

Rapport Annuel 2025

IROKO • atlas



Édito	 03
L'essentiel de l'année 2025	 04
Les principaux risques	
Les frais de la SCPI Iroko Atlas	
La performance expliquée	
Zoom sur le marché immobilier	 08
Des opportunités dans un marché en mutation	
Evolution du patrimoine immobilier	
Nos acquisitions en 2025	 11
L'investissement responsable en 2025	 14
Les éléments financiers	 16
Capital et marché des parts	
Valeurs représentatives de la SCPI	
Information complémentaires - fiscalité des associés	
Rémunération de la société de gestion	
Mentions légales	
Dispositif de contrôle interne	
Organisation en matière d'Asset Management et de Property Management	
Eléments comptables	 26
Annexes ISR	 30
Rapports et projets de résolutions à l'Assemblée Générale	 39
Rapport du Conseil de Surveillance	
Rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées	
Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels	
Annexes	 47

Le mot du président

L'année 2025 marque le lancement réussi d'Iroko Atlas, notre deuxième SCPI, conçue comme un véhicule 100 % hors de France, opportuniste et granulaire. Dès son ouverture à la commercialisation le 16 septembre 2025, la dynamique a été immédiate : plus de 77 M€ de collecte ont été réalisés en moins de 4 mois, auprès de 1 795 associés. Ce succès commercial témoigne de la confiance accordée par les épargnants à notre stratégie et à notre équipe.

Un déploiement rapide et diversifié

Depuis son lancement, Iroko Atlas a réalisé 12 acquisitions dans 6 pays européens pour un volume total supérieur à 50 M€, avec un rendement non garanti AEM moyen d'environ 8,60 %. La SCPI est ainsi parvenue à constituer, dès sa première année, un portefeuille varié en termes géographiques et sectoriels, couvrant le Royaume-Uni, les Pays-Bas, l'Espagne, l'Allemagne, l'Irlande et la République tchèque.

Cette granularité — avec des acquisitions majoritairement comprises entre 1 et 10 M€ — constitue une caractéristique fondamentale d'Iroko Atlas. Elle nous permet de saisir des opportunités souvent en dehors du radar des acteurs institutionnels, d'optimiser la mutualisation des risques et de conserver une forte agilité dans l'allocation du capital.

Iroko Atlas affiche en 2025 une Performance Globale Annuelle de 9,41 %, pour un taux de distribution de 9,41 %, soit 44% au dessus de notre objectif non garanti de 6,50 %. Ce niveau de performance significatif pour une première année d'existence s'explique notamment par une mise en déploiement rapide des fonds collectés et par la qualité des actifs acquis à des rendements attractifs.

La valeur de reconstitution atteint 204,87€ par part au 31 décembre 2025, contre un prix de souscription de 200€, traduisant une création de valeur dès la phase de lancement.

Cap sur 2026

L'année 2026 s'annonce encore plus ambitieuse. Avec 70 M€ d'acquisitions en cours de due diligence dans 8 pays, incluant pour la première fois l'Italie, le Portugal et la Pologne, Iroko Atlas accélère ainsi sa diversification géographique et renforce sa position sur le marché de l'épargne immobilière internationale.

Nous remercions l'ensemble de nos associés pour la confiance qu'ils nous ont accordée dès le lancement d'Iroko Atlas. Ensemble, nous construisons un modèle d'épargne performant, diversifié et ancré dans les réalités de l'immobilier européen de demain.

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. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chacun et est susceptible d'évoluer. En 2025, 0 % des revenus versés par Iroko Atlas sont non récurrents. Les impôts acquittés à l'étranger par la SCPI Iroko Atlas représentent 17,64 % des revenus bruts versés en 2025.



Gautier Delabrousse-Mayoux
Président d'Iroko

Iroko Atlas en un coup

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

RU — Pays-Bas — Espagne — All. — Irel.
— République Tchèque

12

Actifs au 31/12/2025

1 795

Associés

Les principaux risques

Investir dans la SCPI Iroko Atlas présente plusieurs risques dont :

Acheter des parts de la SCPI Iroko Atlas est un investissement immobilier. Comme tout placement 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. La performance globale annuelle présentée au titre du premier exercice peut ne pas être représentative de la performance future de la SCPI, en raison notamment de l'impact du délai de jouissance sur le niveau de distribution observé.

Risque en capital

Une baisse du prix de retrait due à la variation des marchés immobiliers peut arriver et donc une perte en capital pour l'investisseur. Vous n'avez pas de garantie de remboursement du capital investi.

Risque de liquidité

Le risque de liquidité correspond à la difficulté qu'un épargnant pourrait rencontrer pour céder ses parts. Il est rappelé qu'Iroko ne garantit pas la revente des parts. La revente des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande dans le cadre de la variabilité du capital. De manière générale, il est rappelé que l'investissement en parts ou actions de fonds immobiliers doit s'envisager sur une durée longue.

Risques liés au marché immobilier

Les investissements réalisés sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. De nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus spécifiquement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers détenus. Ainsi, aucune assurance ne peut être donnée quant à la performance des actifs immobiliers détenus par la SCPI.

Risques liés à l'endettement

Iroko Atlas peut avoir recours à l'endettement pour le financement de certains de ses investissements. Les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette, et les fluctuations du marché du crédit peuvent limiter les sources de financement et augmenter sensiblement le coût de ce financement. L'effet de levier permet d'augmenter la capacité d'investissement mais accroît également les risques de perte, pouvant entraîner une baisse de la valeur des fonds.

Risque fiscal

Toute évolution fiscale peut avoir un impact sur la valeur des actifs, sur les revenus générés par ces actifs et sur la valeur nette des revenus et plus-values éventuellement perçus 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.

Risque de contrepartie

Les contreparties de la SCPI peuvent être défaillantes ce qui peut avoir un impact négatif sur le rendement et la valeur de la SCPI.

Risque de change

Investir à l'international expose votre capital aux fluctuations des devises, qui peuvent influencer la valeur des actifs et des revenus locatifs. Ce risque, à la hausse comme à la baisse, doit être pris en compte dans votre stratégie d'investissement.

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% TTC des produits locatifs hors taxes encaissés en Zone Euro et 16,8% TTC des produits encaissés hors Zone Euro.
- **Commissions à l'acquisition et d'intermédiation :** 4 % HT (4,8 % TTC) du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers à l'acquisition immobiliers à l'acquisition
- **Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux :** un montant maximum de 6 % TTC, calculé sur le montant des travaux réalisés.
- **Alignement d'intérêt à la vente :** 4,16 % HT (5 % TTC) 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 :** 5 % HT (6 % TTC) de commission de sortie anticipée.
- **En cas de transfert de parts par voie de cession de gré à gré ou en cas de mutation (donation/succession) :** aucun frais de dossier.
- **Pour une détention supérieure à 5 ans :** aucune commission.

Performance Globale Annuelle (PGA)

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.

Taux de Rendement Interne (TRI)

Le TRI correspond à la performance annuelle globale (revenu + évolution du prix de part) issue des flux d'investissement et d'encaissement de l'épargnant actualisés. En somme, l'ensemble des investissements, des dividendes et des éventuels rachats, le tout net de frais mais pas d'impôt.

Taux de distribution

C'est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris tous les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribués) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable.

Performance globale annuelle =

Taux de variation du prix de la part

+

Dividende brut versé au titre de l'année n

Prix de référence au 1er janvier de l'année n

La performance 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.

Zoom sur le marché immobilier

Des opportunités dans un marché en mutation

En 2025, après une période de hausse marquée des taux directeurs de 2022 à 2024, le marché immobilier européen est resté relativement stable en termes de rendement immobilier. En revanche, le volume global d'investissement en immobilier d'entreprise en Europe a continué de croître progressivement pour atteindre 95 milliards d'euros au H1 2025, en progression de 11% sur un an.*. Dans ce contexte, les investisseurs avertis ont su tirer parti d'un rapport de force toujours favorable aux acheteurs pour acquérir des actifs de qualité à des conditions avantageuses.

Le Royaume-Uni, premier marché immobilier d'entreprise en Europe, constitue le premier terrain d'investissement d'Iroko Atlas avec 31,29 % du portefeuille à fin 2025. Les expositions aux marchés néerlandais (28,54 %), espagnol (12,94%), allemand (12,20 %), irlandais (8,24 %) et tchèque (6,79 %) permettant d'afficher une diversification géographique déjà marquée pour une SCPI en phase de lancement.

A l'image d'Iroko Zen, Iroko Atlas a poursuivi une politique de diversification sectorielle dynamique dans sa stratégie d'investissement et a réalisé des acquisitions en commerces (56,4 %), en locaux d'activités et entrepôts (18,85%), en hôtellerie (13,92 %) ainsi qu'en bureaux (10,81 %).

Iroko Atlas, qui bénéficie d'une capacité d'acquisition sans condition de financement, a la capacité de déployer rapidement ses capitaux afin de saisir les meilleures opportunités du marché et de se positionner comme un acquéreur crédible et réactif auprès des vendeurs.

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. Le portefeuille est susceptible d'évoluer selon la stratégie d'investissement de la SCPI.

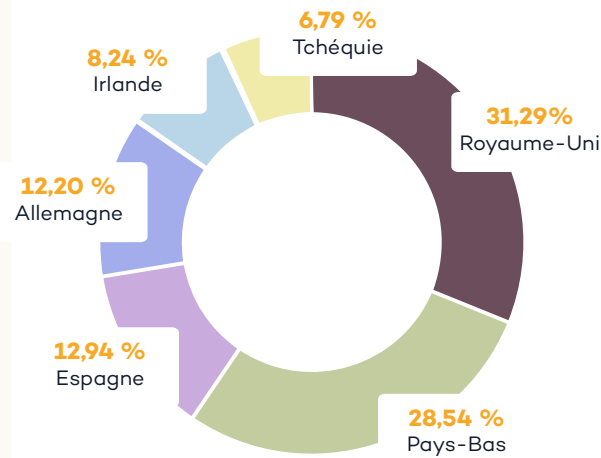
*Source : Savills, « Les volumes d'investissement immobilier en Europe devraient atteindre 95 milliards d'euros au 1er semestre 2025, soit une hausse de 11 % sur un an » - 18 juillet 2025

Evolution du patrimoine immobilier

L'ensemble des actifs immobiliers détenus par la SCPI Iroko Atlas a été acquis en 2025.

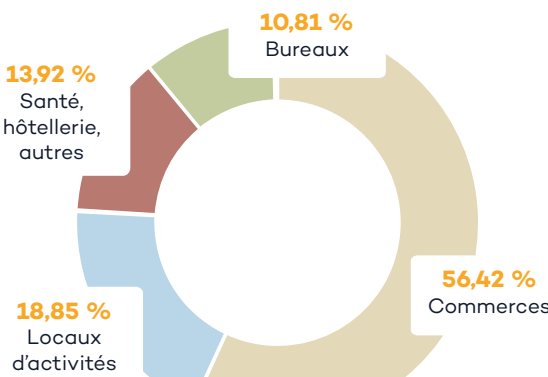
Répartition géographique

En pourcentage de valeur hors droits



Répartition par typologie

En pourcentage de valeur hors droits



Source: Iroko, données au 31 décembre 2025.

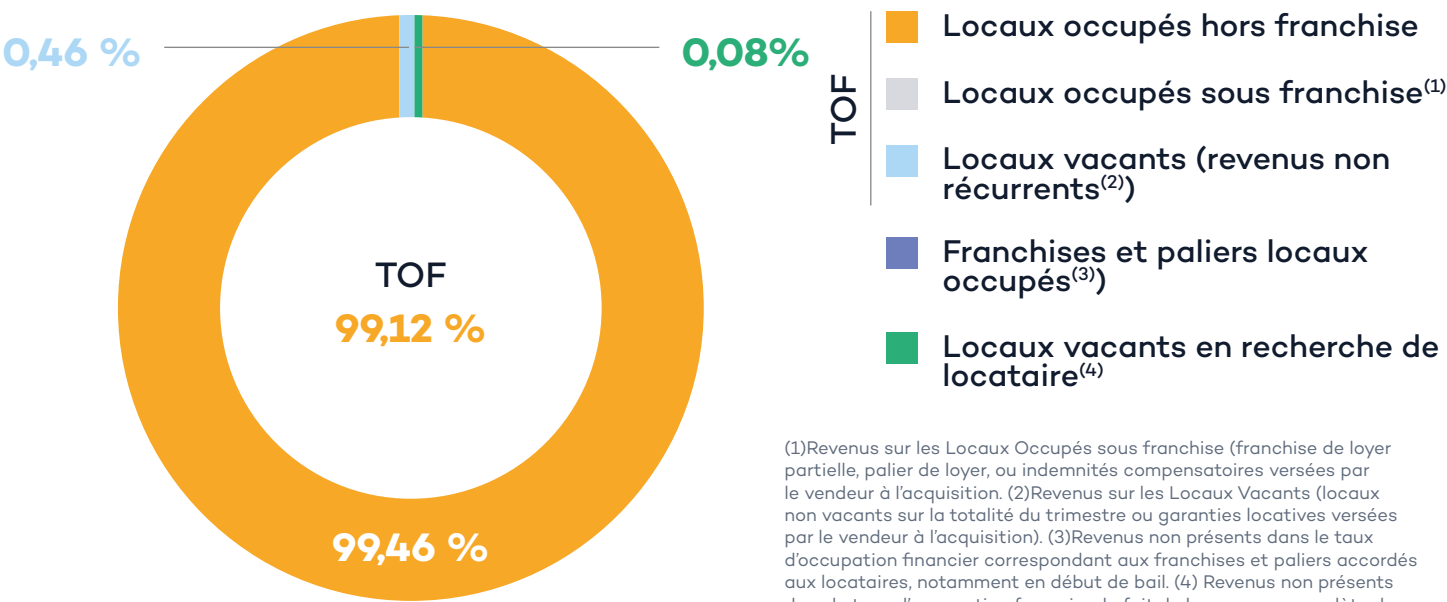
(*) Santé / Crèches / Education / Hôtellerie

Nombre d'actifs	12	Taux d'Occupation Physique (TOP)	99,7 %
Surface du patrimoine	40 394 m²	Ratio d'endettement (LTV)	0 %
Durée moyenne des baux jusqu'à leur terme (WALT)	13 ans	Durée d'engagement ferme de nos locataires jusqu'à la prochaine possibilité de dénonciation (WALB)	12,1 ans
Taux d'Occupation Financier (TOF)	99,9 %	Nombre de locataires	16
Valorisation hors droits	56,4 M		

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).

Présentation graphique du Taux d’Occupation Financier



(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.

Depuis son lancement le 16 septembre 2025, Iroko Atlas a réalisé 12 acquisitions dans 6 pays européens, pour un volume total supérieur à 50 M€ et un rendement AEM moyen d'environ 8,50 %. Le T4 2025 a été particulièrement actif avec 11 nouveaux actifs.

Aberdeen — Hôtel Travelodge (Royaume-Uni)

Iroko Atlas a acquis un hôtel Travelodge en plein cœur d'Aberdeen, troisième ville d'Écosse. L'actif, d'une surface de plus de 4 700 m², est intégralement loué à Travelodge, groupe leader en hôtellerie économique au Royaume-Uni, dans le cadre d'un bail de 25 ans ferme.

L'Actif dispose d'une note ESG pondérée, à l'acquisition de 50/100.



Aberdeen, Royaume-Uni

Locataires principaux	Travelodge
Typologie	Hôtel
WALB	25 ans
Rendement AEM	8,60 %
Montant de l'acquisition HD	7,76 M€



Prostějov, République tchèque

Locataires principaux	Solero Technologies
Typologie	Local d'activités
WALB	25 ans
Rendement AEM	10,30 %
Montant de l'acquisition HD	2,97 M€

Prostějov — Solero Technologies (République Tchèque)

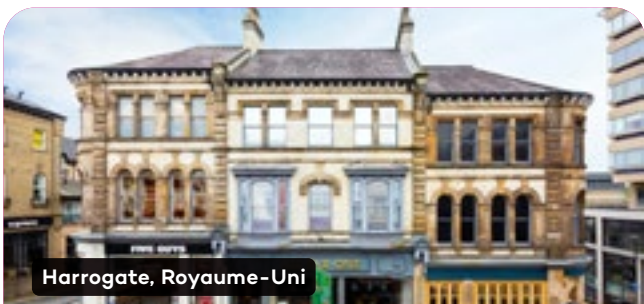
Première acquisition d'Iroko Atlas en République tchèque, cet actif industriel de plus de 5 200 m², est situé à Prostějov, dans la région d'Olomouc. L'opération s'est réalisée dans le cadre d'une opération de Sale & Leaseback avec Solero Technologies, spécialiste des composants de refroidissement moteur pour véhicules industriels, qui s'est engagé dans le cadre d'un bail triple net d'une durée de 25 ans ferme. Cette acquisition marque l'entrée d'Iroko Atlas en Europe centrale.

L'Actif dispose d'une note ESG pondérée, à l'acquisition de 56/100.

Harrogate — Ensemble commercial (Royaume-Uni)

Iroko Atlas a acquis un actif commercial situé à Harrogate, ville de 160 000 habitants dans le Yorkshire. L'ensemble accueille plusieurs enseignes de restaurations reconnues dont Five Guys, All Bar One et Rolands.

L'Actif dispose d'une note ESG pondérée, à l'acquisition de 55/100.



Harrogate, Royaume-Uni

Locataires principaux	Five Guys, All Bar One, Rolands...
Typologie	Commerce
WALB	5,9 ans
Rendement AEM	10,20 %
Montant de l'acquisition HD	4,20 M€

Drunen — Rutali B.V (Pays-Bas)

Iroko Atlas a fait l'acquisition d'un portefeuille composé d'un entrepôt logistique et d'un immeuble de bureaux à Drunen, dans la région du Brabant-Septentrional, à l'Est de Rotterdam, aux Pays-Bas. L'actif est entièrement loué à Rutali B.V, acteur de la logistique textile aux Pays-Bas, dans le cadre d'un bail de 9 ans. L'Actif dispose d'une note ESG pondérée, à l'acquisition de 51,5/100.



