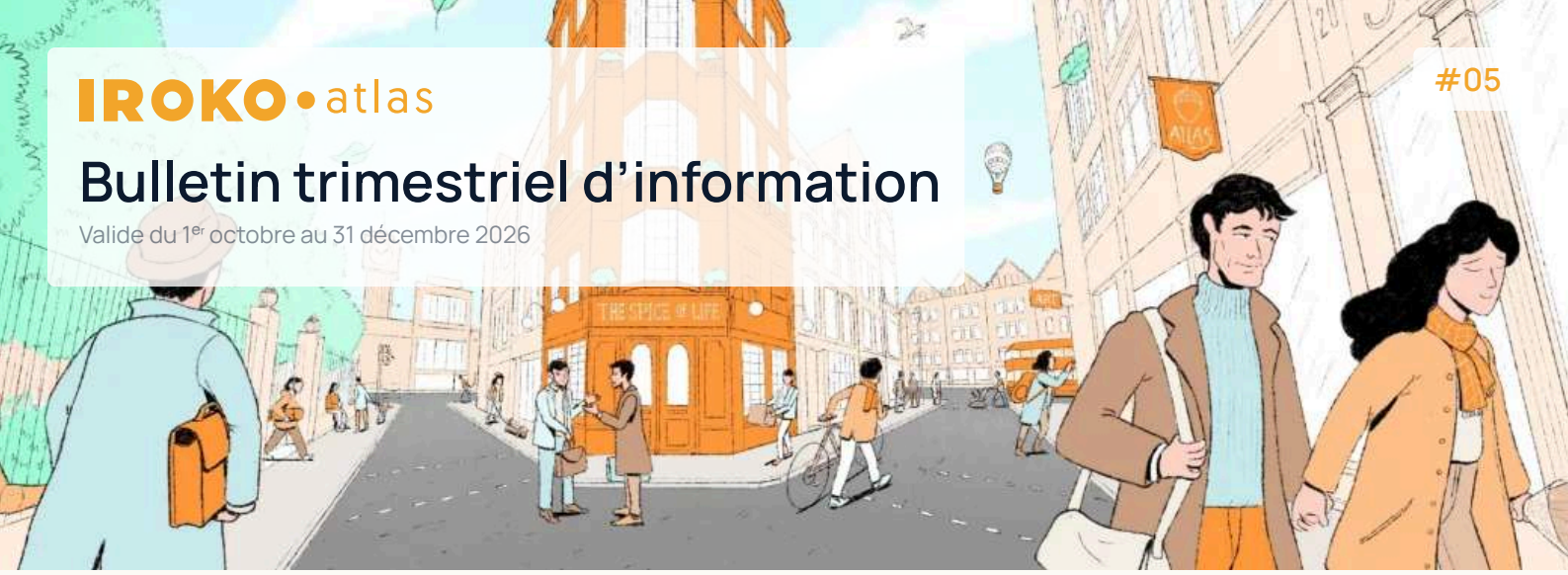


IROKO • atlas

#05

Bulletin trimestriel d'information

Valide du 1er octobre au 31 décembre 2026

Iroko Atlas, une conviction européenne qui *gagne du terrain*

Investir dans l'immobilier européen, au-delà de nos frontières, demande de la conviction et de la constance dans l'effort. Ce trimestre confirme que cette stratégie est porteuse : au troisième trimestre 2026, la collecte nette d'Iroko Atlas s'est établie à 51,87 M€. Au 30/09/2026, 6 218 associés partagent cette vision et votre SCPI pèse désormais 218,83 M€ de capitalisation.

Le contexte européen se prête à cette démarche. Après plusieurs années d'ajustement des valeurs, de nombreux marchés offrent de nouveau des points d'entrée intéressants, et les acquéreurs qui disposent de capitaux à déployer peuvent négocier dans de bonnes conditions. Chaque pays avance selon son propre calendrier économique : c'est précisément ce décalage que nous cherchons à faire travailler pour votre placement.

