IROKO • atlas

Politique d’engagement

La SCPI internationale, opportuniste et engagée

Septembre 2025

Les principaux risques d’un investissement en SCPI

Risque en capital : Iroko Atlas n’offre aucune garantie de protection du capital. L’investisseur est averti que son capital n’est pas garanti et peut ne pas lui être restitué, ou seulement partiellement. Les investisseurs ne devraient pas réaliser d'investissement s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.

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 Atlas 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.

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. Ces évolutions, à la hausse comme à la baisse, doivent être prises en compte dans votre stratégie d’investissement.

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 de durabilité : un événement ou une condition environnementale, sociale ou de gouvernance peut avoir une incidence négative sur la valeur de l'investissement.

Iroko Atlas : SCPI à capital variable 939 006 417 R.C.S. Paris - Visa AMF SCPI n°25-10 en date du 24 juin 2025. La note d’information et le DIC PRIIPs sont disponibles gratuitement sur iroko.eu..

Iroko : Société par Actions Simplifiée au capital social de 643 081,6 € - 883 362 113 R.C.S. Paris - Société de gestion de portefeuille, agréée par l’Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP-20000014 en date du 8 juin 2020.

1. Périmètre

Nom du fonds : **SCPI Iroko Atlas**

Stratégie dominante : Best in Progress

Classe d'actif : bureaux, commerce, logistique, santé, éducation, locaux d'activités...

Zone géographique : Europe de l'Ouest et de façon opportuniste en Europe de l'Est et en Amérique du Nord.

Label : N/A

Lien vers les documents relatifs au fonds : iroko.com

2. Généralités sur la société de gestion

Nom : **Iroko SAS**

Date d'immatriculation : 13/05/2020

Siège d'exploitation : 4 rue de la Pompe 75116 Paris CEDEX

Nationalité : France

Forme juridique : Société par actions simplifiées (SAS)

RCS : n°883 362 113 Paris

Agrément Autorité des Marchés financiers : n°GP20000014 en date du 08/06/2020

Objet social : Société de gestion de portefeuille habilitée à gérer des fonds d'investissements alternatifs (FIA) principalement à vocation immobilière et de capital investissement (extrait).

Capital : 643 081.60 euros

Représentant légal : Gautier Delabrousse-Mayoux (Président)

Direction : Gautier Delabrousse-Mayoux (Président), Pierre-Antoine Burgala (Directeur Général).

Directeur ESG : Raphaël Bouhnik

3. Objectifs du document

Dans le cadre de sa démarche ESG, Iroko Atlas précise dans ce document sa politique d'engagement extra-financière applicable à ses locataires et prestataires de services intégrés au processus ESG d'Iroko (auditeurs techniques, auditeurs environnementaux, experts externe, investment manager à l'étranger, property manager, prestataires travaux de long terme).

3.1 Périmètre d'application

Engager les parties prenantes internes

Tous les nouveaux collaborateurs font l'objet d'une formation portant sur la structure et les objectifs de la politique ESG d'Iroko Atlas (définition, méthodologie, enjeux). Cette dernière rentre dans le cadre du plan de formations annuel qui dans le cas de l'ESG s'attache à transmettre à l'ensemble des collaborateurs les spécificités et processus associés à la politique d'acquisition et de gestion extra-financière de la SCPI. Cet effort de formation est clé pour le processus de d'investissement et de gestion extra-financier promu par le véhicule. Il permet de maintenir les collaborateurs au courant des enjeux et innovations portés par l'immobilier durable. C'est pour cela que tous les collaborateurs d'Iroko sont formés annuellement aux enjeux ESG.

Les parties prenantes clés, équipe d'investissement et de gestion, sont formées au fil de l'eau aux enjeux de la finance durable soit par l'équipe ESG d'Iroko soit grâce à des conférences liées à l'investissement durable organisées par des experts de place.