Locataires principaux	Rutali B.V
Typologie	Entrepôt / Bureaux
WALB	9 ans
Rendement AEM	8,33 %
Montant de l'acquisition HD	11,38 M€



Locataires principaux	Brico Dépôt
Typologie	Commerce
WALB	3 ans
Rendement AEM	7,70 %
Montant de l'acquisition HD	6,4 M€

Jerez de la Frontera — Brico Dépôt (Espagne)

Iroko Atlas a acquis un actif commercial à Jerez de la Frontera, ville du Sud-Ouest de l'Andalousie, exploité depuis sa construction en 2006 par Brico Dépôt, acteur de la distribution de bricolage. L'Actif dispose d'une note ESG pondérée, à l'acquisition de 59/100.

Autres actifs acquis en 2025



Dublin, Irlande

Locataires principaux	Tesco
Typologie	Commerce
WALB	14,5 ans
Rendement AEM	7,33 %
Montant de l'acquisition HD	1,08 M€



Londres, Royaume-Uni

Locataires principaux	Nudie Jeans
Typologie	Commerce
WALB	3,81 ans
Rendement AEM	8,77 %
Montant de l'acquisition HD	1,52 M€



Dublin, Irlande

Locataires principaux	Mountain Warehouse, Element Pictures
Typologie	Commerce, Bureaux
WALB	1,8 ans
Rendement AEM	7,57 %
Montant de l'acquisition HD	3,3 M€



Quedlinburg Allemagne

Locataires principaux	Hellweg
Typologie	Commerce
WALB	18 ans8
Rendement AEM	8,77 %
Montant de l'acquisition HD	5,84 M€



Gloucester Royaume-Uni

Locataires principaux	TK Maxx
Typologie	Commerce
WALB	6 ans
Rendement AEM	8,73 %
Montant de l'acquisition HD	3,37 M€



Gouda, Pays-Bas

Locataires principaux	H&M
Typologie	Commerce
WALB	2,77 ans
Rendement AEM	7,85 %
Montant de l'acquisition HD	2,98 M€

(1) Le rendement AEM est non garanti. (2) HD = Hors Droits.

L'investissement responsable en 2025

Notre engagement ESG

Iroko Atlas a été conçue dès l'origine avec une exigence ESG intégrée à chaque décision, avec la conviction qu'un patrimoine durable est un patrimoine plus résilient.

Classée Article 8 au sens du règlement SFDR, la SCPI intègre des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance dans l'ensemble de son processus d'investissement, de la sélection des actifs à leur gestion quotidienne. Iroko Atlas vise l'obtention du label ISR.

Notre méthode de notation ESG

Chaque actif est évalué selon une grille de notation ESG sur 100 points, répartis entre critères environnementaux (49 points), sociaux (30 points) et de gouvernance (21 points). Cette évaluation est réalisée avant toute acquisition et actualisée chaque année.

Trois catégories en découlent :

- **Exclu** (en dessous de 29,5) : l'actif n'est pas compatible avec les ambitions du fonds et ne peut être acquis.
- **Best-in-progress** (entre 29,5 et 59) : l'actif présente des caractéristiques ESG suffisantes mais un potentiel d'amélioration identifié.
- **Best-in-class** (59 et plus) : l'actif est doté de caractéristiques ESG de qualité.

Pour piloter cette démarche, Iroko Atlas s'est associée au cabinet CarbOn, qui centralise et analyse les données de consommation énergétique du patrimoine et accompagne le fonds dans le suivi de sa conformité réglementaire et la réduction de son empreinte carbone.

Une gestion active au service de la performance ESG

L'engagement d'Iroko Atlas ne s'arrête pas à l'acquisition. Chaque actif Best-in-progress fait l'objet d'un plan d'amélioration concret, défini dès l'entrée en portefeuille : travaux de performance énergétique, installation de dispositifs de mobilité douce, sensibilisation des locataires aux bonnes pratiques environnementales. L'objectif est clair : faire progresser chaque actif vers le statut Best-in-class dans les trois ans suivant son acquisition.

Les actifs déjà Best-in-class font quant à eux l'objet d'un suivi rigoureux pour maintenir et consolider leurs caractéristiques ESG dans la durée. Au-delà du bâtiment, Iroko Atlas intègre ses locataires et prestataires dans cette démarche à travers des clauses ESG dans les contrats, des annexes environnementales et des enquêtes de satisfaction régulières.

Notes ESG de nos acquisitions 2025

Les actifs acquis en 2025 présentent des notes ESG comprises entre 48,5/100 et 69/100, témoignant d'une sélectivité ESG dès le lancement. Les notes détaillées par actif sont présentées ci-dessous.

N°	Actif	Localisation	Classification	Note
001	24 Citywest View · Tesco	Dublin	Best-in-class	69
002	7,9 Club Row	London	Best-in-progress	53
003	30-31 Lower O'Connell St.	Dublin	Best-in-class	62,75
004	17-23 Parliament St.	Harrogate	Best-in-progress	55
005	9 Bridge Street · Travelodge	Aberdeen	Best-in-progress	50
006	Magdeburger Str. 15	Quedlinburg	Best-in-progress	48,5
007	Průmyslová 10 · Solero	Prostějov	Best-in-progress	56
008	Albert Einsteinweg 1 · Warehouse	Drunen	Best-in-progress	51,5
009	James Wattlaan 7 · Office	Drunen	Best-in-class	64,5
010	13-23 Northgate St.	Gloucester	Best-in-progress	48,5
011	Kleiweg 27 G	Gouda	Best-in-progress	58
012	2 Av. de los Empresarios	Jerez de la Frontera	Best-in-class	59

Les éléments financiers

Capital et marché de parts

Évolution du capital - Marché Primaire

En 2025, Iroko Atlas a enregistré une collecte brute de 76,5 M€ répartis sur trois phases de souscription :

Phase de souscription	Prix	Période	Collecte
Phase 1 — Sponsors	182 € (-9 %)	16 sept. 2025	29,3 M€
Phase 2 — Sponsors 2	192 € (-4 %)	4 nov. 2025	30,3 M€
Phase 3 — Parts classiques	200 €	Déc. 2025	16,8 M €

⁽¹⁾net des retraits

Au 31 décembre 2025, la capitalisation de la SCPI est de 81,6 M € pour 408 223 parts et 1 795 associés. Aucun retrait n'a été enregistré depuis le lancement.

Évolution du la performance

Indicateurs	2025
Prix de souscription au 31 décembre N	200 €
Dividende par part (net de fiscalité)	15,49 €
Dividende par part (brut de fiscalité)	18,82 €
Performance Annuelle Globale (PGA)	9,41%
Taux de distribution en % (brut)	9,41%
Report à nouveau cumulé par part moyen en jouissance	11,17 €
Report à nouveau cumulé par part en jouissance à fin d'année	7,23 €
Evolution du prix de parts	0,00 %
TRI cible à 10 ans	7% (non garanti)

Évolution du marché des parts

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 01/01	Demande de cessions ou retraits en suspens	Délais moyen d'exécution des cessions ou des retraits	Rémunération de la gérance sur les cessions ou retraits (en € HT)
2025	0	N/a	0	0	- €

Au cours de l'année 2025, aucune part n'a été retirée ni cédée. Aucune demande de retrait n'est enregistrée. Les parts « Sponsors » et « Sponsors 2 » sont soumises à une période d'inaliénabilité de trois ans à compter du 24 juin 2025, date de délivrance du visa AMF.

En cas de retrait avant 5 ans de détention, une commission de 6 % TTC s'applique. Après 5 ans, le retrait se fait sans commission.

Valeurs représentatives de la SCPI

Conformément aux dispositions de l'article L.214-109 du Code Monétaire et Financier, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs ci-dessous.

La méthodologie de calcul et son application ont été validées par le comité de valorisation d'Iroko, le Commissaire aux Comptes de la SCPI Iroko Atlas et par l'évaluateur AIFM externe d'Iroko.

Valeur comptable

La valeur comptable correspond à la valeur du patrimoine figurant dans le bilan de la SCPI. Elle correspond au prix d'achat des immeubles majoré de la valeur nette des autres actifs.

Au 31/12/2025, la valeur comptable d'Iroko Atlas s'élève à 71 874 801 €, soit 176,07 € par part. Les placements immobiliers représentent 51 422 237 €, complétés par des actifs nets d'exploitation de 20 452 564 €, diminués des passifs d'exploitation.

Valeur comptable (en €)	31/12/2025
Valeur nette comptable des immeubles et des titres de sociétés immobilières	51 422 237 €
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	20 452 564
Valeur comptable	71 874 801,18 €
Valeur comptable par part	176,07 €

Valeur de réalisation

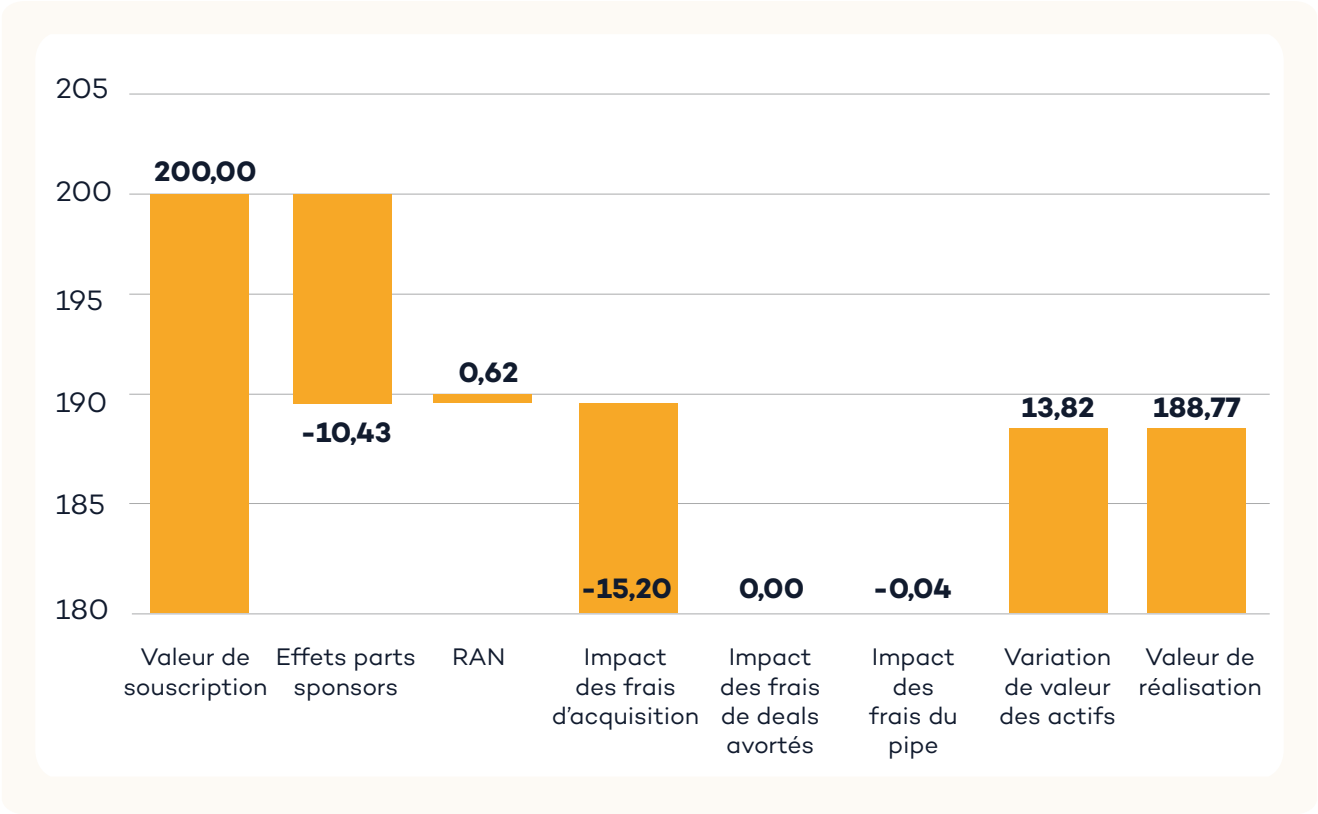
La valeur de réalisation correspond à la valeur vénale des immeubles majorée de la valeur nette des autres actifs. Elle est calculée sur la base d'expertises indépendantes couvrant 100 % du patrimoine.

Au 31/12/2025, la valeur de réalisation d'Iroko Atlas atteint 188,27 €/part. La valeur de marché des immeubles s'élève à 56 403 407 €, soit une plus-value latente de 5 639 736 € par rapport à la valeur hors droits d'acquisition de 50 763 671 €.

Valeur de réalisation (en €)	31/12/2025
Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	56 403 407 €
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	20 452 564
Valeur de réalisation	76 855 970,98 €
Valeur de réalisation par part	188,27 €

Au 31/12/2025 la valeur de réalisation est de 188,27 € pour un prix de souscription de 200 €. Cet écart est majoritairement expliqué par la décote des parts sponsors (-), l'impact les frais d'acquisition (-) et la plus value latente des actifs immobiliers (+).

Décomposition de la valeur de réalisation



Valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais nécessaires à la reconstitution du patrimoine à l'identique (frais de broker, droits de mutation, émoluments de notaire, frais de due diligence, commission d'acquisition...).

Au 31/12/2025, la valeur de reconstitution d'Iroko Atlas atteint 204,87 €/part, supérieure au prix de souscription de 200 €, traduisant une création de valeur dès la première année. La limite haute de la fourchette réglementaire est de 225,36 € et la limite basse de 184,38 €.

Valeur de reconstitution (en €)	31/12/2025
Valeur de réalisation	76 855 971 €
Frais d'acquisition des immeubles et des titres de sociétés immobilières	6 776 718 €
Frais de mise en place des financements	- €
Commission de souscription	- €
Valeur de reconstitution	83 632 688,54 €
Valeur de reconstitution par part	204,87 €

Informations complémentaires

Fiscalité des associés

Les SCPI entrent dans le champ d'application de l'article 8 du Code général des impôts qui prévoit que les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la SCPI mais imposés au nom des associés, au prorata de leurs droits dans la société. Les règles de détermination et d'imposition de cette quote-part diffèrent selon le régime d'imposition propre à chaque associé.

Iroko Atlas investit exclusivement hors de France. L'intégralité des revenus locatifs perçus par la SCPI est donc de source étrangère. Cette configuration confère aux associés un avantage fiscal structurel significatif par rapport à une SCPI investissant en France, où les revenus fonciers sont soumis à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux (17,2 %). Aucun revenu immobilier de source française n'est généré par Iroko Atlas.

La Société de Gestion transmet chaque année aux associés toutes les indications utiles pour leur permettre de remplir leur déclaration fiscale. Ces indications tiennent compte des différences entre la fiscalité applicable aux associés personnes physiques résidents fiscaux en France (1), aux associés personnes physiques non-résidents fiscaux en France (2) et aux associés personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés (3). Chaque associé a ensuite la responsabilité de reporter cette information dans sa propre déclaration d'impôt.

1. Fiscalité applicable aux associés personnes physiques résidents fiscaux en France

Les associés personnes physiques résidents fiscaux en France sont imposés sur leur quote-part des revenus perçus par Iroko Atlas. Ces revenus étant exclusivement de source étrangère, leur traitement fiscal dépend des conventions fiscales conclues entre la France et chacun des pays d'investissement de la SCPI. On distingue deux régimes principaux.

S'agissant des revenus immobiliers :

Les revenus immobiliers provenant d'Allemagne ^[1], d'Espagne ^[2] et du Royaume-Uni sont imposés dans l'État où les biens sont situés. Ces revenus sont également pris en compte en France pour l'application du taux progressif de l'impôt sur le revenu, mais la double imposition est évitée par l'octroi d'un crédit d'impôt égal à l'impôt français afférent à ces revenus ^[3]. En pratique, l'associé ne subit pas de charge fiscale supplémentaire en France au titre de ces revenus : l'impôt payé à l'étranger, prélevé à la source par Iroko Atlas pour son compte, constitue la seule imposition effective.

Les revenus immobiliers provenant des Pays-Bas ^[4] et d'Irlande ^[5] sont imposés exclusivement dans l'État où les biens sont situés et sont exonérés d'impôt sur le revenu en France. Ils sont néanmoins intégrés dans le revenu de référence de l'associé pour la détermination du taux d'imposition applicable à ses autres revenus français (méthode du « taux effectif ») ^[6].

Les revenus immobiliers provenant de République tchèque font l'objet d'un traitement similaire à celui applicable aux revenus de source allemande et espagnole, conformément à la convention fiscale franco-tchèque en vigueur.

Dans les deux cas, les prélèvements sociaux (17,2 %) ne sont pas dus sur les revenus de source étrangère perçus via Iroko Atlas, ce qui constitue un avantage fiscal notable par rapport aux revenus fonciers de source française. En 2025, les impôts acquittés à l'étranger par la SCPI pour le compte de ses associés représentent 17,64 % des revenus bruts versés.

S'agissant des produits financiers :

Les produits financiers éventuellement réalisés par la SCPI (intérêts de placements de trésorerie) sont soumis, lors de leur distribution, au prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 30 % correspondant à 12,8 % d'impôt sur le revenu et 17,2 % de prélèvements sociaux ^[7]. L'associé peut toutefois opter, de manière globale, pour l'imposition selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu ; dans ce cas, il peut bénéficier de l'abattement de 40 % sur les dividendes perçus.

S'agissant des plus-values immobilières :

Iroko Atlas ne détenant aucun immeuble en France, aucune plus-value de source française ne peut être réalisée par la SCPI. Le régime des plus-values immobilières français (19 % + prélèvements sociaux, avec abattements pour durée de détention) n'est donc pas applicable.

Si la SCPI réalisait des plus-values lors de la cession d'immeubles situés en Allemagne ^[8], en Espagne ^[9] ou au Royaume-Uni, ces plus-values seraient imposées localement, et également prises en compte en France. La double imposition serait éliminée par l'octroi d'un crédit d'impôt égal au montant de l'impôt payé localement, dans la limite de l'impôt français correspondant ^[10].