Ce trimestre, quatre actifs sont entrés dans le portefeuille, soit un investissement de 41,28 M€ hors droits, avec un rendement acte en main moyen de 8,24 %[1] ; ce taux n'est toutefois pas garanti. Ces acquisitions reposent sur deux usages ancrés dans l'économie réelle : des locaux d'activité et de stockage, à Pontyclun (Royaume-Uni) et Portlaoise (Irlande), et du commerce, à Lichfield (Royaume-Uni) et Hengelo (Pays-Bas). Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Une Europe plurielle, un levier pour votre épargne

La force d'Iroko Atlas tient à sa géographie. En ciblant lors de ce trimestre des pays européens autres que la France, votre SCPI s'expose à des dynamiques économiques variées et répartit ses loyers entre de nombreux locataires, sur plusieurs territoires. Cette approche ouvre votre patrimoine à d'autres économies européennes.

Fort de 27 actifs, répartis entre le Royaume-Uni, l'Irlande, les Pays-Bas, l'Espagne, la Pologne, l'Allemagne, la République tchèque et le Portugal, le portefeuille gagne en profondeur trimestre après trimestre. Nous entendons poursuivre cette construction en sélectionnant chaque immeuble pour la solidité de ses locataires et la pertinence de son emplacement.

Un grand merci de partager avec nous cette conviction européenne. Chaque trimestre, nous continuerons à vous rendre compte de la manière dont elle se concrétise.



Gautier Delabrousse-Mayoux

Président d'Iroko

[1] Le taux de rendement initial AEM (Acte en Main) correspond au rapport entre la valeur locative nette annuelle (actif supposé entièrement loué) et le coût d'acquisition, droits et frais inclus. Il n'est pas garanti et dépend du bon paiement des loyers par les locataires.

⚠ Données du portefeuille Iroko Atlas au 30/09/2026, susceptibles d'évoluer dans le cadre de la stratégie d'investissement décrite dans la documentation réglementaire. La SCPI est un placement immobilier de long terme (10 ans recommandés) qui présente un risque de perte en capital et de liquidité. Ni les revenus, qui dépendent des loyers encaissés, ni le retrait des parts ne sont garantis. La valeur des parts et les revenus peuvent évoluer à la hausse comme à la baisse, selon le marché immobilier et, pour les actifs hors zone euro, selon les taux de change. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures, notamment en raison de l'impact du délai de jouissance.

CHIFFRES CLÉS

IROKO • atlas

Le 3e trimestre d'Iroko Atlas en *quelques chiffres*

Capitalisation

218,83 M€

+ 51,87 M€

collecte nette du trimestre*

+ 137,19 M€

collecte nette en 2026*

Valorisation du patrimoine (Hors Droits)

172,90 M€

41,28 M€ acquis ce trimestre (Hors Droits Hors Frais)*

Prix de part

200,00 €

prix de souscription

Associés

6 218

+ 1 523 nouveaux*

Parts net de retrait

1 094 174

+ 259 433 souscrites*

91 retirées, 0 en attente*

Actifs

27

+ 4 acquis*

Locataires

69

+ 16 nouveaux*

⚠ *Données du portefeuille Iroko Atlas au 30/09/2026. Investir en SCPI est un placement long terme (10 ans recommandés) qui comporte des risques de perte en capital et de liquidité. Les performances passées ne préjugent 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, 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.

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.

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.

⚠ L'imposition des revenus perçus à l'étranger dépend des conventions fiscales applicables et de la situation individuelle de chaque associé. Le cadre fiscal peut évoluer et n'est pas garanti. Les porteurs investissant via des unités de compte ne bénéficient pas directement des crédits d'impôt éventuels, ceux-ci revenant à l'assureur.

Échelle de risque (SRI)



Niveau SRI d'Iroko Atlas

Vos dividendes sur *le trimestre*

Vos dividendes sur le 3e trimestre 2026 par part en pleine jouissance

4,55 €



0,99 €
Impôt étranger prélevé à la source, payé par Iroko Atlas

3,56 €
Dividende net de fiscalité étrangère

Valeurs de la part

au 30/09/2026[3]

Prix de souscription	200,00 €
Valeur de retrait[1]	200,00 €
Valeur de réalisation[2]	198,04 €
Valeur de reconstitution[2]	216,00 €