S'engager auprès des parties prenantes externes

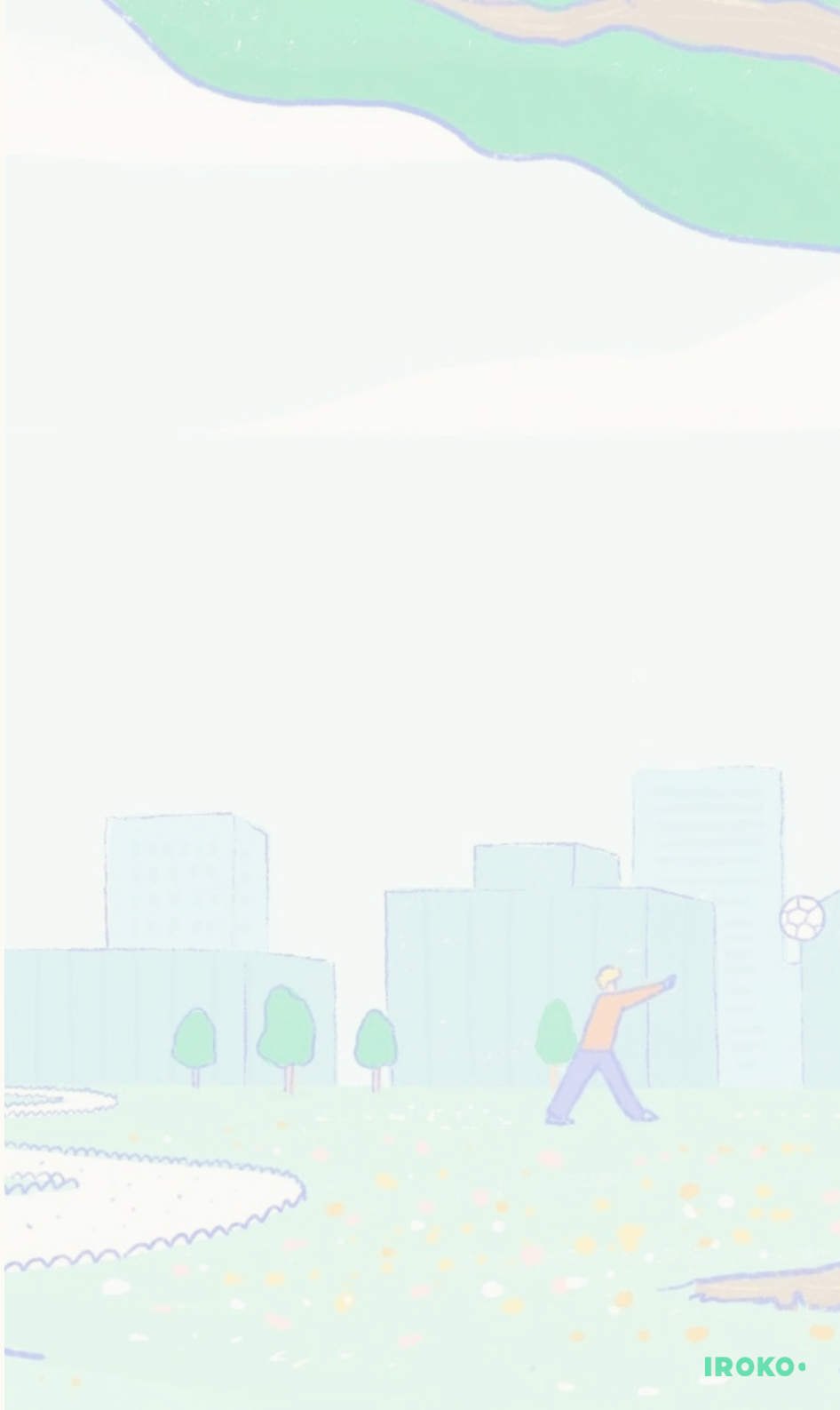
Les locataires de nos bâtiments en portefeuille sont des acteurs principaux de la mise en place de notre politique extra-financière de gestion. Pourquoi ?

- **Impact environnemental :** Les locataires contribuent à la performance énergétique des bâtiments via leurs consommations d'eau et d'énergie. Favoriser des comportements éco- responsables permet de réduire l'empreinte carbone des bâtiments de la SCPI.
- **Bien-être social :** Des locataires satisfaits et engagés dans la durée constituent un atout majeur pour Iroko Atlas.
- **Gouvernance responsable :** La prise en compte des attentes ESG des locataires dans la gestion d'Iroko renforce la transparence et la communication. En associant les locataires aux décisions et en favorisant un dialogue constructif, nous nous inscrivons dans une démarche de gouvernance responsable.