Si la SCPI réalisait des plus-values lors de la cession d'immeubles situés aux Pays-Bas ^[11] ou en Irlande ^[12], ces plus-values seraient imposées exclusivement dans l'État où les biens sont situés et exonérées en France, tout en étant prises en compte pour la détermination du taux d'imposition de l'associé (méthode du taux effectif) ^[13].

S'agissant de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) :

Les parts de SCPI entrent dans l'assiette de l'IFI à hauteur d'une quote-part représentative des biens ou droits immobiliers détenus par la SCPI appliquée à la valeur des parts. L'IFI portant sur l'ensemble des actifs immobiliers détenus — qu'ils soient situés en France ou à l'étranger — la totalité de la valeur des parts d'Iroko Atlas est susceptible d'être incluse dans l'assiette IFI des associés résidents français assujettis. La Société de Gestion indique chaque année aux associés les informations utiles pour la détermination de la base imposable à l'IFI.

2. Fiscalité applicable aux associés personnes physiques non-résidents fiscaux en France

Les personnes non domiciliées fiscalement en France ne sont, en principe, imposables en France que sur les revenus de source française. Iroko Atlas ne générant aucun revenu immobilier de source française, les associés non-résidents ne sont pas soumis à l'impôt français sur les revenus locatifs perçus via la SCPI. Ils ne sont pas non plus soumis au prélèvement spécifique sur les plus-values de source française prévu à l'article 244 bis A du CGI, puisqu'Iroko Atlas ne détient aucun immeuble en France.

Les revenus immobiliers de source étrangère (Royaume-Uni, Pays-Bas, Espagne, Allemagne, Irlande, République tchèque) perçus par l'intermédiaire d'Iroko Atlas restent soumis aux règles fiscales des pays d'investissement. La situation de chaque associé non-résident doit être examinée au regard de son propre droit national et des conventions fiscales conclues entre son État de résidence et les pays de source des revenus. La Société de Gestion transmettra aux associés non-résidents les informations nécessaires à leurs démarches déclaratives dans leur pays de résidence.

S'agissant des produits financiers :

Les produits financiers éventuels (intérêts de placements de trésorerie réalisés en France par la SCPI) distribués à un associé non-résident ne sont en principe pas soumis à retenue à la source en France, sauf si l'associé est résident d'un État ou Territoire non coopératif. Des dividendes de source française, s'il en était généré, seraient soumis à une retenue à la source libératoire au taux de 12,8 %, sous réserve des conventions fiscales applicables.

S'agissant de l'IFI :

Pour les associés non-résidents, l'IFI français est assis sur la seule valeur des actifs immobiliers situés en France. Iroko Atlas ne détenant aucun immeuble en France, les parts d'Iroko Atlas ne sont pas incluses dans l'assiette IFI des associés non-résidents. C'est là une différence importante avec les SCPI investissant en France.

3. Fiscalité applicable aux associés personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés (IS)

Pour les associés soumis à l'IS, la Société de Gestion détermine le résultat fiscal de la SCPI en appliquant les règles propres à cet impôt ^[14]. Chaque associé personne morale doit inclure la quote-part de résultat correspondant à ses droits dans sa propre déclaration IS, au titre des résultats réalisés par une société de personnes.

Iroko Atlas ne générant aucun revenu immobilier en France, aucune plus-value de source française ne peut être réalisée par la SCPI : le régime des plus-values professionnelles et de l'IS français est sans objet sur ce point.

Concernant les revenus locatifs étrangers : les revenus provenant d'Allemagne, d'Espagne, du Royaume-Uni et de la République Tchèque sont imposés localement et, en principe, également pris en compte dans le résultat imposable en France. L'Administration fiscale admet toutefois expressément, en l'absence de progressivité de l'IS, que ces revenus ne soient pas inclus dans le résultat de l'associé ^[15] ; en contrepartie, aucun crédit d'impôt n'est applicable. Les revenus provenant d'Irlande et des Pays-Bas sont exonérés d'IS en France.

Concernant les plus-values sur cessions d'immeubles étrangers : les éventuelles plus-values sur cessions d'immeubles situés en Allemagne, République Tchèque, Espagne ou au Royaume-Uni seraient imposées localement, la double imposition étant éliminée par crédit d'impôt ^[16]. Les plus-values sur cessions d'immeubles situés aux Pays-Bas et en Irlande seraient imposées localement et exonérées d'IS en France.

La Société de Gestion, lorsqu'elle transmet à chaque associé le montant de revenus à déclarer, tient compte de l'ensemble de ces règles. Dans tous les cas, chaque associé demeure libre et responsable de ses propres déclarations fiscales.

[1] Art. 3§ 1 de la Conv. franco-allemande du 21/07/1959 modifiée. [2] Art. 6§ 1 de la Conv. franco-espagnole du 10/10/1995. [3] Art. 20§ 2-bb Conv. franco-allemande ; Art. 24§ 1-a Conv. franco-espagnole. [4] Art. 6§ 1 Conv. franco-hollandaise du 16/03/1973. [5] Art. 3§ 1 Conv. franco-irlandaise du 21/03/1968. [6] Art. 24-B-c Conv. franco-hollandaise ; Art. 21-A-4 Conv. franco-irlandaise. [7] Art. 200 A CGI. [8] Art. 7§ 1 Conv. franco-allemande. [9] Art. 13§ 1 Conv. franco-espagnole. [10] Art. 20§ 2-aa Conv. franco-allemande ; Art. 24§ 1-a-ii Conv. franco-espagnole. [11] Art. 24-B-a Conv. franco-hollandaise. [12] Art. 21-A-1 Conv. franco-irlandaise. [13] Art. 24-B-c Conv. franco-hollandaise ; Art. 21-A-4 Conv. franco-irlandaise. [14] Art. 238 bis K et 239 septies CGI. [15] BOI-INT-CVB-DEU-10-70 § 130 du 26/12/2014. [16] Mêmes références que pour les personnes physiques résidentes en France.

Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chacun et est susceptible d'être modifié ultérieurement.

Rémunération de la société de gestion

Conformément à la note d'information, la société de gestion est autorisée à percevoir une rémunération sous forme de commissions statutaires.

Au titre de l'exercice 2025, la société de gestion aura facturé 4 % HT des montants des acquisitions soit un montant de 2 031 K€ HT au titre des acquisitions 2025, respectant ainsi le ratio maximum de 4 % HT fixé dans la Note d'Information.

Au titre de l'exercice 2025, la société de gestion aura facturé un montant de 12,00 % HT des produits perçus en Zone Euro et 14,00% HT des produits perçus hors Zone Euro. Au titre de l'exercice 2025, la charge de commission de gestion atteint 52 K€ HT.

La politique de rémunération

La politique de rémunération mise en place au sein d'Iroko a vocation à définir les principes de rémunération des collaborateurs d'Iroko, conformément aux dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive dite "AIFM" 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs.

Sont identifiés comme étant preneurs de risques au sens de la directive AIFM :

- le Président
- le Directeur Général ;
- les Gérants Financiers ;
- le Directeur des partenariats
- L'Évaluateur AIFM
- le Directeur des relations investisseurs
- le Responsable conformité et contrôle interne (RCCI)

La rémunération variable maximum des preneurs de risques est limitée à 100% de leur rémunération fixe et 200 000 €.

Au titre de l'exercice 2025, les rémunérations, fixes et variables, versées par Iroko à ses salariés se décomposent comme suit :

Nombre d'ETP ⁵ en 2025	Rémunération fixe (€)	Rémunération variable (€)	Total (€)
56,22	3 651 253,31 €	537 377,82 €	4 188 631,13 €

L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

La partie fixe de la rémunération a été déterminée afin d'être suffisamment importante pour rémunérer le professionnel au regard des obligations de son poste, du niveau de compétence requis, de la responsabilité exercée et de l'expérience acquise. La partie fixe et la partie variable de la rémunération ne sont pas corrélées et en ce sens sont traitées de manière distincte.

La partie fixe rémunère les compétences et expertises attendues dans l'exercice d'une fonction. Elle est déterminée en tenant compte des pratiques externes comparables à la fonction concernée (étude de marché, avis de conseils en recrutement) et des niveaux internes. La rémunération variable tient compte des pratiques externes et s'inscrit dans les règles prévues par la politique de rémunération.

La partie variable de la rémunération est versée sous forme de prime exceptionnelle ou bonus et est intégralement soumise à charges sociales, comme la rémunération fixe. Elle vient compléter, de manière équilibrée, la partie fixe de la rémunération en considération des performances du professionnel. Elle est versée par Iroko à ses collaborateurs au regard de critères quantitatifs et/ou qualitatifs.

La société de gestion se prévaut du principe de proportionnalité pour l'ensemble du personnel identifié (dirigeants responsables (au sens de l'AMF) de la société de gestion et gérants financiers).

Mentions légales

Nom du véhicule	Iroko Atlas
Forme juridique	SCPI à capital variable
Date d'ouverture au public	Septembre 2025
Visa AMF	N°25-10 du 24/06/2025
Société de Gestion	Iroko - n°GP20000014 en date du 08/06/2020
Dépositaire	Oddo BHF
Commissaire aux Comptes	BM&A - 2025/2031

Société de gestion	
La gestion de la SCPI est assurée par la Société de Gestion Iroko	Nationalité : Française
Date d'immatriculation : 13/05/2020	Forme Juridique : Société par actions simplifiée (SAS)
Siège d'exploitation : 4A Rue de la Pompe, 75016, Paris	RCS : n°883 362 113 de Bobigny
Agrément AMF : n°GP20000014 en date du 08/06/2020	Capital social : 643 081,60 €
Représentant légal : Gautier Delabrousse-Mayoux (Président)	
Direction : Gautier Delabrousse-Mayoux (Président), Pierre-Antoine Burgala (Directeur)	

Principaux risques

Risque de perte en capital

Une baisse du prix de retrait due à la variation des marchés immobiliers peut arriver et donc une perte en capital pour l'investisseur. Vous n'avez pas de garantie de remboursement du capital investi.

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. Nous vous recommandons une durée de placement supérieure à 8 ans. Des frais de sortie peuvent s'appliquer en cas de retrait avant une certaine durée de détention (cas d'Iroko).

Risque lié aux revenus

Les revenus versés par la SCPI dépendent des conditions de location et peuvent varier en fonction du taux d'occupation, des valeurs locatives et du bon paiement des loyers. Ils ne sont pas garantis.

Risque de change

La SCPI Iroko Atlas investit exclusivement hors de France et détient des actifs libellés en devises étrangères (notamment en livres sterling). La valeur de ces actifs et les revenus perçus peuvent varier à la hausse comme à la baisse en fonction des fluctuations des taux de change.

Rappelez-vous que les performances passées ne préjugent pas des performances futures. L'ensemble des risques de la SCPI sont décrits dans la documentation réglementaire du fonds (Note d'information, Statut, DIC PRIIPS).

Dispositif de contrôle interne

Organisation du contrôle interne

Conformément à la réglementation applicable aux sociétés de gestion de portefeuille, Iroko a mis en place un dispositif de contrôle interne structuré et indépendant, piloté par son Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI), M. Raphaël Bouhnik, et son équipe.

Un dispositif organisé en trois niveaux de contrôle

Ce dispositif repose sur trois niveaux complémentaires, conçus pour identifier et corriger toute anomalie le plus en amont possible :

- Premier niveau : les équipes opérationnelles d'Iroko réalisent des contrôles au quotidien, directement intégrés à leurs activités.
- Deuxième niveau : le RCCI effectue des contrôles permanents pour vérifier la bonne application des procédures et de la réglementation.
- Troisième niveau : des contrôles périodiques sont confiés à un prestataire externe indépendant, la société IQ-EQ (ex : Agama Conseil), afin d'apporter un regard extérieur sur l'ensemble du dispositif.

Ce que couvre concrètement ce dispositif

Le contrôle interne d'Iroko porte sur l'ensemble des activités de la société de gestion, et notamment :

- La primauté de l'intérêt des porteurs
- La conformité de la communication et de l'information qui vous sont délivrées ;
- Le respect des obligations en matière de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme (LCB-FT) ;
- Le respect des processus de gestion et d'investissement ;
- Le respect du programme d'activité validé par l'AMF ;
- un suivi et contrôle des prestataires ;
- La politique de rémunération et de frais ;
- Le suivi des risques opérationnels et réglementaires ;
- Le respect des règles déontologiques applicables aux collaborateurs.

Le RCCI évalue régulièrement l'efficacité de ces dispositifs, formule des recommandations et en assure le suivi. Il rend compte de ses travaux et des éventuels dysfonctionnements constatés directement à la direction d'Iroko.

La prévention des conflits d'intérêts

La prévention des conflits d'intérêts constitue un axe majeur du dispositif de conformité d'Iroko. La société de gestion veille à ce que chaque décision d'investissement ou de désinvestissement soit prise dans le seul intérêt des associés.

À ce titre, Iroko a mis en place plusieurs mécanismes de protection. Les décisions d'investissement sont prises collégialement au sein du Comité d'investissement, dont les participants décisionnaires sont exclusivement les gérants financiers désignés pour chaque fonds. Lorsqu'un actif est éligible à plusieurs fonds gérés par Iroko, une politique d'allocation formalisée, revue trimestriellement et validée par le RCCI, détermine l'affectation de l'actif selon des critères objectifs — notamment la trésorerie disponible et la stratégie de chaque véhicule — afin de garantir un traitement équitable entre les fonds. Iroko tient une cartographie des conflits d'intérêts potentiels ainsi qu'un registre des situations avérées, régulièrement mis à jour par le RCCI.

Information des associés

Pour assurer votre information, une synthèse des activités de la SCPI tant à l'actif (acquisitions et cessions d'actifs immobiliers, situation locative, travaux et événements majeurs) qu'au passif (collecte de capitaux, liquidité de votre placement) ainsi que leur traduction financière et comptable est indiquée dans les bulletins trimestriels et dans le rapport annuel de la SCPI.

La note d'information et les statuts de votre SCPI, qui vous ont été remis lors de votre souscription, sont disponibles dans leurs dernières versions sur le site Internet d'Iroko. Ces documents détaillent également le fonctionnement de votre SCPI.

Pour information : aucun bulletin d'informations semestriel n'a été publié au titre du premier semestre 2025 pour la SCPI Iroko Atlas. Ainsi la SCPI a fait le choix de concentrer la communication en publiant un premier bulletin trimestriel au 3ème trimestre. En effet, la SCPI ayant été ouverte à la souscription le 24 juin 2025, le bulletin d'informations du 3ème trimestre intègre également les éléments relatifs au premier semestre d'activité de la SCPI.

Respects des obligations issues de la Directive AIFM

Iroko s'assure de manière permanente au travers des procédures opérationnelles et des politiques mises en place ainsi que des contrôles effectués dans le cadre du plan de contrôle annuel, du respect de ses obligations au titre de la Directive AIFM et portant notamment sur la gestion de la liquidité, la politique de rémunération, le niveau des fonds propres réglementaires et l'évaluation indépendante des actifs détenus.

Organisation en matière d'Asset Management et de Property Management

La gestion administrative et financière (Fund Management) est réalisée par les équipes d'Iroko. La gestion des actifs immobiliers (Asset Management) est également pilotée en interne par Iroko.

Iroko délègue la gestion locative opérationnelle (Property Management) à des partenaires locaux implantés dans les zones d'investissement d'Iroko Atlas, en fonction de la localisation des actifs.

Sélection et contrôle des prestataires

La sélection des property managers et des investment managers locaux fait l'objet d'appels d'offres afin de s'assurer du meilleur service et du niveau approprié d'honoraires pour la SCPI. Les contrats prévoient une série de reportings permettant de vérifier la bonne exécution par les prestataires de leurs missions. La Société de gestion conduit une évaluation annuelle de ses prestataires. Tout dysfonctionnement constaté peut déclencher un nouvel appel d'offres visant à sélectionner un prestataire plus adéquat.

Dans le cadre de sa politique de gestion des conflits d'intérêts, lorsque la Société de gestion est amenée à sélectionner des prestataires appartenant au même groupe ou ayant un lien capitalistique avec l'un de ses actionnaires, elle s'assure par des contrôles réguliers que les conditions tarifaires et le niveau des prestations sont en adéquation avec les pratiques du marché. La sélection d'un prestataire lié n'est ni automatique ni exclusive : elle repose sur une analyse comparative et fait l'objet d'une mise en concurrence périodique, au minimum tous les trois ans. Les entreprises liées sont indiquées ci-après.

Nos property Manager (gestionnaire locatif)

Les six property managers en charge de la gestion locative et technique du patrimoine sont les suivants :

- En Espagne : Iroko Iberia (société liée)
- En Allemagne : Arkos
- En Irlande : Colliers
- Aux Pays-Bas : Fris
- Au Royaume-Uni : Knight Frank
- En République Tchèque : MVGM

Zoom sur Iroko Iberia :

Iroko Iberia S.L., filiale du groupe Aura (actionnaire d'Iroko) intervient en qualité d'Investment Manager local et de Property Manager pour les actifs situés en Espagne et au Portugal. Ses missions couvrent la recherche d'opportunités d'investissement et de désinvestissement, l'accompagnement aux due diligences et la gestion opérationnelle des actifs. En tant que société liée, ses prestations sont encadrées par la politique de gestion des conflits d'intérêts d'Iroko et font l'objet des contrôles décrits ci-dessus.

Bilan 2025 :

Au titre de l'intégralité de ces prestations, la Société de gestion perçoit une commission de gestion de 12 % HT du montant (soit 14,4 % TTC au taux de TVA en vigueur) sur les produits perçus en Zone Euro et 14 % HT du montant (soit 16,8 % TTC au taux de TVA en vigueur) sur les produits perçus en dehors de la Zone Euro :

- Des produits locatifs hors taxes encaissés directement ou indirectement ;
- Des autres produits hors taxes encaissés par la SCPI;

Pour ce qui est des missions de gestion locative et suivi des travaux d'entretiens des actifs, les six property managers ont réalisé ces missions à hauteur de 11,6 K€ au titre de l'exercice 2025 et l'intégralité a été refacturée à la société de gestion Iroko.