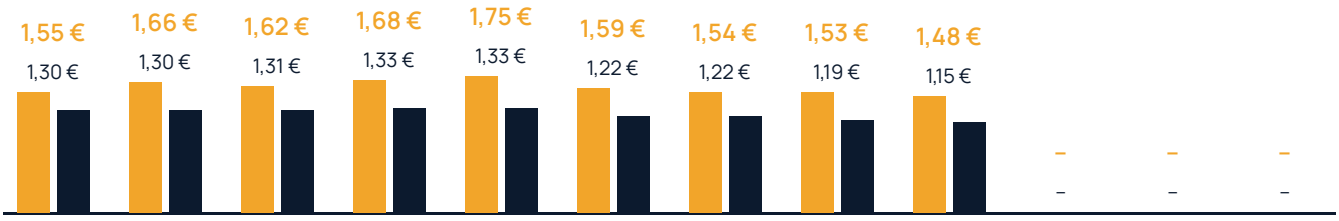
[1]Pour tout retrait des parts avant 6 ans de détention, une commission de 6 % TTC s'applique pour les parts émises après le 01/09/2026. Plus d'informations p.5.
[2]Valeurs au 30 juin 2026 validées par l'expert AIFM de la SCPI et sur la base d'une campagne d'expertise externe indépendante et interne sur 100 % du patrimoine.
[3]Prix de souscription et valeur de retrait inchangés depuis le 31/12/2025 ; valeurs de réalisation et de reconstitution au 30/06/2026.

Les valeurs de parts peuvent évoluer à la hausse ou à la baisse en fonction du marché immobilier et du parc immobilier de la SCPI. La revente des parts n'est pas garantie.

Détail des dividendes versés 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 1er jour du 1er trimestre.

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



JAN.	FÉV.	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
versé le 24/02/26	versé le 24/03/26	versé le 24/04/26	versé le 24/05/26	versé le 24/06/26	versé le 24/07/26	versé le 24/08/26	versé le 25/09/26	versé le 26/10/26	prévu le 24/11/26	prévu le 24/12/26	prévu le 25/01/27

⚠ Pour rappel, les performances passées ne présagent pas des performances futures. Les dates de distribution du T4 présentées sont prévisionnelles et non garanties. Les revenus ne sont pas garantis. Ils dépendent du bon paiement des loyers par les locataires.



% de revenus à l'étranger sur l'année 2026

En réel sur la période

- Revenus (loyers) étrangers - 100 %
- Revenus (loyers) français - 0 %

Les frais de la *SCPI Iroko Atlas*

⚠ Afin de renforcer la stabilité des SCPI Iroko et dans l'intérêt de l'ensemble des associés, une commission de sortie de 6 % TTC s'applique désormais en cas de retrait de parts détenues depuis moins de 6 ans (contre 5 ans auparavant). Cette évolution a été votée en assemblée générale le 16 avril 2026 et s'applique depuis le 1er septembre 2026. Elle concerne uniquement les parts émises à compter de cette date (nouvelle souscription, versement programmé, réinvestissement des dividendes) et n'a pas d'effet rétroactif sur les parts émises avant. L'horizon de placement recommandé en SCPI est de 10 ans. La revente des parts n'est pas garantie par Iroko.

1. À l'entrée

Commission de souscription : 0 %

2. Pendant la vie de l'investissement

- **Commission de gestion :** 14,4 % TTC maximum du montant des produits locatifs et autres produits hors taxes encaissés par la SCPI, sur la zone euro et 16,8 % TTC sur les actifs hors zone euro.
- **Commissions à l'acquisition** : 4,8 % TTC maximum du prix net vendeur des actifs à l'achat.
- **Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux :** un montant maximum de 6 % TTC, calculé sur le montant des travaux réalisés.
- **Commission de cession :** pour un alignement d'intérêt, 5 % TTC maximum du prix de vente uniquement si la plus-value est supérieure à 5 %.

3. À la sortie

- **En cas de sortie avant 6 ans de détention :** 6 % TTC de commission de sortie anticipée avant 6 ans pour les parts émises après le 1er septembre 2026, et avant 5 ans pour les parts émises avant cette date.
- **Pour une détention supérieure à 6 ans :** aucune commission.