En résumé, les locataires ne sont plus de simples occupants mais des acteurs clés de la politique extra-financière d'Iroko Atlas. En intégrant leurs besoins et leurs attentes, Iroko Atlas s'assure une meilleure résilience face aux défis de demain.

Les prestataires de services parties prenantes de notre processus d'acquisition et gestion comme les gestionnaires d'actifs (property manager), les investment manager (partenaires d'acquisition) à l'étranger, les experts externes, auditeurs techniques, auditeurs environnementaux, prestataires de travaux long terme peuvent formaliser leur engagement ESG dans leurs contrats avec la SCPI.

Ils s'engagent dans ce cadre à prendre connaissance du processus extra-financier promu par le fonds et à mettre en place leurs meilleures pratiques en la matière. En particulier, il est demandé aux prestataires une attention particulière aux impacts de leurs actions sur les consommations énergétiques, les déchets, la biodiversité, l'inclusion des personnes à mobilité réduite.



3.2 Déclinaison de la politique d'engagement

En interne

Iroko Atlas est **engagé sur le volet environnemental**. Le fonds a développé une approche ESG alignée avec la thèse d'investissement extra-financière du véhicule et du label ISR. Sa stratégie accorde une importance particulière à l'environnement, une spécificité reflétée dans son outil de notation ESG. La SCPI va plus loin que le label ISR en s'engageant à faire évoluer ses actifs Best-in-Progress en Best-in-Class dans un délai de trois ans suivant leur acquisition.

La politique d'engagement du fonds se retranscrit également sur le **plan de la gouvernance**, auprès des collaborateurs internes, au travers d'un plan de formation et l'organisation de sessions pour les nouveaux et les anciens salariés. La bonne tenue de ces formations est surveillée au travers de la grille d'analyse extra-financière dans la partie gouvernance.

Mais aussi auprès des locataires, la politique d'engagement se décline à travers une formalisation des bonnes pratiques constitutives d'un usage "durable" de nos actifs, l'envoi de documents de sensibilisation aux problématiques de durabilité, l'organisation de webinaires et d'autres sessions de formation. La SCPI s'engage à associer étroitement ses locataires à sa démarche ESG, en les impliquant dans la compréhension et définition de ses objectifs et la mise en œuvre de ses actions en faveur de l'environnement, du social et de la gouvernance.

En externe

Iroko Atlas s'engage à transmettre à ses locataires des enquêtes et annexes afin de mieux comprendre les contraintes et les besoins de ces derniers :

- La mise en place, lorsque cela est possible, d'annexes environnementales pour les nouveaux baux et les renouvellements de bail.
- La réalisation annuelle d'une campagne de sensibilisation traduit lorsque cela est nécéssaire en anglais, espagnol ou français à l'ensemble des locataires en portefeuille. Cette dernière peut comprendre notamment un guide d'usage et pédagogie du tri.
- L'envoi triennal d'une enquête de satisfaction des actions menées par Iroko Atlas.

Auprès des prestataires externes, la politique d'engagement se décline soit à travers la mise en œuvre de contrats de prestation qui incluent ou font référence à des clauses environnementales ou à travers l'insertion d'annexes ESG aux contrats existants, 50% des prestataires a minima sont concernés et 100% des property manager.

Le but de ces mécanismes contractuels est de marquer l'engagement de nos partenaires à des pratiques ESG similaires à celles pratiquées par Iroko Atlas. Le fonds s'engage à réaliser un audit de ces pratiques, maximum dans les trois ans suivant la contractualisation.

4. Mesure de l’impact

4.1 Des objectifs chiffrés

L’engagement social et environnemental

Iroko Atlas s’engage sur le plan environnemental en faisant évoluer ses actifs de Best-in-Progress à Best-in-Class dans un délai de trois ans après leur acquisition.