Éléments comptables

Résultat et distribution

Les loyers et produits annexes se sont élevés à 355 235 € sur l'exercice clos au 31/12/2025

Le compte de résultat se solde par un bénéfice net de 149 590 € sur l'exercice clos le 31/12/2025.

Sur le bénéfice net distribuable, soit 149 590 €, il a été décidé pour 2025 :

- De fixer le dividende de l'exercice à 101 971 €
- D'affecter au report à nouveau le solde de 47 619 €, portant ainsi le report à nouveau de la société à 47 619 €
- Le revenu par part en pleine jouissance en moyenne sur l'exercice s'élève ainsi à 18,82 € et le dividende versé à 15,49 € net de fiscalité étrangère.
- Le report à nouveau représente 11,17 € par part en pleine jouissance en moyenne sur l'exercice.
- Le taux de distribution (brut de la fiscalité acquittée à l'étranger) s'établit à 9,41 % pour 2025.
- Le taux de distribution net de fiscalité acquittée à l'étranger s'établit à 7,75 % pour 2025.

Informations sur les délais de paiement (euros)

En application de l'article D.441-6 du code du commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant, la décomposition à la date de clôture, des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance, ainsi qu'un rappel du tableau à fin d'année précédente à titre de comparaison.

	Échéances J1	Échéances J+30	Échéances entre J+31 et J+60	Échéances entre J+61 et J+90	Échéances au-delà de J+90	Hors Échéances	Total dettes fournisseurs
Échéances au 31/12/2025							
Fournisseurs	-1 667 782,63 €	0,00 €	-960,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-1 668 742,63 €
Fournisseurs d'immobilisations	166,44 €	0,00 €	16 136,60 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	16 303,04 €
Total à dette	-1 667 616 €	0 €	15 177 €	0 €	0 €	0 €	-1 652 440 €
Montant cumulé des factures concernées							
Pourcentage du montant total des factures reçues dans l'année	-60,45%	0,00%	0,55%	0,00%	0,00%	0,00%	-59,90%
Nombre des factures exclues	0	0	0	0	0	0	0
Montant total des factures exclues	0	0	0	0	0	0	0
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiements							

	Échéances J1	Échéances J+30	Échéances entre J+31 et J+60	Échéances entre J+61 et J+90	Échéances au-delà de J+90	Hors Échéances	Total dettes fournisseurs
Échéances au 31/12/2025							
Clients	48 194,23 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-	48 194
Total créance	48 194 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	48 194 €
Montant cumulé des factures concernées							
Pourcentage du CA HT de l'exercice	14,01%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	14,01%
Nombre des factures exclues	0	0	0	0	0	0	0
Montant total des factures exclues	0	0	0	0	0	0	0
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiements							

Évolution par part des résultats financiers pour une part en pleine jouissance (en euros H.T.)

	2024	% du total des revenus
Nombre de parts moyen en jouissance	4265	
Revenus		
Recettes locatives brutes	80,58 €	82,76%
Produits financiers	14,07 €	14,45%
Produits divers	2,71 €	2,79%
Transfert de charges	0,00 €	0,00%
TOTAL REVENUS	97,36 €	100,00%
Charges		
Commission de gestion	-12,21 €	-15,15%
Autres frais de gestion	-49,85 €	-51,20%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,00 €	0,00%
Charges financières	0,00 €	0,00%
Charges locatives non récupérables	-0,19 €	-0,24%
Sous-total charges externes	-62,25 €	-73,89%
Amortissements nets	0,00 €	0,00%
Provisions nettes	-0,03 €	-0,03%
Sous-total charges internes	-0,03 €	0,00%
TOTAL CHARGES	-62,29 €	-63,97%
Résultat courant	35,07 €	36,03%
Résultat exceptionnel		
Variation report à nouveau	11,17 €	13,86%
Revenus distribués avant IS à l'étranger	18,82 €	#REF!
Revenus distribués après IS à l'étranger	15,49 €	#REF!

Emploi des fonds (en €)

	31/12/2025
Sommes non investies à la clôture	928 200 €
Fonds collectés	76 460 056 €
Commission de souscription	0 €
Retraits de parts	0 €
Cessions d'immeubles	0 €
Cessions de parts de sociétés immobilières	0 €
Plus et moins-values sur cessions d'immeubles	0 €
Acquisitions d'immeubles (1)	-50 763 671 €
Travaux immobilisables	
Dettes bancaires sur acquisition	
Acquisitions de parts de sociétés immobilières	
Frais d'acquisition des immobilisations (2)	-6 170 918 €
Frais d'émission d'emprunt	
Sommes non investies à la clôture	20 453 667 €
Taux d'investissement de la collecte nette et des sommes non investies à la cloture précédente	73,6%

Taux d'investissement de la collecte nette au 31/12/2025 de 73,6%

(1) Valeur Hors Droits d'acquisition (2) Comprend tous les frais d'acquisition : droits de mutation, émoluments de notaire, commission d'acquisition, commission de brokerage, frais de due diligence,...

Situation du patrimoine locatif en fin d'exercice

Localisation	Surface (m²)	Date d'acquisition	Prix hors droits (€)	Valeurs d'expertise au 31/12/2025
Citywest Village Avenue, Dublin, D IE	252	12/2/2025	1 077 990 €	1 250 000 €
9 Club Row, London E1 6JX, Royaume-Un	216	31/10/2025	1 451 906 €	1 489 801 €
30 O'Connell Street Lower, Dublin 1, D IE	801	18/11/2025	3 300 000 €	3 400 000 €
Parliament Street 17, Harrogate, England HG1 2QU GB	1 791	21/11/2025	4 203 113 €	4 870 502 €
Bridge Street 9, Aberdeen, Scotland AB11 6JJ GB	4 772	28/11/2025	7761 083 €	7 850 103 €
Průmyslová 10, Prostějov 1, Olomoucký kraj 796 01 CZ	5 243	17/12/2025	2 970 000 €	3 830 000 €
Magdeburger Straße 15, Quedlinburg, SA 06484 DE	6 287	17/12/2025	5 840 000 €	6 880 000 €
Albert Einsteinweg 15151 DK Drunen, Pays-Bas	6 171	19/12/2025	5 700 000 €	6 100 000 €
James Wattlaan 75151 DP Drunen, Pays-Bas	4 006	19/12/2025	5 675 000 €	6 800 000 €
North Road 13, Gloucester, England GL1 GB	2 208	19/12/2025	3 367 580 €	3 438 001 €
Kleiweg 27 G, Gouda, ZUID-HOLLAND NL	1 508	23/12/2025	2 975 000 €	3 195 000 €
2 Avenida de los Empresarios, Jerez de la Frontera, AN 11407 ES	7 139	29/12/2025	6 442 000 €	7 300 000 €
	40 394		50 763 671 €	56 403 407 €

Dont actifs acquis en Leasehold⁴

Nom	Localisation	Date d'acquisition	Valeurs au 31/12/2025	Début du leasehold	Durée (en années)	Années restantes
London - 79 Club Row	Royaume-Uni	31/10/2025	1 489 801 €	2017	999	991

⁴La SCPI Iroko Atlas détient des actifs en leasehold au Royaume-Uni, un mode de détention très répandu qui représente une part significative des transactions immobilières dans ces pays.

Afin de préserver la liquidité du portefeuille, ces actifs sont acquis avec des durées résiduelles longues, adaptées aux pratiques de chaque marché de chacun des pays (par exemple, au Royaume-Uni, des maturités résiduelles supérieures à 110 ans).

Ces formes de détention, pleinement établies et usuelles dans les pays concernés, sont intégrées dans les analyses et les valorisations réalisées par des experts immobiliers locaux indépendants.

Financements de la SCPI et placements de trésorerie

Au 31/12/2025, la SCPI Iroko Atlas n’a pas recouru à l’endettement bancaire, ni non bancaire. Pour rappel la limite maximale d’endettement de la SCPI est de 50% de l’actif immobilier direct et indirect (Loan To Value). La SCPI visera néanmoins un levier de 20% en 2026.

Endettement de la SCPI en transparence	31/12/2025	Variations
Dettes financière directes	- €	N/A
Emprunt bancaires (2)	- €	N/A
Comptes courant d'actionnaires	- €	N/A
Dettes financière indirectes	- €	N/A
Emprunts bancaires	- €	N/A
Comptes courants d'associés tiers	- €	N/A
Autres engagements financiers	- €	N/A
Total dettes financières et engagements	- €	N/A
dont comptes courants d'associés tiers dans les filiales	- €	N/A
Valeur des actifs immobiliers (1)	56 403 407 €	N/A
RATIO D'ENDETTEMENT LOAN TO VALUE	0,00 %	N/A
Valeur de réalisation	76 855 971 €	N/A
Autres dettes et PCA	20 452 564 €	N/A
Actif brut	75 229 845 €	N/A
RATIO D'ENDETTEMENT NOTE D'INFORMATION	0,00%	N/A

Évènements post-clôture

Depuis la date de fin du dernier exercice comptable de la SCPI, Iroko a continué de déployer les capitaux de la société sur ses comptes courants rémunérés et à sécuriser de futures acquisitions pour le 1er semestre 2026 pour plus de 70M€ d’actifs immobiliers.

Perspectives pour 2026

La Société de gestion consacrera l’année 2026 à la poursuite de la croissance du patrimoine de la SCPI Iroko Atlas, selon la collecte de capitaux réalisée, tout en respectant sa stratégie d’investissement internationale, 100% hors de France et opportuniste.

Avec plus de 70 M€ d’acquisitions en cours de due diligence dans plus de 8 pays, dont le Portugal, la République Tchèque et la Pologne, Iroko Atlas entend accélérer sa diversification géographique au-delà des 6 pays déjà investis à fin 2025. La Société de gestion poursuivra son approche granulaire en ciblant des actifs compris entre 1 et 15 M€, dans des localisations généralement délaissées par les investisseurs institutionnels, afin de capter des opportunités offrant un couple rendement/risque attractif.

La SCPI continuera également à œuvrer à l’obtention du label ISR, en accompagnant la progression ESG de ses actifs de la catégorie « Best-in-progress » vers la catégorie « Best-in-class » dans les trois ans suivant leur acquisition.

Annexes périodiques SFDR

Caractéristiques environnementales et/ou sociétales

Dénomination du produit : Iroko Atlas

Dénomination du produit	Iroko Zen	Identité d'entité juridique	88960069800019
-------------------------	-----------	-----------------------------	----------------

☐ Oui ☒ Non

☐ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental: _ %

☐ Dans des activités économiques qui sont considérés comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomi de l'UE

☐ Dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

☐ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social: _ %

☒ Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de 1% d'investissements durables

☐ Ayant une objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomi de l'UE

☐ Ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomi de l'UE

☒ Ayant un objectif social

☐ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables

Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été respectées ?

Les caractéristiques environnementales et sociales promues par Iroko Atlas ont été respectées à travers plusieurs engagements structurants conformes à sa stratégie d'investissement et à sa méthodologie ESG rigoureuse.

Stratégie d'investissement internationale et responsable

Iroko Atlas se distingue par une approche internationale, investissant dans des actifs tertiaires. Cette diversification géographique s'accompagne d'une méthodologie ESG uniforme applicable à tous les marchés, garantissant une cohérence dans l'évaluation des caractéristiques environnementales et sociales, quels que soient les pays d'investissement.

Le fonds a développé une approche ESG structurée autour de trois objectifs fondamentaux :

1. Viser la diminution de l'impact environnemental des bâtiments sur le plan technique
2. Favoriser les modes de déplacements vertueux et les bâtiments privilégiant le confort des occupants
3. S'engager à sensibiliser les parties prenantes, de l'acquisition à la gestion

Méthodologie ESG

Comme notre autre SCPI Iroko Zen, Iroko Atlas est engagée sur le volet environnemental. Le fonds a intégré dès sa création une stratégie ESG alignée avec la thèse d’investissement financière.

Cette stratégie accorde une importance particulière à l’environnement, une spécificité reflétée dans son outil de notation ESG. Ce système de notation permet de distinguer trois catégories d’actifs : Best-in-Class, Best-in-Progress et exclus. La première regroupe les actifs présentant d’excellentes performances extra-financières, tandis que la seconde concerne les bâtiments dont les caractéristiques ESG répondent aux critères d’Iroko Atlas mais nécessitent des améliorations. Iroko Atlas ne peut pas acquérir les actifs arrivant dans la 3ème catégorie.

La SCPI vise le label ISR à moyen terme et va plus loin que celui-ci en s’engageant à faire évoluer ses actifs Best-in-Progress en Best-in-Class dans un délai de trois ans suivant leur acquisition. En interne, l’engagement ESG du fonds se traduit par un plan de formation destiné aux collaborateurs, avec un suivi via la grille d’analyse extra-financière. Concernant les locataires, des actions de sensibilisation sont menées (guides de bonnes pratiques, webinaires, formations), avec une volonté de les impliquer activement dans la définition et la mise en œuvre des objectifs ESG. De plus, l’équipe ESG participe à des groupes de travail spécialisés, renforçant ainsi son expertise et sa capacité à appliquer des normes de marché reconnues.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

En 2025, 100% des actifs acquis ont fait l’objet d’une évaluation ESG et le portefeuille d’Iroko Atlas présentait les caractéristiques suivantes :

- Note ESG moyenne du portefeuille : [55,36/100] (moyenne pondérée par la valorisation)
- Nombre d’actifs en portefeuille : 12
- Actifs classés Best-in-Class : 4 soit 33,24% du portefeuille en valorisation
- Actifs classés Best-in-Progress : 8 soit 66,76% du portefeuille en valorisation

N°	Actif	Localisation	Classification	Note
001	24 Citywest View · Tesco	Dublin	Best-in-class	69
002	7,9 Club Row	London	Best-in-progress	53
003	30-31 Lower O'Connell St.	Dublin	Best-in-class	62,75
004	17-23 Parliament St.	Harrogate	Best-in-progress	55
005	9 Bridge Street · Travelodge	Aberdeen	Best-in-progress	50
006	Magdeburger Str. 15	Quedlinburg	Best-in-progress	48,5
007	Průmyslová 10 · Solero	Prostějov	Best-in-progress	56
008	Albert Einsteinweg 1 · Warehouse	Drunen	Best-in-progress	51,5
009	James Wattlaan 7 · Office	Drunen	Best-in-class	64,5
010	13-23 Northgate St.	Gloucester	Best-in-progress	48,5
011	Kleiweg 27 G	Gouda	Best-in-progress	58
012	2 Av. de los Empresarios	Jerez de la Frontera	Best-in-class	59

BEST-IN-CLASS (≥ 59)
BEST-IN-PROGRESS (29,5 – 59)

Respect de l’engagement d’amélioration sur 3 ans
Indicateur non applicable (N/A) : L’antériorité de la SCPI Iroko Atlas (créée il y a 1 an) ne permet pas encore de mesurer l’atteinte des objectifs d’amélioration sur 3 ans.

Dans quelle mesure les investissements durables que le fonds a réalisés n'ont-ils pas causé de préjudices significatifs sur des objectifs d'investissement environnementaux ou sociaux ?

Les investissements d'Iroko Atlas ne sont pas considérés comme durables au sens de la réglementation SFDR. Le fonds promeut néanmoins des caractéristiques environnementales/sociales. Cette caractéristique de la poche immobilière d'Iroko Atlas est matérialisée par l'utilisation de critères de notation ESG en pré et post acquisition : performances énergétiques, impact sur la biodiversité, exposition aux risques climatiques du site, mobilité durable, clauses ESG dans les contrats prestataires.

Comment le produit financier considère-t-il les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

La société de gestion considère les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité en suivant les indicateurs de manière annuelle. Plusieurs de ces indicateurs sont intégrés directement dans la grille de notation ESG de chaque actif, permettant ainsi d'évaluer de façon systématique et continue l'impact environnemental, social et de gouvernance. Cette approche garantit que les risques et les incidences négatives sont pris en compte de manière proactive et que les décisions d'investissement tiennent compte des critères de durabilité à long terme.

Comment le produit financier considère-t-il les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Iroko étant une société de gestion de moins de 500 salariés, elle a fait le choix de ne pas prendre en compte formellement les PAI (Principal Adverse Impacts) au niveau du fonds Iroko Atlas, conformément aux dispositions du règlement SFDR qui rendent cette prise en compte facultative pour les sociétés de gestion de moins de 500 salariés.

Néanmoins, plusieurs indicateurs PAI sont implicitement intégrés dans la méthodologie ESG d'Iroko Atlas, permettant un suivi de fait des principales incidences négatives :

1. Exposition aux énergies fossiles (PAI 4 - obligatoire immobilier)
2. Exposition à des actifs inefficaces sur le plan énergétique (PAI 5 - obligatoire immobilier)
3. Émissions de gaz à effet de serre (GES) des bâtiments (PAI optionnel)
4. Consommation énergétique et hydrique des bâtiments (PAI optionnel)

Ces indicateurs sont évalués grâce à la grille de notation ESG. L'exposition aux énergies fossiles est évaluée grâce à un suivi de l'activité de nos locataires, et est également garantie par la politique d'exclusion d'Iroko. La consommation énergétique des actifs est renseignée à travers les factures transmises par les locataires ou des audits énergétiques. Ces données sont ensuite comparées à des benchmarks spécifiques en fonction de la typologie d'actif. Grâce à ces consommations, nous pouvons estimer les émissions de gaz à effet de serre (GES) en appliquant des taux de conversion adaptés.

Les investissements durables réalisés étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ?

Les analyses relatives à l'opportunité d'investissement n'intègrent pas précisément les principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme dans leur formalisme.