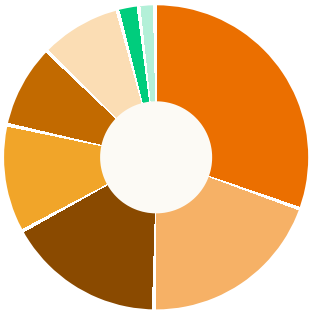
Coup d'œil sur *le patrimoine*

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

Répartition géographique (valeur d'expertise hors droits)

En pourcentage de valeur hors droits

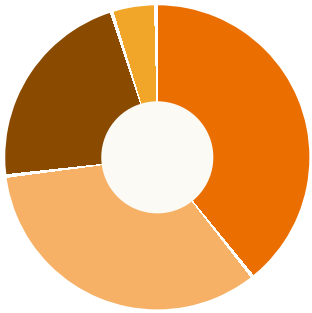
Royaume-Uni	30,64 %	Pologne	8,80 %
Espagne	19,87 %	Allemagne	8,59 %
Pays-Bas	16,75 %	République tchèque	2,23 %
Irlande	11,42 %	Portugal	1,70 %



Répartition typologique (valeur d'expertise hors droits)

En pourcentage de valeur hors droits

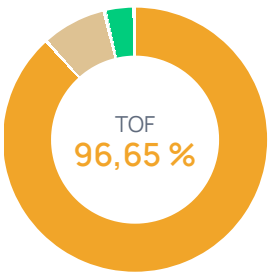
Commerces	39,49 %	Bureaux	22,02 %
Locaux d'activité	33,81 %	Hôtels	4,68 %



Nombre d'actifs	27	Taux d'Occupation Financier (TOF)	96,65 %
Surface du patrimoine	141 837 m²	Taux d'Occupation Physique (TOP)	97,73 %
Durée moyenne des baux jusqu'à leur terme (WALT)	9,03 ans	Durée d'engagement ferme de nos locataires jusqu'à la prochaine possibilité de dénonciation (WALB)	7,51 ans
Loyers encaissés sur le trimestre (HT HC)	3,10 M€	Ratio d'endettement (LTV)	0 % au 30/09/2026

Taux d'Occupation Financier (TOF)

Le taux d'occupation financier mesure la part des loyers effectivement facturés 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	88,78 %	Taux d'Occupation Financier (TOF)
Locaux occupés sous franchise[1]	7,87 %	
Locaux vacants (revenus récurrents)[2]	0,00 %	
Franchise et paliers de locaux occupés[3]	-0,14 %	
Locaux vacants en recherche de locataire[4]	3,50 %	

[1] Revenus sur les locaux occupés sous franchise (franchise de loyer partielle, palier de loyer, ou indemnités compensatoires versées par le vendeur à l'acquisition)
[2] Revenus sur les locaux vacants (locaux non vacants sur la totalité du trimestre ou garanties locatives versées par le vendeur à l'acquisition)
[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

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

Pour vous aider à mieux *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).

Modalités de *souscription et de retrait*

Minimum de souscription	Le montant minimum pour une première souscription est de 5 000 €. Pour les re-souscriptions, un minimum de 1 000 € est requis, et 50 € pour la mise en place d'un versement programmé.
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 et dépend du bon paiement des loyers par les locataires de la SCPI.
Conditions de retrait	Actuellement, le délai de retrait est inférieur à un mois, à condition qu'il y ait des souscriptions compensatrices. À ce jour, aucune part n'est en attente de retrait (0 au 30/09/2026). Le prix de retrait correspond à la valeur des parts diminuée des éventuelles commissions de sortie.

Nouvelles clés de démembrement au 1er septembre 2026

Depuis le 1er septembre 2026, les parts souscrites en nue-propriété bénéficient de nouvelles clés de démembrement, plus favorables aux nus-propriétaires. Pour un démembrement de 10 ans, la nue-propriété représente désormais 64 % de la valeur de la part. Retrouvez l'ensemble des clés.

Exemple : pour 50 000 € investis en nue-propriété sur 10 ans, au prix de 200 € la part, vous détenez au terme du démembrement environ 390,63 parts en pleine propriété, soit 78 125 € à prix de part constant. Le gain potentiel atteint 28 125 €, soit 1 786,29 € de plus qu'avec les anciennes clés.