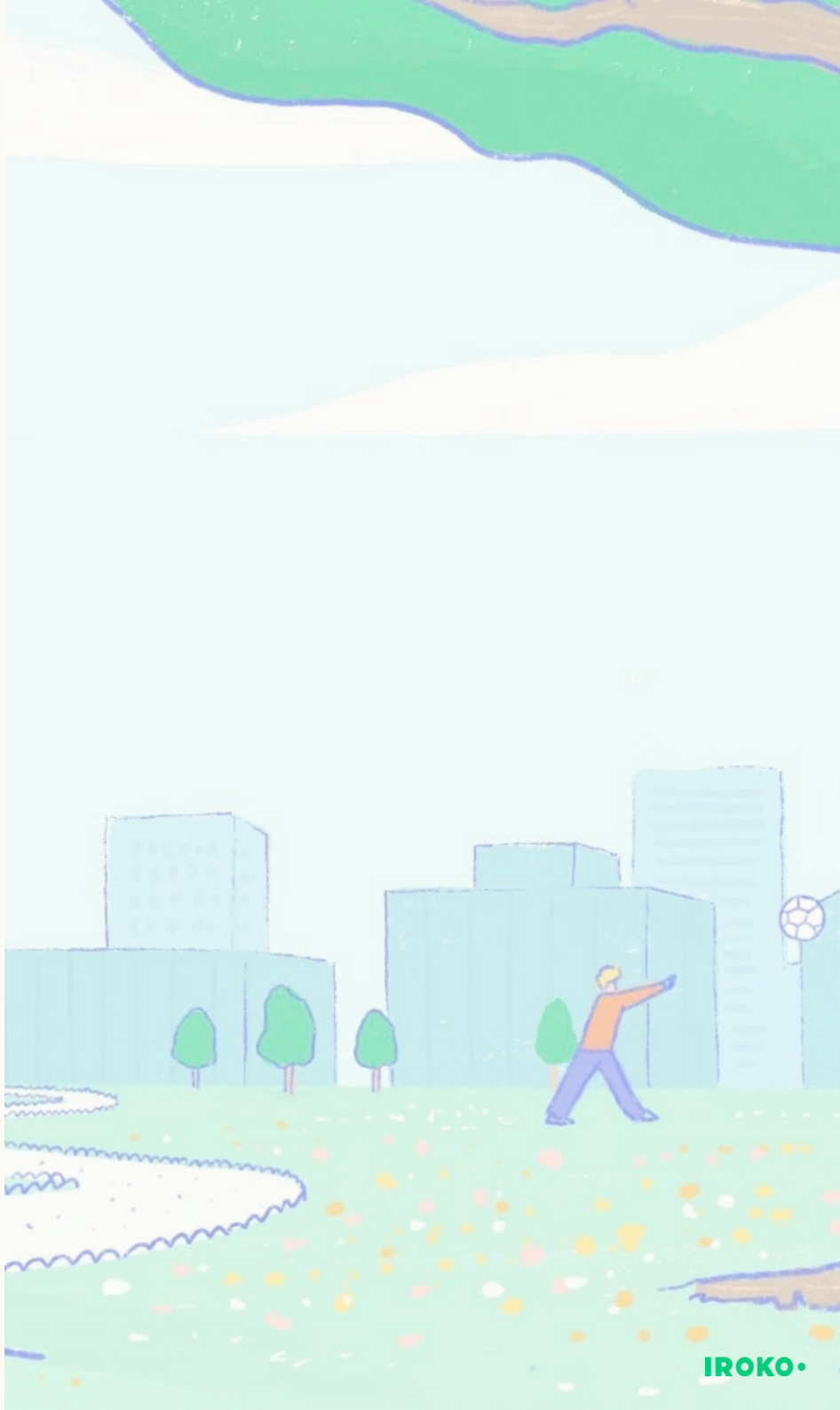
Les collaborateurs

La totalité des collaborateurs d'Iroko a reçu au moins une formation ESG soit lors de leur arrivée soit dans le cadre de la formation annuelle.

Les locataires

Iroko Atlas s’engage à implémenter des clauses environnementales dans au moins 50% des nouveaux baux.

Iroko Atlas s’engage à envoyer des campagnes de sensibilisation annuelles à tous ses locataires afin de les sensibiliser aux bonnes pratiques. Le fonds s’engage également à envoyer à tous ses locataires une enquête de satisfaction triennale.

Les prestataires de services

50% au minimum (dont 100% des property manager) des prestataires définis dans ce document comme tels ont signé des annexes ESG afin d’attester de leur considération pour les engagements ESG pris par Iroko Atlas.