Néanmoins, au regard de la politique d'exclusion de la société et du système de veille des controverses, les cibles se verront pénaliser leur éligibilité si les recherches en amont de l'investissement identifient des controverses associées à ces thématiques :

- Violations des droits humains
- Travail forcé ou travail des enfants
- Discrimination
- Corruption et pots-de-vin
- Non-respect des normes environnementales fondamentales
- Atteinte aux libertés syndicales

Une fois l'actif et son locataire en portefeuille, une veille permanente est appliquée via l'outil ComplyAdvantage, permettant de :

- Détecter toute controverse émergente
- Identifier les manquements aux principes directeurs internationaux
- Agir rapidement en cas de détection d'une violation avérée

Si une controverse majeure est détectée, un comité ESG ad hoc est convoqué pour évaluer les mesures appropriées (dialogue avec le locataire, plan d'action correctif, résiliation du bail en dernier recours).

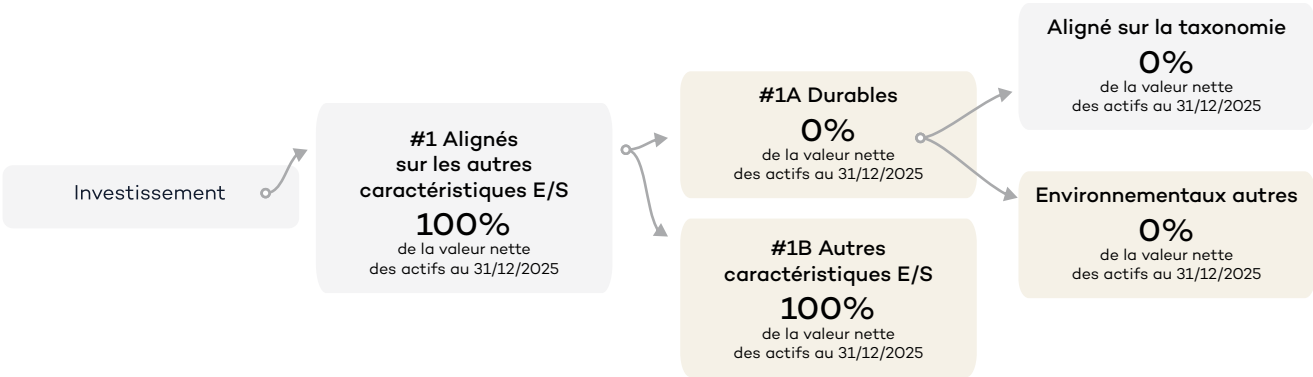
Comment le produit financier considère-t-il les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

La société de gestion considère les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité en suivant les indicateurs de manière annuelle. Plusieurs de ces indicateurs sont intégrés directement dans la grille de notation ESG de chaque actif, permettant ainsi d'évaluer de façon systématique et continue l'impact environnemental, social et de gouvernance. Cette approche garantit que les risques et les incidences négatives sont pris en compte de manière proactive et que les décisions d'investissement tiennent compte des critères de durabilité à long terme.

Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

Actif	Pays	Typologie	Best in	Best in class	Notes	Notes Prix Acquisition
001 - DUBLIN 24 - CITYWEST View - TESCO	Irlande	Commerces		X	69	1 077 990
002 - LONDON - 7,9 Club Row	Royaume-Uni	Commerces	X		53	1 280 000
003 - DUBLIN 1 - 30-31 Lower O'Connell	Irlande	Commerces	X		58	3 300 000
004 - HARROGATE - 17-23 Parliament	Royaume-Uni	Commerces	X		55	3 700 000
005 - ABERDEEN - 9 Bridge Street	Royaume-Uni	Hotel	X		49	6 792 500
006 - QUEDLINBURG - Magdeburger	Allemagne	Commerces	X		49	5 840 000
007 - PROSTEJOV - Průmyslová 10	Tchéquie	Locaux d'activité	X		56	2 970 000
008 - DRUNEN - Albert Einsteinweg 1	Pays-Bas	Logistiques	X		58	5 700 000
009 - DRUNEN - James Wattlaan 7	Pays-Bas	Bureaux		X	65	5 675 000
010 - GLOUCESTER - 13-23 Northgate	Royaume-Uni	Commerces	X		48, 5	2 950 000
011 - GOUDA - Kleiweg 27 G	Pays-Bas	Commerces	X		58	2 975 000
012 - JEREZ DE LA FRONTERA - 2 Av. de los Empresarios	Espagne	Commerces		X	59	6 442 000
					Total	48 702 490

Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?
Quelle était l'allocation des actifs?



Légende :

#1 Aligné sur des caractéristiques E/S : 100% de la poche immobilière d'Iroko Atlas est alignée sur les caractéristiques environnementales et sociales promues par le fonds via sa méthodologie ESG (score ESG ≥ 29,5/100).

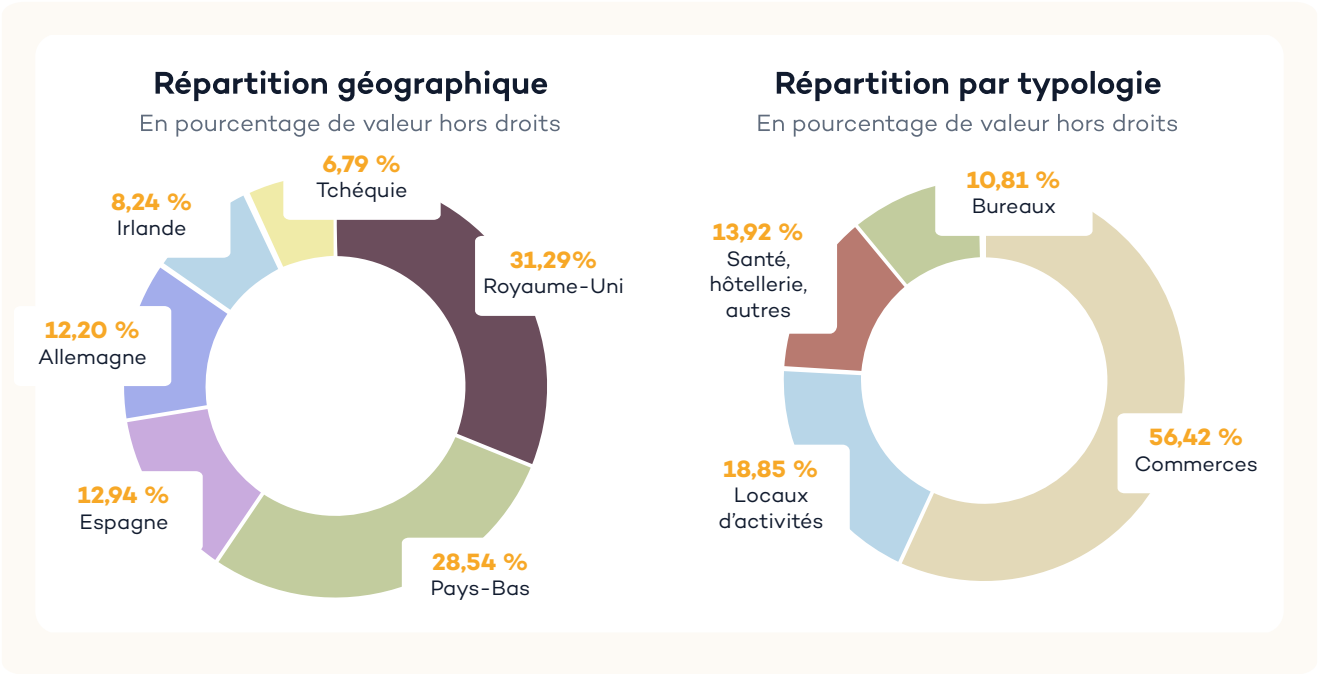
Autres caractéristiques E/S : 100% du portefeuille. Iroko Atlas ne réalise pas d'investissements durables au sens du règlement SFDR (0%).

#2 Autres : 0%. Aucun investissement hors caractéristiques E/S. L'intégralité du portefeuille immobilier promeut des caractéristiques environnementales et sociales.

Note importante : Iroko Atlas ne réalise pas d'investissements durables au sens du règlement SFDR (0%).

L'intégralité du portefeuille immobilier promeut des caractéristiques environnementales et sociales sans pour autant constituer des investissements durables selon la définition réglementaire.

Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?



Iroko Atlas investit dans une diversité de typologies d'actifs tertiaires à travers l'Europe et potentiellement au-delà, conformément à sa stratégie d'investissement internationale. Cette diversification permet de répartir les risques et de capter les meilleures opportunités sur les différents marchés.

Dans quelle mesure les investissements durables étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Les investissements d'Iroko Atlas ne sont pas alignés sur la taxonomie de l'UE.
Alignement sur la taxonomie : 0%
Iroko Atlas considère que ses actifs immobiliers sont des investissements non alignés sur la taxonomie de l'Union Européenne, soit 0% d'alignement à la taxonomie européenne, mais participant activement aux objectifs de développement durable fixés dans le cadre de l'Agenda 2030 de l'ONU à travers la promotion de caractéristiques environnementales et sociales.

Quelle était la part des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

Les activités habilitantes donnent la possibilité à une autre activité de contribuer concrètement et substantiellement à un objectif environnemental.
Les activités transitoires sont des domaines encore non pourvus d'alternatives bas carbone et dont les émissions de GES sont considérées comme les meilleures performances réalisables.
Iroko Atlas n'investit ni dans des activités transitoires ni dans des activités habilitantes au sens de la taxonomie européenne.
Part d'activités transitoires : 0%
Part d'activités habilitantes : 0%

Où se situe le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE par rapport aux périodes de références précédentes ?

Les investissements d'Iroko Atlas ne sont pas alignés sur la taxinomie de l'UE. Cette situation est identique aux périodes précédentes.

Alignement sur la taxinomie : 0% (inchangé)

Quelle était la part d'investissements durables ayant un objectif environnemental non alignés sur la taxinomie de l'UE ?

N/A

Quelle était la part d'investissements durables sur le plan social ?

0%

Iroko Atlas ne réalise pas d'investissements durables au sens du règlement SFDR, que ce soit sur le plan environnemental ou social.

Le fonds promeut des caractéristiques sociales (confort des occupants, accessibilité PMR, santé des occupants) sans pour autant réaliser des investissements durables au sens de la définition SFDR.

Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité et existait-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

Iroko Atlas est 100% aligné sur des caractéristiques E/S. En ce sens, 0% de la poche immobilière est allouée à la catégorie « Autres ».

Tous les investissements réalisés par la SCPI Iroko Atlas font l'objet d'une analyse ESG en pré et post-acquisition, intégrant des critères tels que :

Partie Environnementale :

- Benchmarks énergétiques, par pays : EP kwh/m2, GES kgco2/m2, Eau m3/m2.
- Exposition énergies fossiles
- Dispositif d'économie en énergie finale
- Dispositif d'économie d'eau
- Utilisation ou contribution à un mix énergétique vertueux
- Dispositif de traitement des déchets
- Processus de végétalisation du site
- Dispositif de protection/accueil de la faune
- Exposition aux aléas climatiques

Partie Sociale :

- Vestiaire et espaces détente dédiés aux employés
- Présence de services à moins d'1km du site
- Accès PMR
- Exposition à des éléments nocifs
- Activité engagée
- Espace vert à moins d'1 km du site
- Au moins 2 transports en commun à moins d'1 km du site
- Parking à vélo sur le site
- Bornes électriques vélos/voiture sur le site

Partie Gouvernance :

- Clauses ESG contrats parties prenantes (prestataire & locataire)
- Enquête ESG triennale prestataire
- Dispositif de sensibilisation envoyé au locataire
- Monitoring annuel des controverses ESG (infraction droit de l'homme, mise en danger de la biodiversité..) sur les locataires
- Formation des équipes Iroko 1 fois par an et a minima 2 fois par an pour l'équipe invest, asset, fund et CEO
- Tendance à la baisse des consommations d'eau et d'énergies
- Enquête de satisfaction au locataire

Une mise à jour annuelle de l'analyse extra-financière des actifs en portefeuille est également réalisée via l'outil SONEKA.

Iroko Atlas s'engage à faire évoluer l'ensemble de ses actifs de la classification Best-in-Progress à Best-in-Class sous trois ans, garantissant ainsi une amélioration continue de leur performance environnementale et sociale. Les actifs n'ayant pas atteint ce seuil sont mis en arbitrage.

Quelles mesures ont été prises pour respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Iroko Atlas a bien suivi l'ensemble de ces obligations ESG en 2025, en évaluant avant l'acquisition l'ensemble des actifs immobiliers et en engageant les parties prenantes.

Iroko Atlas a réalisé la majorité de ces actifs à la fin du T4 2025 aucun travaux sur le parc n'a pu être mené.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence durable ?

La spécificité du patrimoine et la stratégie d'investissement internationale d'Iroko Atlas rendent inadaptée la référence à un indice de marché ou à un indicateur de référence durable.

Iroko Atlas n'utilise pas d'indice de référence durable.

En quoi l'indice désigné diffère-t-il d'un indice de marché large ?

N/A – Iroko Atlas n'utilise pas d'indice de référence.

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur l'objectif d'investissement durable ?

N/A

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Iroko Atlas affiche en 2025 une Performance Globale Annuelle (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 Taux de rendement cible sur 10 ans est de 7 %.

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.

La 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 1er janvier de l'année N et le 1er janvier de l'année N+1.

S'agissant du premier exercice de reporting du fonds, aucune donnée comparative par rapport à une période de référence antérieure ou à un indice de comparaison historique n'est disponible à ce jour.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

N/A – La spécificité du patrimoine international d'Iroko Atlas rend difficile la comparaison avec un indice de marché large unique. Les actifs du portefeuille sont situés dans différents pays européens (et potentiellement au-delà), chacun avec ses propres dynamiques de marché, réglementations et conditions économiques.

Rapports et projets de résolutions à l'Assemblée Générale

Rapports du Conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2025 de la SCPI Iroko Atlas.

Dans le cadre de sa mission générale de vérification et de contrôle, votre Conseil de Surveillance a reçu toutes les informations et les explications nécessaires de la part de la Société de Gestion et du Commissaire aux Comptes, notamment concernant l'évolution du capital, la stratégie d'investissement, la gestion du patrimoine immobilier, ainsi que la politique ESG de votre SCPI. Nous sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires suivants :

Capital et marché des parts :

Lancée en septembre 2025, la SCPI Iroko Atlas a connu un démarrage particulièrement dynamique avec une collecte de **77,4 M€** au 31 décembre 2025 et le nombre d'associés à **1 795**. Deux catégories de parts « sponsors » ont d'abord été ouvertes à la souscription. En décembre, la phase de collecte standard a ensuite été lancée, avec un prix de souscription fixé à 200 € par part (parts classiques). Aucune demande de retrait n'a été enregistrée.

Patrimoine et gestion locative :

L'équipe d'investissement d'Iroko a réalisé en 2025 **12 acquisitions pour un montant de plus de 50 M€ hors droits**, conformément à la stratégie d'investissement 100 % internationale et hors de France et opportuniste de la SCPI. Au 31 décembre 2025, la SCPI détient **12 actifs** pour un total de **16 locataires**, répartis dans différentes classes d'actifs (commerces, locaux d'activités, hôtellerie, bureaux) et situés dans **6 pays européens** : Royaume-Uni, Pays-Bas, Espagne, Allemagne, Irlande et République tchèque. Le taux d'occupation financier (TOF) s'établit à **99 %** au 31 décembre 2025, et la durée moyenne des baux jusqu'à leur terme (WALT) atteint **13 ans**.

Les expertises immobilières au 31/12/2025 font ressortir une valeur de marché du patrimoine de **56,4 M€** hors droits, pour une valeur bilantielle de **51,4 M€**, confirmant la pertinence des investissements réalisés dès la phase de lancement.

Engagement ESG :

La SCPI Iroko Atlas est classée **Article 8** au sens du règlement SFDR et intègre des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance dans l'ensemble de son processus d'investissement. La SCPI a pour objectif d'obtenir le **label ISR en 2026**. La méthodologie ESG appliquée est identique à celle d'Iroko Zen : faire passer les actifs « Best-in-progress » en « Best-in-class » dans un délai de trois ans suivant leur acquisition. Les actifs acquis en 2025 présentent des notes ESG comprises entre **48,5/100 et 69/100**.

Valeurs de la société :

Votre Conseil de Surveillance a constaté que la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution ont été établies conformément aux dispositions légales en vigueur, aux statuts et à la réglementation applicable aux SCPI.

La valeur de reconstitution au 31/12/2025 s'élève à **204,87 €**, supérieure au prix de souscription de 200 €, traduisant une création de valeur dès la première année d'existence de la SCPI.

Comptes annuels :

Après examen des comptes sociaux annuels, et avec l'assistance de la Société de Gestion et du Commissaire aux Comptes, nous avons constaté un résultat net de **149 590 €**.

La SCPI a procédé à des distributions à hauteur de **18,82 € bruts (15,49 € nets de fiscalité étrangère)** par part en pleine jouissance, représentant un taux de distribution de **9,41 % brut** pour l'année 2025, au-delà de l'objectif non garanti de 6,50 %. Cette performance s'appuie sur une politique d'investissement opportuniste et une gestion prudente.

Perspectives 2026 :

L'année 2026 visera à poursuivre la croissance du patrimoine avec **70 M € d'acquisitions en cours de due diligence dans 8 pays**, incluant de nouveaux marchés tels que l'Italie, le Portugal et la Pologne. La Société de Gestion maintiendra son approche granulaire (actifs de 1 à 15 M€) et sa stratégie 100 % internationale, tout en œuvrant à l'obtention du label ISR.

Conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier :

Aucune convention de ce type n'a été conclue au cours de l'exercice 2025.

Information sur l'endettement bancaire de la SCPI :

La SCPI Iroko Atlas n'a eu recours à aucun endettement bancaire au cours de l'exercice 2025, le ratio LTV s'établissant à **0 %** au 31 décembre 2025. Le recours à l'endettement est autorisé statutairement jusqu'à **50 %** de la valeur globale des actifs. L'objectif pour 2026 est de maintenir le ratio LTV en deça de 20%. Le Conseil de Surveillance émet un avis favorable à la politique de financement prudente mise en œuvre par la Société de Gestion.