⚠ Les hypothèses et données chiffrées ci-dessus sont posées à titre d'exemple et ne constituent en aucun cas une promesse de rendement ou un conseil en investissement. Lors d'un investissement en nue-propriété, l'épargne est bloquée pendant toute la durée du démembrement, même si la durée de démembrement sélectionnée est supérieure à la durée de placement recommandée (10 ans).

Zoom sur les acquisitions *du trimestre*

Au troisième trimestre 2026, Iroko Atlas a réalisé 4 acquisitions pour un montant global de 41,28 M€ hors droits, soit 10,32 M€ en moyenne par acquisition, avec un taux de rendement acte en main moyen de 8,24 %[1]. Ces actifs sont situés au Royaume-Uni (2), en Irlande et aux Pays-Bas. Ils se répartissent entre locaux d'activité (2) et commerces de périphérie (2).



Pontyclun (Lanelay Road Industrial Estate), Royaume-Uni

Locataire	**AF Blakemore and Son Ltd**
Typologie	**Entrepôt**
WALB	**20 ans**
Rendement AEM[1]	**8,14 %**
Montant de l'acquisition HD[2]	**11,10 M€**
Note ESG[3]	**55/100**



Hengelo (Wegtersweg 80-84), Pays-Bas

Locataires principaux	**Seats & Sofas, Fitwinkel…**
Typologie	**Commerces**
WALB	**5,2 ans**
Rendement AEM[1]	**8,08 %**
Montant de l'acquisition HD[2]	**4,04 M€**
Note ESG[3]	**48,5/100**



Lichfield (Vulcan Road), Royaume-Uni

Locataires principaux	**Halfords, Easy Bathrooms…**
Typologie	**Commerces**
WALB	**4,5 ans**
Rendement AEM[1]	**8,22 %**
Montant de l'acquisition HD[2]	**11,13 M€**
Note ESG[3]	**51/100**



Portlaoise (Stradbally Road), Irlande

Locataires principaux	**Tirlan Limited, First Ireland Spirits (Manufacturing) Company Ltd…**
Typologie	**Entrepôt**
WALB	**6,3 ans**
Rendement AEM[1]	**8,37 %**
Montant de l'acquisition HD[2]	**15,02 M€**
Note ESG[3]	**37/100**

[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
[3] Pour qu'un fonds respecte les critères d'éligibilité du label ISR, au moins 90 % de ses actifs en valeur doivent faire l'objet d'une évaluation ESG.

Les actifs présentés sont ceux acquis au 3e trimestre 2026. Ils ne sont pas représentatifs de l'ensemble du parc immobilier de la SCPI. 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.

Retrouvez l'intégralité de notre parc immobilier sur **iroko.eu →**

L'actualité du *portefeuille*

Espagne

Sant Cugat del Vallès : Bureaux

À Sant Cugat, dans les hauteurs de Barcelone, Iroko a accompagné Valeo dans l'évolution de ses besoins immobiliers. Ce locataire cherchait à réduire ses surfaces louées et à concentrer ses effectifs sur un seul étage. Nous avons donc signé un nouveau bail avec Valeo, actant un réengagement de 3 années fermes supplémentaires, et regroupant ses bureaux au R+1 sur une surface totale de 242 m² dont 75 m² auparavant vacants. Cette opération, réalisée sans période de vacance locative, illustre la capacité de nos équipes à s'adapter aux besoins des locataires et à sécuriser les revenus locatifs.

Iroko et Iroko Ibéria comptent des actionnaires communs. Les conflits d'intérêts susceptibles de résulter de ces liens capitalistiques sont encadrés par la politique de prévention et de gestion des conflits d'intérêts d'Iroko.





Un de nos deux immeubles de bureaux du Vallsolana Garden Business Park

⚠ Les recommercialisations passées ne préjugent pas des recommercialisations futures.

Plan de relocation lancé *au 3e trimestre 2026*

Iroko Atlas a mandaté des équipes locales afin de commercialiser l'espace suivant, pour lequel le locataire a donné congé au 3e trimestre 2026 :

Allemagne

Quedlinburg :

- Congé délivré par le locataire Hellweg sur une surface de 6 287 m² avec effet au 30/11/2026.