Résolutions :

Le projet de résolutions soumis à votre approbation porte sur :

- L'approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025
- L'affectation du résultat distribuable
- Le quitus donné à la Société de Gestion pour sa gestion de l'exercice
- Le renouvellement du mandat du Commissaire aux Comptes

Nous vous invitons à approuver l'ensemble des résolutions proposées.

Nous vous remercions pour la confiance témoignée et restons à votre disposition pour toute information complémentaire.

Pour le Conseil de Surveillance,

Gautier Delabrousse-Mayoux,
Président(e) du Conseil de Surveillance

Rapport Spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

RÉUNION DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT RELATIVE À L'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2025 D'UNE DURÉE D'UNE ANNÉE ET 9 JOURS

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

1. CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

Nous avons été avisés des conventions suivantes mentionnées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, qui ont été passées entre la Société Civile de Participation à Capital Variable avec sa société de gestion au cours de l'exercice.

a) Convention de domiciliation :

- Objet : domiciliation de la SCPI IROKO ATLAS dans les locaux de la société de gestion ;
- Parties concernées : IROKO, société de gestion de la SCPI IROKO ATLAS ;
- Montant : aucune facturation en 2025. La société de gestion IROKO héberge la SCPI IROKO ATLAS dans ses locaux à titre gratuit.

b) Services de gestion :

De plus, conformément au chapitre III, « Frais » de la note d'information d'IROKO ATLAS visée par l'AMF le 24 juin 2025 sous le numéro SCPI n°25-10, la société de gestion, IROKO, fournit les services de gestion suivants à la société IROKO ATLAS. Ces services et la rémunération associée sont exposés ci-après :

Rémunération société de gestion	Montant versé TTC	Taux HT	Calcul de la rémunération
Commission de gestion sur les loyers	62 473 €	12% / 14%	14,4% TTC des produits locatifs hors taxes encaissés en Zone Euro et 16,8% TTC des produits encaissés hors Zone Euro.
Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers	2 436 656 €	4%	4 % HT (4,8 % TTC) du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers à l'acquisition immobiliers à l'acquisition

Fait à Paris, le 30 mars 2026

Le commissaire aux comptes
BM&A
Marie-Cécile Moinier



BM&A 11, rue de Laborde 75008 Paris
+33 (0)1 40 08 99 50 www.bma-groupe.com

Société d'expertise comptable et de commissariat aux comptes inscrite sur la liste nationale des commissaires aux comptes attaché à la Compagnie Régionale des commissaires aux Comptes de Paris

Société par action simplifiée au capital de 1 200 000 euros - RCS Paris 348 461 443

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2025 D'UNE DUREE D'UNE ANNEE ET 9 JOURS

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier IROKO ATLAS,

1. OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI Iroko Atlas relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

2. FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 23 décembre 2024 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 exposées dans l'annexe des comptes annuels.

3. JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans le paragraphe « Valeurs estimées des immobilisations locatives » de l'annexe, les placements immobiliers présentés dans la colonne « Valeurs Estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs vénales. Ces valeurs vénales sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par votre société. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant

4. VERIFICATIONS SPECIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du code de commerce

5. RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

6. RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci. Comme précisé par l'article L. 821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société. Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris, le 30 mars 2026

Le commissaire aux comptes

BM&A

Marie-Cécile Moinier



BM&A 11, rue de Laborde 75008 Paris
+33 (0)1 40 08 99 50 www.bma-groupe.com

Société d'expertise comptable et de commissariat aux comptes inscrite sur la liste nationale des commissaires aux comptes attaché à la Compagnie Régionale des commissaires aux Comptes de Paris

Société par action simplifiée au capital de 1 200 000 euros - RCS Paris 348 461 443

État du patrimoine

			31/12/2025	
			Valeurs Bilantielles	Valeurs Estimées
Placements Immobiliers				
Immobilisations locatives				
	Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	+		
	Amortissements droits réels	-		
	Concessions	+		
	Amortissement concessions	-		
	Constructions sur sol d'autrui	+		
	Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-		
	Terrains et constructions locatives	+	51 422 237	56 403 407
	Immobilisations en cours	+	0	
Provisions liées aux placements immobiliers				
	Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-		
	Gros entretiens à répartir sur plusieurs exercices	-		
	Provisions pour risques et charges	-		
Titres Financiers contrôlés				
	Immobilisation financières contrôlées	+		
	Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-		
	Provisions pour risques et charges	+		
TOTAL I (Placements immobiliers)			51 422 237	56 403 407
Immobilisations financières				
	Immobilisations financières non contrôlées	+		
	Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-		
	Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	+		
	Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	+		
	Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-		
TOTAL II (Immobilisations financières)			0	0
Autres actifs et passifs d'exploitation				
	Actifs immobilisés	+		
	Associés capital souscrit non appelé	+		
	Immobilisations incorporelles	+		
	Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	+		
	Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-		
Créances				
	Locataires et comptes rattachés	+	95 301	95 301
	Autres créances	+	1 195 730	1 195 730
	Provisions pour dépréciation des créances	-		0
Valeurs de placement et disponibilité				
	Valeurs mobilières de placements	+		
	Fonds de remboursement	+		
	Autres disponibilités	+	22 697 521	22 697 521
TOTAL III (Actifs d'exploitation)			23 988 552	23 988 552
Provisions pour risques et charges		-	139	139
Dettes				
	Dettes financières	-	277 548	277 548
	Dettes d'exploitation	-	2 434 697	2 434 697
	Dettes diverses	-	604 520	604 520
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)			-3 316 905	-3 316 905
Comptes de régularisation actif et passif				
	Charges constatées d'avance	+	0	0
	Produits constatés d'avance	-	219 056	219 056
	Charges à répartir sur plusieurs exercices	+	0	0
	Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	+	-27	-27
TOTAL V (Comptes de régularisation)			-219 083	-219 083
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)			71 874 801	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE				76 855 971

Variation des capitaux propres

		Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
		au 31/12/2024			au 31/12/2025
Capital					
	Capital souscrit	765 000		60 468 450	61 233 450
	Capital en cours de souscription	-			-
	Capital retrait de parts	-		-	-
Primes d'émission et de fusion		-			-
	Primes d'émission ou de fusion	163 200		15 991 606	16 154 806
	Primes d'émission en cours de souscription	-		-	-
	Primes d'émission retrait de parts	-		-	-
	Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-		- 5 561 074	- 5 561 074
Ecart de réévaluation		-			-
	Ecart de réévaluation	-			-
	Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-			-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable		-			-
Plus ou moins values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés		-			-
Réserves		-			-
Report à nouveau		-			-
Résultat de l'exercice		-	-	149 590	149 590
Acompte sur distribution		-	-	- 101 971	- 101 971
TOTAL GENERAL		928 200	-	70 946 601	71 874 801

Compte de résultat

			Au 31/12/2025	Au 31/12/2024	Variation en K€	En %
Produits immobiliers						
Produits de l'activité immobilière						
	Loyers	+	343 657,45	-	343,66	
	Charges facturées	+	11 577,68	-	11,58	
	Produits des participations contrôlées	+	-	-	-	
	Produits annexes	+	-	-	-	
	Reprises de provisions pour gros entretiens	+	-	-	-	
	Transferts de charges immobilières	+	-	-	-	
TOTAL I : Produits immobiliers			355 235,13	0,00	355,24	
Charges de l'activité immobilière					-	
	Charges ayant leur contrepartie en produits	-	11 577,68	-	11,58	
	Travaux de gros entretiens	-	-	-	-	
	Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-	-	-	
	Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	-	-	-	
	Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-	-	-	
	Autres charges immobilières	-	827,75	-	0,83	
	Dépréciation des titres de participation contrôlés				-	
TOTAL II : Charges immobilières			12 405,43	0,00	12,41	
Résultat de l'activité immobilière A = (I - II)			342 829,70	0,00	342,83	
Produits d'exploitation						
	Reprise d'amortissement d'exploitation	+	-	-	-	
	Reprise de provision d'exploitation	+	299,64	-	0,30	
	Transferts de charges d'exploitation	+	-	-	-	
	Autres produits	+	1,59	-	0,00	
	Reprises de provisions pour créances douteuses	+	-	-	-	
TOTAL I : Produits d'exploitation			301,23	0,00	0,30	
Charges d'exploitation					-	
	Commissions de la société de gestion	-	52 060,57		52,06	
	Charges d'exploitation de la société	-	201 041,89	-	201,04	
	Diverses charges d'exploitation	-	-	-	-	
	Dotations aux amortissement d'exploitation	-	-	-	-	
	Dotations aux provisions d'exploitation	-	439,08	-	0,44	
	Dépréciation des créances douteuses	-	-	-	-	
TOTAL II : Charges d'exploitation			253 541,54	0,00	253,54	
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)			-253 240,31	0,00	-253,24	
Produits financiers					-	
	Dividendes des participations non contrôlées	+	-	-	-	
	Produits d'intérêts des comptes courants	+	-	-	-	
	Gains de Change Financier	+	-			
	Autres produits financiers	+	60 000,88	-	60,00	
	Reprise de provisions sur charges financières	+	-	-	-	
TOTAL I : Produits financiers			60 000,88	0,00	60,00	
Charges financières						
	Charges d'intérêts des emprunts	-	-	-	-	
	Charges d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-	
	Pertes de Change Financier	-	-			
	Autres charges financières	-	-	-	-	
	Dépréciations	-	-	-	-	
TOTAL II : Charges financières			0,00	0,00	0,00	
Résultat financier C = I - II			60 000,88	0,00	60,00	
Produits exceptionnels					-	
	Produits exceptionnels	+	-	-	-	
	Reprises de provisions exceptionnelles	+	-	-	-	
TOTAL I : Produits exceptionnels			0,00	0,00	0,00	
Charges exceptionnelles					-	
	Charges exceptionnelles	-	-	-	-	
	Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-	-	-	
TOTAL II : Charges exceptionnelles			0,00	0,00	0,00	
Résultat exceptionnel D = I + II			0,00	0,00	0,00	
Résultat net (A + B + C + D)			149 590,27	0,00	149,59	

Faits significatifs

Collecte sur l'exercice de 408 223 parts (hors retraits) pour un montant souscrit de 77,4 m€.

Investissements 2025 à hauteur de 50,7 M€ répartis dans 6 pays européens : Royaume-Uni, Pays-Bas, Espagne, Allemagne, Irlande et République tchèque (montants exprimés en valeur hors droits et hors frais d'acquisition).

Au 31/12/2025 :

- l'état du patrimoine de la société Iroko Atlas fait apparaître une valeur bilantielle des placements immobiliers totale de 51 422 237 € et une valeur estimée totale de 56 403 407 €
- le bénéfice s'établit à 149 590 €, le dividende distribué pour une part en pleine jouissance est de 15,49 € net de fiscalité étrangère
- la collecte nette des capitaux de l'exercice s'élève à 77 388 256 €
- la valeur nominale de la part est de 150 € et la prime d'émission de 50 €
- le nombre de parts souscrites sur la période (net des retraits) s'élève à 408 223 parts

Informations sur les règles générales de présentation et d'évaluation des comptes

Sous réserve des adaptations prévues par le présent règlement, les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) appliquent les dispositions du plan comptable général tel que défini par le règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 modifié par le règlement ANC n° 2022-06 de 4 novembre 2022 relatif à la modernisation des états financiers applicable à compter du 1er janvier 2025 applicable par anticipation.

Leur établissement respecte les principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices en se plaçant dans une perspective de continuité de l'exploitation, image fidèle et comparabilité.

Les documents de synthèse comprennent « l'État du patrimoine », le tableau de « variation des capitaux propres », un « État hors bilan », le « Compte de résultat » et l'« Annexe ». L'État du patrimoine se présente en liste, il comporte deux colonnes :

Colonne « valeurs bilantielles » présentant les éléments du patrimoine aux coûts historiques.

Colonne « valeurs estimées » présentant, à titre d'information, la valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur nette des autres actifs de la société. Cette dernière tient compte des plus et moins-values latentes sur actifs financiers.

Changement de méthode comptable

Néant

Principales règles d'évaluation

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité (dans la colonne « valeurs bilantielles ») est la méthode des coûts historiques.

Immobilisations locatives

Elles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat hors frais d'acquisition plus travaux).

Les honoraires de transaction versés lors d'une acquisition sont considérés comme un élément du coût de revient de l'immobilisation.

Conformément à la réglementation propre aux SCPI, les « terrains et constructions » ne font l'objet d'aucun amortissement.

Le prix d'acquisition des terrains est compris dans le coût d'acquisition de l'immeuble quand la distinction n'est pas possible.

Les agencements de nature à augmenter la valeur locative des biens (climatisation par exemple) sont immobilisés et ne sont pas amortis.

Les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément d'actif sont comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition.

Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé est sorti de l'actif à son coût d'origine estimé (généralement prix de revient déflaté) et comptabilisé dans un compte de réserves ayant la nature de pertes en capital.

À noter qu'au 31/12/2025, la SCPI Iroko Atlas ne détient pas de droits réels portant sur ses biens.

La SCPI Iroko Atlas détient des biens en leasehold au Royaume-Uni. Le leasehold est une forme d'acquisition qui représente la grande majorité des transactions dans ces pays. Chaque leasehold détenu par la SCPI a une durée supérieure à 400 ans. Conformément à la pratique des experts immobiliers locaux indépendants, ces acquisitions ont été comptabilisées comme des actifs détenus en pleine propriété compte tenu de leur durée restante.

Valeurs estimées des immobilisations locatives

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise effectuée par Cushman & Wakefield et CBRE, agissant en qualité d'expert indépendant. A l'occasion de ce premier exercice, ce sont les expertises d'acquisition qui ont été retenues. L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en mettant en œuvre deux méthodes :

- La méthode d'actualisation des flux de trésorerie.
- La méthode par capitalisation du revenu brut qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droits et hors frais.

Plan d'entretien des immeubles locatifs (Provision pour Gros entretien)

Des provisions pour gros entretien (PGE) sont évaluées tous les ans, par immeuble, en fonction des dépenses estimées à partir d'un plan quinquennal prévisionnel. La provision est constatée à la clôture de l'exercice à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur 5 ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation. La dotation aux provisions au titre de l'année correspond à la différence entre l'évaluation des provisions au titre de l'année et les provisions au titre de l'exercice antérieur après prise en compte des reprises de provisions.

Provision des créances locataires

Une analyse systématique des créances échues depuis plus de 3 mois est faite locataire par locataire. Une provision pour dépréciation (loyers et charges) est constituée lorsque le recouvrement des créances apparaît incertain. Ces créances sont alors dépréciées, au cas par cas pour leur montant HT après déduction du dépôt de garantie.

Gestion locative

Conformément à l'article 18 des statuts, la société de gestion perçoit une commission de gestion pour l'administration de la SCPI égale à 12 % HT des produits locatifs loyers HT et des produits financiers nets et assimilés de la société pour les actifs en zone euro (14 % HT pour les actifs hors zone euro), sous déduction des créances irrécouvrables et de la variation de provision sur les loyers des locataires douteux.

Commission de pilotage de la réalisation des travaux

Conformément à l'article 18 des statuts, la société de gestion perçoit une commission de pilotage de la réalisation des travaux de 5 % HT maximum du montant des travaux réalisés. Au titre de l'exercice 2025, aucune commission de pilotage de travaux n'a été facturée par Iroko, aucun travaux significatif n'ayant été réalisé sur ce premier exercice.

Commission de souscription et fonds de remboursement

Pour rappel, la SCPI Iroko Atlas ne prélève aucune commission de souscription. Par ailleurs, au 31/12/2025, aucun fonds de remboursement n'est constitué dans la SCPI.

Prélèvements sur prime d'émission

Les frais et honoraires d'intermédiaires et d'experts d'études, d'audits et de diagnostics, les frais engagés par la société pour sa constitution et les frais directement payés pour les augmentations de capital, la recherche de capital, le déploiement de la stratégie d'investissement, la recherche et l'acquisition des immeubles, les frais et droits grevant le prix d'acquisition des actifs immobiliers, notamment les droits d'enregistrement, les honoraires et émoluments de notaire et la taxe sur la valeur ajoutée non récupérable sur ces investissements, sont prélevés sur la prime d'émission.

Coûts de mise en place des financements

Au 31/12/2025, la SCPI Iroko Atlas n'a eu recours à aucun financement bancaire (LTV : 0 %). En conséquence, aucun coût de mise en place de financement n'est à constater sur l'exercice.

Opérations en devises / Ecart de change

Les écarts de change résultant de la conversion des créances et dettes libellées en devises étrangères au cours de clôture sont comptabilisés en écarts de change actifs et passifs. Les pertes latentes donnent lieu à la constatation d'une provision pour risques, tandis que les gains latents ne sont pas comptabilisés en résultat conformément au principe de prudence.