L'équipe Asset Management et les commercialisateurs locaux sont pleinement mobilisés afin d'anticiper ces libérations de surfaces, de limiter les périodes de vacance et de sécuriser la relocation des actifs dans les meilleures conditions de marché.

Bienvenue *dans l'équipe*

D'ailleurs, Iroko vient de renforcer son équipe Asset Management avec l'arrivée de Mathilde.



Mathilde Mallet

Asset Manager

Forte de plus de cinq ans d'expérience en investissement et en conseil, Mathilde a rejoint l'équipe Asset Management d'Iroko au 3e trimestre 2026. Elle a passé quatre ans chez Sienna Investment Managers, après un an et demi chez Deloitte. Elle est diplômée du PGE de Skema Business School, spécialité Finance.

Le patrimoine sous l'angle *ESG*

Notes ESG au 30 septembre 2026 · 27 actifs

52,9/100
Note ESG moyenne
pondérée par la valeur des actifs

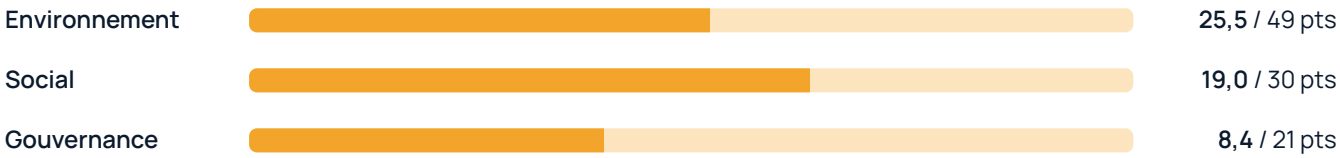
100 %
du patrimoine noté
en valeur, 27 actifs sur 27

6
actifs Best-in-class
note ≥ 59

21
actifs Best-in-progress
Atteindre une note minimale de 59 dans les 3 ans après l'acquisition

Note moyenne par pilier

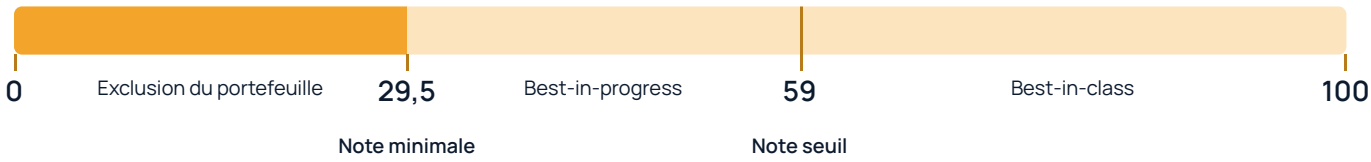
Chaque note ESG se décompose en trois piliers : environnement, social et gouvernance. Les moyennes ci-dessous sont pondérées par la valorisation des actifs : plus un actif pèse dans le patrimoine, plus sa note compte.



Note ESG : comment l'interpréter ?

Chaque actif d'Iroko Atlas est noté avant son acquisition, puis chaque année. Une note « Best-in-progress » ne signale pas un actif à faible valeur ESG, mais un potentiel d'amélioration concret.

Notre engagement : faire passer chaque actif en « Best-in-class » dans les 3 ans suivant son entrée en portefeuille, comme le demande le label ISR.



Notes ESG sur 100 points (E 49, S 30, G 21), selon la méthode ESG Iroko 2.0 : note publiée au 30/06/2026 pour les actifs déjà détenus, note d'acquisition pour les actifs acquis au 3e trimestre. Moyennes pondérées par la valeur d'expertise hors droits au 30/06/2026 ou, pour les actifs acquis au 3e trimestre, par leur prix d'acquisition hors droits. Une note ESG ne préjuge pas de la performance financière.

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

IROKO

L'épargne immobilière

Excellent Trustpilot

4,7/5 sur 955 avis

Source avis clients : Trustpilot au 26 octobre 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-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.

Ceci est une communication publicitaire. Veuillez vous référer à la note d'information d'Iroko Atlas et au document d'informations clés sur iroko.eu avant de prendre toute décision d'investissement.