Couverture de change

La société a mis en place une stratégie de couverture visant à limiter son exposition au risque de variation des taux de change. Cette stratégie repose notamment sur la mise en place d'instruments financiers adaptés ainsi que sur l'ouverture de positions de change, permettant de sécuriser tout ou partie des flux financiers futurs en devises. Toutefois, l'ensemble des opérations en devises n'est pas systématiquement couvert et fait l'objet d'un arbitrage dans la gestion des comptes recevant des loyers en devises

Valeurs estimées des immobilisations locatives

	Valeurs nettes 2025	
Terrains et constructions locatives	Comptables	Estimées
Droits réels		
Terrains et constructions locatives		
Entrepôts logistiques	11 375 000 €	12 900 000 €
Bureaux		
Commerce	28 657 588 €	31 823 304 €
Activité		
Hotellerie	2 970 000 €	3 830 000 €
Autres	7 761 083 €	7 850 103 €
TOTAL		
Immobilisations en cours	50 763 671 €	56 403 407 €
Activité		
Terrain	- €	0 €
Participations contrôlées		
SCI IZ Stains		
SCI TP Immo	- €	- €
SCI Deroche Reims		
TOTAL	50 763 671 €	56 403 407 €

Immeubles

"Ventilation par nature Valeur Brute"	Montant au 01/01/2025	Acquisitions	Cessions, transferts ou sorties d'actif	Montant au 31/12/2025
Terrains nus	0	0 €	0	0 €
Terrains et constructions	0	51 422 237 €	0	51 422 237 €
Construction et sol d'autrui	0	0 €	0	0 €
Immobilisations en cours de construction	0	0 €	0	0 €
Autres (TP & Créances rattachées)	0	0 €	0	0 €
TOTAL	0 €	51 422 237 €	0 €	51 422 237 €

Autres créances

	2025
Créances fiscales et sociales	668 553 €
Fournisseurs débiteurs	16 303 €
Fournisseurs avances et acomptes	0 €
Fournisseurs avoirs non parvenus	0 €
Compte sequestre	0 €
Associés - acomptes sur distribution	0 €
Indemnités immobilisation	0 €
Débiteurs & créiteurs Divers	510 874 €
Dépôts de Garantie versés	0 €
Produits à recevoir	0 €
TOTAL	1 195 730 €

Valeurs de placement et disponibilités

Au 31/12/2025, les disponibilités de la société sont réparties comme suit :

- Comptes à terme : 0 €
- Compte courant rémunéré : 19 434 715€
- Compte courant : 3 261 600 €

Comptes de régularisation actif et passif

Charges à répartir sur plusieurs exercices

	Montant au 31/12/2025
Charges à répartir	0 €
TOTAL	0 €

Au 31/12/2025, la SCPI Iroko Atlas n’a eu recours à aucun financement bancaire. Aucune charge n’est donc à répartir sur plusieurs exercices.

Produits constatés d’avance

Eléments	2025
Produits afférents aux loyers	219 056 €
Produits afférents aux charges immobilières	0 €
TOTAL	219 056 €

Les produits constatés d’avance correspondent aux loyers quittancés en 2025 portant sur des périodes postérieures au 31/12/2025.

Dettes

Dettes financières

	2025
Emprunts bancaires et intérêts courus	0 €
Dépôts de garantie reçues des locataires	277 548 €
TOTAL	277 548 €

Au 31/12/2025, la SCPI Iroko Atlas ne détient aucun emprunt bancaire. Le LTV s’établit à 0 %. Les dettes financières correspondent uniquement aux dépôts de garantie des locataires et aux honoraires courus.

Ventilation des dettes financières par nature d’actifs

Ventilation des dettes financières par nature d’actifs	2025
Emprunts immobiliers	0 €

Dettes d'exploitation

	2025
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	2 433 491 €
TOTAL	2 433 491 €

Dettes diverses

	2025
Dettes fiscales et sociales	99 136 €
Associés - acomptes sur distribution	73 761 €
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0 €
Débiteurs divers	431 622 €
TOTAL	530 762 €

Capitaux propres

Capital souscrit

Le capital s'élève à 61 233 450 € dont 408 223 parts souscrites sur l'exercice (net des retraits) pour un montant souscrit de 77 388 256 €
La SCPI Iroko Atlas a été lancée le 24 décembre 2024. . Le prix de souscription a évolué comme suit : 182 € pour les associés sponsors en phase 1, 192 € pour les associés sponsors en phase 2, puis 200 € pour les souscriptions classiques.

Capital, retraits des parts

Aucun retrait de parts n'est intervenu au cours de l'exercice 2025. Aucun fonds de remboursement n'est comptabilisé au 31/12/2025.

Prime d'émission /prélèvements sur prime d'émission

	Variation de l'exercice	Montant au 31/12/2025
Prime d'émission brute	15 991 606 €	16 154 806 €
Prime d'émission retrait des parts	0 €	0 €
Prélèvements sur P.E. :		
- frais de constitution, d'augmentation de capital	0 €	0 €
- frais d'acquisition des immeubles	-5 561 074 €	-5 561 074 €
- commissions de souscription		0 €
Total des prélèvements	-5 561 074	-5 561 074
Prime d'émission nette	10 430 532 €	10 593 732 €

Affectation du résultat de l'exercice précédent

La SCPI Iroko Atlas ayant été lancée en septembre 2025, il n'existe pas d'exercice précédent à affecter. Au titre du premier exercice clos le 31/12/2025, le résultat net s'élève à 149 590,27 €. Les acomptes sur distribution versés au cours de l'exercice s'élèvent à 101 970,67 €. Le solde de 47 619,60 € est proposé en affectation au report à nouveau à l'occasion de l'Assemblée Générale annuelle.

Compte de résultat

Autres charges immobilières (en €)

	2025
Assurances	0 €
Commissions et honoraires	11 578 €
Travaux d'entretien	0 €
Intérêts d'emprunts	0 €
Dotations aux provisions pour grosses réparations	0 €
TOTAL	11 578 €

Charges d'exploitation (en €)

	2025
Rémunération de la commission loyers	44 882,84 €
Rémunération de la commission produits financiers	7 177,73 €
Sous total commission de la société de gestion	52 060,57 €
Frais de fonctionnement (dépositai	102 202,28 €
Frais services bancaires	15 708,13 €
Impôt sur les sociétés	70 498,00 €
Perte de change	1 969,98 €
Honoraires d'expertise des immeubles en cours de vie	10 664,00 €
Sous total charges d'exploitation	201 042,39 €
Total charges d'exploitation	253 102,96 €

Charges et produits financiers

Eléments	Charges	Produits
Intérêts sur emprunt	0 €	0 €
Intérêts placements financiers	0 €	59 814 €
Différences de change	0 €	0 €
Produits de participations		0 €
TOTAL	0 €	59 814 €

Informations diverses

Charges à payer

	2025
Intérêts courus sur emprunts	0 €
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	764 749 €
Dettes fiscales et sociales	70 498 €
Dettes fournisseurs d'immobilisation	0 €
Autres dettes	394 241 €
TOTAL	1 229 488 €

Rémunération de la société de gestion

Conformément à la note d'information, la société de gestion est autorisée à percevoir une rémunération sous forme de commissions statutaires.

Au titre de l'exercice 2025, la société de gestion a facturé une commission d'acquisition de 4 % HT des montants des acquisitions soit un montant de 2 030 546,84 € HT, respectant ainsi le ratio maximum de 4 % HT fixé dans la Note d'Information.

Au titre de l'exercice 2025, la société de gestion aura facturé un montant de 12,00 % HT des produits perçus en Zone Euro et 14,00% HT des produits perçus hors Zone Euro. Au titre de l'exercice 2025, la charge de commission de gestion atteint 52 K€ HT.

Aucune commission de pilotage de travaux n'a été facturée par la société de gestion au titre de l'exercice 2025.

Engagements hors bilan

Dettes garanties

Au 31/12/2025, la SCPI Iroko Atlas ne détient aucun emprunt bancaire. En conséquence, aucune sûreté réelle (privilège de prêteur de deniers ou hypothèque) n'a été consentie sur les actifs du patrimoine.

Engagements donnés / reçus sur les instruments financiers

La SCPI Iroko Atlas n'a souscrit aucun instrument de couverture de taux. Aucun engagement hors bilan lié à des instruments financiers dérivés n'est à signaler au 31/12/2025.

Cautions/Garanties reçues de la part des locataires

Les garanties reçues correspondent aux engagements pris par nos locataires en cas d'impayé.

Ces engagements sont de différents types, à savoir :

- caution de la maison mère
- garantie bancaires relatives à des loyers

Texte des résolutions — Assemblée Générale Ordinaire 2025

A titre ordinaire

Première résolution : Rapports de la Société de Gestion, du Conseil de surveillance et du commissaire aux comptes – Constatation du capital effectif au 31 décembre 2025 – Approbation des comptes sociaux – Quitus à la société de gestion

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires,

Après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du commissaire aux comptes,

Approuve le rapport de la Société de Gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes annuels de l'exercice social clos le 31 décembre 2025 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital social de 61.233.450 euros et un bénéfice de 149.590 euros,

Donne quitus à la Société de Gestion pour sa gestion et lui renouvelle en tant que de besoin sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

Deuxième résolution : Affectation du résultat de l'exercice social clos au 31 décembre 2025

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires,

après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du commissaire aux comptes,

Décide d'affecter le résultat de l'exercice social clos le 31 décembre 2025 comme suit :

Bénéfice de l'exercice 2025 :	149 590 €
Majoré du report à nouveau :	
Résultat distribuable :	149 590 €
Affecté comme suit :	
Dividende total au titre de l'exercice 2025 :	101 970 €
Nouveau report à nouveau :	47 620 €

En conséquence, le dividende par part net de pleine jouissance pour l'exercice social clos le 31 décembre 2025 s'élève à 15,49 euros.

Il est rappelé ci-après les acomptes sur dividendes distribués selon les dates de jouissance des parts et avant tous prélèvements.

Par ailleurs, le taux de la distribution qui correspond à la division du dividende brut avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par la Société pour le compte des associés en France et à l'étranger, versé au titre de l'exercice social clos le 31 décembre 2025 (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier de l'exercice social clos le 31 décembre 2025, est de 9,41%.

Texte des résolutions — Assemblée Générale Ordinaire 2025

A titre ordinaire

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Rapports de la Société de Gestion, du Conseil de surveillance et du commissaire aux comptes – Constatation du capital effectif au 31 décembre 2025 – Approbation des comptes sociaux – Quitus à la société de gestion

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires,

Après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du commissaire aux comptes,

Approuve le rapport de la Société de Gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes annuels de l'exercice social clos le 31 décembre 2025 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital social de 61.233.450 euros et un bénéfice de 149.590 euros,

Donne quitus à la Société de Gestion pour sa gestion et lui renouvelle en tant que de besoin sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

DEUXIEME RESOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice social clos au 31 décembre 2025

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires,

après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du commissaire aux comptes,

Décide d'affecter le résultat de l'exercice social clos le 31 décembre 2025 comme suit :

Bénéfice de l'exercice 2025 :	149.590 €
Majoré du report à nouveau :	0 €
Résultat distribuable :	149.590 €
Affecté comme suit :	
Dividende total au titre de l'exercice 2025 :	101.970 €
Nouveau report à nouveau :	47.620 €

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice social clos le 31 décembre 2025 s'élève à 15,49 euros.

Il est rappelé ci-après les acomptes sur dividendes distribués selon les dates de jouissance des parts et avant tous prélèvements.

Par ailleurs, le taux de la distribution qui correspond à la division du dividende brut avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par la Société pour le compte des associés en France et à l'étranger, versé au titre de l'exercice social clos le 31 décembre 2025 (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier de l'exercice social clos le 31 décembre 2025, est de 9,41%.

Jouissance	1er trimestre 2025	2ème trimestre 2025	3ème trimestre 2025	4ème trimestre 2025
Pour un trimestre entier	0 €	2,67 €	3,22 €	9,60 €

TROISIEME RESOLUTION

Approbation des valeurs de la Société arrêté au 31 décembre 2025

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires,

Après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

Approuve le rapport de la Société de Gestion dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la Société arrêtés au 31 décembre 2025, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- Valeur comptable : 71.874.801,18 euros, soit 176,07 euros par part ;
- Valeur de réalisation : 76.855.910,98 euros, soit 188,27 euros par part ;
- Valeur de reconstitution : 83.632.688,54 euros, soit 204,87 euros par part.

QUATRIEME RESOLUTION

Approbation des conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires,

Après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier,

Prend acte du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier et **déclare** qu'aucune convention visée à l'article L. 214-106 précité n'a été conclue au cours de l'exercice social clos le 31 décembre 2025,

Approuve les conclusions dudit rapport spécial.

CINQUIEME RESOLUTION

Nomination des membres du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires,

Après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

Prend acte de la démission de l'ensemble des membres composant le Conseil de Surveillance,

Décide de nommer en remplacement, conformément à l'article 16.1 des statuts de la Société, en qualité de membre du Conseil de Surveillance, les candidats ayant obtenu le plus grand nombre de suffrage exprimé par les associés présents ou ayant voté par correspondance, parmi la liste des candidats ci-dessous :

Candidats	Nombre de voix	Elu	Non élu
Benoît du TERTRE 972 parts en usufruit, , 720 parts en nue-propriété			
LUSIGNAN 1117 parts en usufruit, 1099 parts en pleine propriété			
Philippe Lacotte 274 parts en pleine propriété			
Sylvain Puginier 1 550 parts en pleine propriété			
SCI MOULIN DES MEULIERES 25 parts en pleine propriété			
Cédric Serre 220 parts en pleine propriété			
Maxence Gournier 170 parts en pleine propriété			
BEARS & PARTNERS 300 parts en pleine propriété			
Matthias Bardon 140 parts en pleine propriété			
Joseph Senne 127 parts en nue-propriété			
Michael Ferrari 160 parts en pleine propriété			
ALAIN Fontanesi 25 parts en pleine propriété			
Mathieu Benard 200 parts en pleine propriété			
Philippe Germain 140 parts en pleine propriété			
Mathieu Benard 200 parts en pleine propriété			
Jean-Jacques Poujade 39 parts en pleine propriété			
Florian FOULADOUX 140 parts en pleine propriété			
Jean-Jacques Msica 500 parts en pleine propriété			
Cornelia Raluca Sandu 140 parts en pleine propriété			
Jacques Bruxer 780 parts en pleine propriété			
Robin Jean-Pierre Mas 25 parts en pleine propriété			
Martial Champ 200 parts en pleine propriété			
AC FINANCES & SERVICES 250 parts en pleine propriété			
Franck Petry 420 parts en pleine propriété			
Bernard Deluchat 2084 parts en pleine propriété			
Eric Bunel 210 parts en pleine propriété			
Cabinet Leprince Conseils 100 parts en pleine propriété			

Prend acte que leur mandat d'une durée de 3 ans expirera à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes annuels de l'exercice social clos le 31 décembre 2028.

SIXIEME RESOLUTION

Indemnisation du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires,

Après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

Constate qu'aucune indemnisation (rémunération) ne sera allouée aux membres du Conseil de Surveillance pour l'exercice social clos le 31 décembre 2026.

SEPTIEME RESOLUTION

Autorisation d'imputer sur le compte « prime d'émission » le solde débiteur du compte des plus ou moins-values sur cession d'immeuble

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires,

Après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance,

Autorise la Société de Gestion à procéder à l'affectation du solde débiteur du compte des « plus ou moins-values sur les cessions d'immeubles » sur le compte « prime d'émission », afin d'apurer les pertes nettes constatées,

Décide que cette autorisation est donnée jusqu'à l'assemblée générale statuant sur l'exercice social en cours et les exercices sociaux suivants.

A titre extraordinaire

HUITIEME RESOLUTION

Augmentation du capital maximum et modification de l'article 7.2 des statuts

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires,

Après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance,

Décide d'augmenter le montant du capital maximum pour le porter de cent million (100.000.000) d'euros à trois cent millions (300.000.000) d'euros,

Décide, en conséquence de ce qui précède, de modifier les articles 7.2 et 8.1 des statuts de la manière suivante :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
Article 7.2 – <u>Capital social maximum</u>	Article 7.2 – <u>Capital social maximum</u>
Le capital social maximum s'élève à cent millions (100.000.000) d'euros.d'euros.	Le capital social maximum s'élève à trois cent millions (300.000.000) d'euros.
Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues par la Société de Gestion dans les conditions de l'Article 8.1.duquel les souscriptions pourront être reçues par la Société de Gestion dans les conditions de l'Article 8.1.	Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire.
Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire.	Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire.

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
Article 8.1 – <u>Augmentation de capital social</u>	Article 8.1 – <u>Augmentation de capital social</u>
(...)	(...)
Conformément aux dispositions de l'article L.214-116 du CMF, le capital social statutaire maximum fixé à cent millions (100.000.000) d'euros sera souscrit par offre au public à concurrence de 15% au moins, soit quinze millions (15.000.000) d'euros, dans le délai imparti d'une année après la date d'ouverture de la souscription.	Conformément aux dispositions de l'article L.214-116 du CMF, le capital social statutaire maximum fixé à trois cent millions (300.000.000) d'euros sera souscrit par offre au public à concurrence de 15% au moins, soit quarante-cinq millions (45.000.000) d'euros, dans le délai imparti d'une année après la date d'ouverture de la souscription.
(...)	(...)

NEUVIEME RESOLUTION

Décimalisation des parts sociales de la Société et modifications corrélatives des articles 7 et 11.2 des statuts de la Société

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires,

Après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance,

Autorise la Société de Gestion de mettre en œuvre, à la date à laquelle jugera opportun dans le courant de l'année 2026, le mécanisme de decimalisation des Parts en les fractionnant en dixième, centième, millième et dix millièmes,

Décide, en conséquence de ce qui précède, de modifier comme suit les articles 7 et 11.2 des statuts de la manière suivante :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
Article 7 – <u>Capital social</u>	Article 7 – <u>Capital social</u>
(...)	(...) 7.6 Décimalisation de Parts Les Parts pourront être fractionnées, sur décision de la Société de Gestion, en dixième, centième, millième, dix millièmes dénommées fractions de Parts. Les dispositions des Statuts réglant l’émission, la transmission des Parts et le retrait d’Associés sont applicables aux fractions de Parts dont la valeur sera toujours proportionnelle à celle de la Parts qu’elles représentent. Toutes les autres dispositions des Statuts relatives aux Parts s’appliquent aux fractions de Parts sans qu’il soit nécessaire de le spécifier, sauf lorsqu’il en est disposé autrement.
Article 11.2 – <u>Droit des Associés</u>	Article 11.2 – <u>Droit des Associés</u>
(...)	(...) Les propriétaires de fractions de Parts peuvent se regrouper. Ils doivent, en ce cas, se faire représenter par une seule et même personne qui exercera, pour chaque groupe, les droits attachés à la propriété d’une Part entière.

DIXIEME RESOLUTION

Modification de l'article 15.2 des statuts de la Société relatif à la rémunération de la Société de Gestion

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires,

Après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance,

Décide de modifier la rédaction de l'article 15.2 des statuts de la Société relative à la rémunération de la Société de Gestion de la manière suivante :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
Article 15.2 – <u>Rémunération de la Société de Gestion</u>	Article 15.2 – <u>Rémunération de la Société de Gestion</u>
(...)	(...)
15.2.2 <u>Commission de gestion</u>	15.2.2 <u>Commission de gestion</u>

La commission de gestion est versée par la Société et est fixée comme suit : - 12% HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 14,4% TTC pour un taux de TVA de 20 %) des produits locatifs HT encaissés directement ou indirectement et des produits financiers nets encaissés par la Société concernant les actifs localisés dans la zone Euro ; et - 14% HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 16,8% TTC pour un taux de TVA de 20%) des produits locatifs HT encaissés directement ou indirectement et des produits financiers nets encaissés par la Société concernant les actifs localisés hors de la zone Euro. (...)	La commission de gestion est versée par la Société et est fixée comme suit : - un montant maximum de 12% HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 14,4% TTC pour un taux de TVA de 20%) des produits locatifs HT encaissés directement ou indirectement et des produits financiers nets encaissés par la Société concernant les actifs localisés dans la zone Euro ; et - un montant maximum de 14% HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 16,8% TTC pour un taux de TVA de 20%) des produits locatifs HT encaissés directement ou indirectement et des produits financiers nets encaissés par la Société concernant les actifs localisés hors de la zone Euro. (...)
15.2.3 <u>Commission sur retrait, cession ou mutation de Parts</u>	15.2.3 <u>Commission sur retrait, cession ou mutation de Parts</u>
Pour les retraits, cessions ou mutations de Parts détenues depuis moins de cinq (5) ans, la Société de Gestion percevra une commission d'un montant maximum de 5% HT (soit 6% TTC) du prix total des Parts concernées par le retrait, la cession ou la mutation.	Pour les retraits, cessions ou mutations de Parts détenues depuis moins de six (6) ans, la Société de Gestion percevra une commission d'un montant maximum de 5% HT (soit 6% TTC) du prix total des Parts concernées par le retrait, la cession ou la mutation.
15.2.4 <u>Commission d'arbitrage des actifs immobiliers</u>	15.2.4 <u>Commission d'arbitrage des actifs immobiliers</u>
(...) Une commission de cession d'actifs immobiliers sera prélevée par la Société de Gestion, uniquement en cas de réalisation d'une plus-value. La commission sera égale à 4,16% HT (soit 5% TTC) de la différence entre le prix de cession net	(...) Une commission de cession d'actifs immobiliers sera prélevée par la Société de Gestion, uniquement en cas de réalisation d'une plus-value. La commission sera égale à un montant maximum de 4,16% HT (soit 5% TTC) de la différence entre le prix de cession net
15.2.5 <u>Commission de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier</u>	15.2.5 <u>Commission de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier</u>
La Société de Gestion percevra une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier de de 5% HT (6% TTC) maximum du montant des travaux suivis directement par la Société de Gestion.	La Société de Gestion percevra une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier d'un montant maximum de de 5% HT (6% TTC) maximum du montant des travaux suivis directement par la Société de Gestion.

Précise que la Société de Gestion appliquera les dispositions de l'article 15.2.3 à la date qui lui conviendra au cours de l'exercice social clos le 31 décembre 2026.

ONZIEME RESOLUTION

Modification des modalités d'adoption des valeurs comptables de réalisation et de reconstitution et modification de l'article 15.3 des statuts de la Société

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires,

Après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance,

Décide, conformément à la modification de l'article L.214-109 du Code monétaire et financier par l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 portant modernisation du régime des fonds d'investissements alternatifs, que la Société de Gestion est désormais compétente pour arrêter les valeurs comptables de réalisation et de reconstitution, à la clôture de chaque exercice social,

Décide, en conséquence de ce qui précède, de modifier l'article 15.3 des statuts de la Société de la manière suivante :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
Article 15.3 – <u>Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion</u>	Article 15.3 – <u>Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion</u>
La Société de Gestion a notamment (la liste qui suit étant énonciative et non limitative) les pouvoirs suivants : (...) § arrêter les comptes et les soumettre aux Assemblées Générales Ordinaires des associés, § convoquer et présider les Assemblées Générales des associés qu'elle convoque, arrêté leur ordre du jour et exécuter les décisions, (...)	La Société de Gestion a notamment (la liste qui suit étant énonciative et non limitative) les pouvoirs suivants : (...) § arrêter les comptes et les soumettre aux Assemblées Générales Ordinaires des associés, § arrêter chaque année la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société, § convoquer et présider les Assemblées Générales des associés qu'elle convoque, arrêté leur ordre du jour et exécuter les décisions, (...)

DOUZIEME RESOLUTION

Adoption des statuts modifiés de la Société

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires,

Après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, de l'avis favorable du Conseil de Surveillance et du projet modifié des statuts,

Adopte, en conséquence de l'adoption des résolutions qui précèdent, article par article, puis dans leur ensemble, les statuts modifiés de la Société, dont le texte conforme figure en Annexe des présentes.

TREIZIEME RESOLUTION

Modifications de la Note d'Information concernant les frais supportés par la Société

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires,

Après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, de l'avis favorable du Conseil de Surveillance et du projet modifié de la Note d'Information,

Donne tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet de modifier l'article 3.1.1 du chapitre 3 (Frais) de la Note d'Information concernant les frais supportés par la Société, de la manière suivante :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
<u>3.1. Répartition des frais entre Iroko Atlas et la Société de Gestion</u> (...) Iroko Atlas supporte et paie tous les autres frais sans exception, notamment : - les prix d'acquisition des biens et droits immobiliers ; - les frais afférents aux documents nécessaires aux augmentations de capital : statuts, notes d'information, bulletins de souscription, rapports annuels remis aux souscripteurs, attestation de propriété de parts, publicité, frais de gestion locative ; - les frais d'acquisition notamment les droits d'enregistrement, les honoraires des agents apporteurs d'affaires et des notaires ; - les frais nécessaires à l'aménagement, y compris les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études, l'entretien, et la gestion des immeubles, y compris les honoraires de gestionnaires non refacturés aux locataires et d'intervenants techniques ; - les frais et honoraires de recherche, d'identification, de présentation, de négociation et de conseil d'opportunité d'investissement dans des actifs immobiliers ; - les honoraires du Commissaire aux Comptes ; - la rémunération du dépositaire ; - les cotisations professionnelles et redevances diverses ; - les frais d'expertises immobilières ; - les frais entraînés par la tenue des Conseils de Surveillance, Assemblées Générales et l'information des Associés ; - les frais de contentieux ; - les consommations d'eau, de gaz et d'électricité, les impôts et droits, honoraires des syndics de copropriété ou gérants d'immeubles ; - les frais et honoraires relatifs à la gestion opérationnelle des actifs immobiliers et notamment la gestion technique des immeubles, la représentation d'Iroko Atlas, la gestion comptable et financière des opérations immobilières et la gestion des baux (property management) - tous les autres frais et honoraires juridiques, réglementaires, comptables et fiscaux non mentionnés ci- dessus ; - et en général, toutes les charges non récupérables sur les locataires et toutes les dépenses qui n'entrent pas dans le cadre prévu au paragraphe précédent, en ce compris les honoraires de location ou de relocation des immeubles, les primes d'assurance des immeubles, les frais d'expertise du patrimoine et les frais de gestion des indivisions.	<u>3.1. Répartition des frais entre Iroko Atlas et la Société de Gestion</u> (...)
3.1.1 Rémunération des property managers	3.1.1 Rémunération des property managers

Les property managers, en charge de la gestion locative, technique et administrative des actifs d'Iroko Atlas, sont généralement rémunérés sur la base d'un pourcentage des loyers encaissés. Les taux appliqués varient selon le pays concerné, la typologie d'actif, le nombre de locataires et la configuration juridique de l'actif.

Cette rémunération peut également se présenter sous la forme d'un forfait, ou faire l'objet de montants minimums garantis afin d'assurer au gestionnaire une rémunération plancher.

Pour certains actifs dont la gestion quotidienne est plus complexe et nécessite des déplacements réguliers, une rémunération spécifique peut s'appliquer (gestion de parcs commerciaux, centres logistiques multi-locataires, etc.).

• Honoraires additionnels

Les contrats de property management peuvent également prévoir des honoraires additionnels pour :

- Le suivi opérationnel des travaux sur le parc immobilier (appel d'offres de prestataires locaux en Europe, élaboration et suivi des budgets, suivi des travaux) ;
- Des prestations ponctuelles telles que le renouvellement ou la relocation de baux, la gestion de contentieux, les inspections techniques, ou encore l'accompagnement lors de cessions et acquisitions d'actifs.

Il est à noter que les informations présentées peuvent être amenées à évoluer pour répondre aux besoins ponctuels d'un actif.

• Sélection et contrôle des prestataires

La sélection des property managers et des investments managers locaux fait l'objet d'appels d'offres afin de s'assurer du meilleur service et du niveau approprié d'honoraires pour Iroko Atlas. Les contrats prévoient une série de reportings permettant de s'assurer de la bonne exécution par les prestataires de leurs missions.

Afin de garantir une bonne qualité de service, la Société de gestion conduit une évaluation annuelle de ses prestataires. Tout dysfonctionnement constaté peut déclencher un nouvel appel d'offres visant à sélectionner un prestataire plus adéquat.

• Gestion des conflits d'intérêts

Dans le cadre de la gestion des conflits d'intérêts, et notamment lorsque la Société de Gestion est amenée à sélectionner des prestataires appartenant au même groupe ou ayant un lien capitalistique avec l'un de ses actionnaires, elle s'assure par des contrôles réguliers que les conditions tarifaires et le niveau des prestations sont en adéquation avec les pratiques du marché, conformément à sa politique de gestion des conflits d'intérêts. Les entreprises liées seront indiquées dans le rapport annuel d'Iroko Atlas.

Outre les commissions visées à l'article 3.2, Iroko Atlas supporte directement tous les autres frais, sans exception, notamment :

- Les frais afférents à la garantie en cas de souscription inférieure à 15% du capital statuaire au cours de la première année suivant l'ouverture des souscriptions au public,
- Le prix d'acquisition des biens, les frais et études y compris en cas de non-aboutissement de l'acquisition,
- Les frais d'enregistrement et actes notariés s'y rapportant,
- Les frais nécessaires à l'aménagement, y compris les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études, l'entretien, et la gestion des immeubles, y compris les honoraires de gestionnaires non refacturés aux locataires et d'intervenants techniques,
- La rémunération des membres du Conseil de Surveillance et le remboursement des frais exposés par eux dans l'exercice de leurs mandats, le cas échéant,
- Les honoraires de la Société de gestion,
- Les honoraires des Commissaires aux Comptes,
- Les honoraires et frais de l'expert externe en évaluation du patrimoine immobilier,
- Les honoraires des experts comptables,
- La rémunération et frais du Dépositaire,
- Les frais entraînés par la tenue des Conseils de Surveillance et Assemblées Générales, ainsi que les éventuels frais d'expédition des documents destinés aux associés,
- Les dépenses afférentes aux documents nécessaires à l'information des associés : bulletins d'information et rapports annuels,
- Les frais de contentieux et de procédure et honoraires d'avocats et conseils liés à l'activité de la SCPI,
- Les cotisations professionnelles notamment due à une association de défense des intérêts de la SCPI et due à l'AMF,
- Les assurances et, en particulier, celles des immeubles constituant le patrimoine,
- Les frais d'entretien des immeubles,
- Les impôts, droits et taxes diverses liés à l'activité de la SCPI,
- Les honoraires de location et de relocation des immeubles vacants,
- Le montant des consommations des fluides (eau, électricité et combustibles) et, en général, toutes les charges d'immeubles, honoraires des syndics et gérants d'immeubles et en général toutes les charges non refacturables aux locataires,
- Les frais bancaires, honoraires de courtage et financiers liés à la mise en place et au remboursement de la dette,
- Les honoraires d'accompagnement : à l'acquisition, à la cession d'actifs, à la recherche de locataires, au renouvellement des baux existants, à l'accompagnement travaux, à la recherche de financement, à la négociation des revues locatives,
- Les prestations de recherche d'opportunités d'investissement,
- Toutes les autres dépenses qui n'entrent pas dans le cadre de l'administration directe de la SCPI.

	<u>3.1.2 Précisions sur le rôle et la rémunération des property managers</u>
	Les property managers, en charge de la gestion locative, technique et administrative des actifs de la SCPI, sont généralement rémunérés sur la base d'un pourcentage des loyers encaissés. Les taux appliqués varient selon le pays concerné, la typologie d'actif, le nombre de locataires et la configuration juridique de l'actif. Cette rémunération peut également se présenter sous la forme d'un forfait, ou faire l'objet de montants minimums garantis afin d'assurer au gestionnaire une rémunération plancher. Pour certains actifs dont la gestion quotidienne est plus complexe et nécessite des déplacements réguliers, une rémunération spécifique peut s'appliquer (gestion de parcs commerciaux, centres logistiques multi-locataires, etc.). Les contrats de property management ou de nos partenaires locaux peuvent également prévoir des honoraires additionnels pour : - Le suivi opérationnel des travaux sur le parc immobilier (appel d'offres de prestataires locaux en Europe, élaboration et suivi des budgets, suivi des travaux) ; - Des prestations ponctuelles telles que le renouvellement ou la relocation de baux, la gestion de contentieux, les inspections techniques, ou encore l'accompagnement lors de cessions et acquisitions d'actifs. Il est à noter que les informations présentées peuvent être amenées à évoluer pour répondre aux besoins ponctuels d'un actif.
	<u>3.1.3 Sélection et contrôle des prestataires</u>
	La sélection des property managers et des investments managers locaux fait l'objet d'appels d'offres afin de s'assurer du meilleur service et du niveau approprié d'honoraires pour la SCPI. Les contrats prévoient une série de reportings permettant de s'assurer de la bonne exécution par les prestataires de leurs missions. Afin de garantir une bonne qualité de service, la Société de gestion conduit une évaluation annuelle de ses prestataires. Tout dysfonctionnement constaté peut déclencher un nouvel appel d'offres visant à sélectionner un prestataire plus adéquat. Gestion des conflits d'intérêts Dans le cadre de la gestion des conflits d'intérêts, et notamment lorsque la Société de Gestion est amenée à sélectionner des prestataires appartenant au même groupe ou ayant un lien capitalistique avec l'un de ses actionnaires, elle s'assure par des contrôles réguliers que les conditions tarifaires et le niveau des prestations sont en adéquation avec les pratiques du marché, conformément à sa politique de gestion des conflits d'intérêts. Les entreprises liées seront indiquées dans le rapport annuel de la SCPI.

QUATORZIEME RESOLUTION

Modification de la Note d'Information suite aux modifications statutaires

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires,

Après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, de l'avis favorable du Conseil de Surveillance et du projet modifié de la Note d'Information,

Décide de donner tous pouvoirs à la Société de Gestion afin d'apporter à la Note d'Information les modifications nécessaires pour tenir compte des modifications des statuts de la Société résultant des résolutions précédentes.

QUINZIEME RESOLUTION

Autre modification de la Note d'Information

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires,

Après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, de l'avis favorable du Conseil de Surveillance et du projet modifié de la Note d'Information,

Décide d'apporter une modifications à la Note d'Information s'agissant de l'élément suivant :

- l'ajout d'un objectif de Performance Globale Annuelle (PGA) à 7 % sur 10 ans,

Donne en conséquence tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet de modifier les paragraphes suivants de la Note d'Information, lesquels sont désormais rédigés de la manière suivante :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
<u>2.6. Rendement cible de la SCPI</u>	<u>2.6. Rendement cible de la SCPI</u>
La SCPI vise à offrir à ses associés un couple rendement/risque attractif sur le long terme. À ce titre, la Société de Gestion se fixe un objectif indicatif de Taux de Rendement Interne (TRI) net annuel de 7 % à 10 ans incluant un Taux de Distribution non garanti cible de 6,5 % net de frais par an. Cet objectif est fondé sur des hypothèses de marché, de taux d'occupation, de niveau de valorisation des actifs, ainsi que sur la stratégie d'acquisition et de gestion mise en œuvre par la Société de Gestion. (...)	La SCPI vise à offrir à ses associés un couple rendement/risque attractif sur le long terme. À ce titre, la Société de Gestion se fixe des objectifs indicatifs de Taux de Rendement Interne (TRI) net annuel et de Performance Globale Annuelle (PGA) de 7 % à 10 ans incluant un Taux de Distribution non garanti cible de 6,5 % net de frais par an. Ces objectifs sont fondés sur des hypothèses de marché, de taux d'occupation, de niveau de valorisation des actifs, ainsi que sur la stratégie d'acquisition et de gestion mise en œuvre par la Société de Gestion. (...) <u>Définition de la Performance Globale Annuelle (PGA)</u> La Performance Globale Annuelle (PGA) mesure la performance annuelle d'une SCPI en tenant compte à la fois des distributions perçues sur l'année et de la variation du prix de souscription par rapport à l'année précédente.

SEIZIEME RESOLUTION

Adoption de la Note d'Information modifiée

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires,

Après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, de l'avis favorable du Conseil de Surveillance et du projet modifié de la Note d'Information,

Adopte, en conséquence de l'adoption des résolutions qui précèdent, article par article, puis dans leur ensemble, la Note d'Information modifiée de la Société, dont le texte conforme figure en Annexe 2 des présentes,

Donne, en conséquence, tous pouvoirs à la Société de Gestion pour procéder aux déclarations requises par la loi et les règlements auprès de toute autorité compétente.

DIX-SEPTIEME RESOLUTION**Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires,

Confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'un extrait ou d'une copie des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités de publicité qu'il appartiendra.

IROKO.

L'épargne immobilière

Excellent  ★ Trustpilot

4,7/5 sur 741 avis

Source avis clients :
Trustpilot au 31 décembre 2024

☎ 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°20-15 en date du 24/06/2025