

Une solution d'épargne immobilière simple et
engagée

IROKO • atlas

Politique d'engagement

La SCPI internationale, opportuniste
et engagée

Mai 2026



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 : Mixte principalement Best in Progress

Classe d'actif : Diversifiée (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.eu

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 Bounnik

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 sont formés à la politique ESG d'Iroko Atlas (définition, méthodologie, enjeux) dans le cadre du plan de formation annuel.

L'ensemble des collaborateurs de la société de gestion suit également une formation de mise à jour annuelle sur les enjeux ESG.

Les équipes d'investissement, de gestion et ESG bénéficient en complément de formations continues sur la finance durable, animées par l'équipe ESG d'Iroko ou via des conférences sectorielles.

S'engager auprès des parties prenantes externes

Les **locataires** sont des **acteurs clés** de notre politique extra-financière, à trois titres :

Environnement : leurs consommations d'eau et d'énergie pèsent directement sur l'empreinte carbone des bâtiments.

Social : leur satisfaction et leur fidélité conditionnent la performance d'Iroko Atlas.

Gouvernance : intégrer leurs attentes ESG via un dialogue régulier renforce la transparence de notre gestion.

Les **prestataires** impliqués dans l'acquisition et la gestion (property managers, investment managers à l'étranger, experts et auditeurs techniques ou environnementaux, prestataires travaux) peuvent formaliser leur engagement ESG dans leurs contrats avec la SCPI.

Ils s'engagent alors à respecter notre processus extra-financier et à appliquer leurs meilleures pratiques, notamment sur les consommations énergétiques, les déchets, la biodiversité et l'accessibilité PMR.



3.2 Déclinaison de la politique d'engagement

En interne

- Iroko Atlas porte une stratégie ESG alignée sur sa thèse d'investissement et sur le label ISR, avec une attention particulière à l'environnement reflétée dans son outil de notation. La SCPI s'engage à soumettre au moins 90 % de son portefeuille à une analyse extra-financière, et va au-delà du label ISR en faisant passer ses actifs Best-in-Progress en Best-in-Class dans les trois ans suivant leur acquisition.
- Sur le plan de la gouvernance, cet engagement se traduit par un plan de formation destiné aux nouveaux et anciens collaborateurs, dont la tenue est suivie via la grille d'analyse extra-financière.

En externe

Vis-à-vis des **locataires**, Iroko Atlas déploie plusieurs dispositifs pour comprendre leurs besoins et les associer à sa démarche ESG sur les trois volets — environnement (consommations, déchets, biodiversité), social (bien-être et accessibilité) et gouvernance (dialogue et transparence) :

- mise en place, lorsque c'est possible, d'**annexes environnementales** pour les nouveaux baux et les renouvellements ;
- **campagne annuelle de sensibilisation**, traduite si besoin en anglais ou espagnol, pouvant inclure un guide d'usage et de tri ;
- **enquête de satisfaction triennale** sur les actions menées.

Vis-à-vis des **prestataires**, l'engagement se formalise via des clauses environnementales dans les contrats de prestation ou des annexes ESG ajoutées aux contrats existants. Au moins 50 % des prestataires sont concernés, et 100 % des property managers. Ces clauses visent à aligner les pratiques de nos partenaires sur celles d'Iroko Atlas, avec un audit réalisé 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.



4.2. Les résultats au 31/12/2025

L'engagement 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 premières acquisitions ont eu lieu en 2025. Cet engagement sera auditable en 2028.

Les collaborateurs ✓

En 2025, 6 formations ont été dispensées :

- Une formation sur les lois européennes via le prestataire CarbOn
- Deux formations ISR pour l'équipe commerciale
- Une formation sur le décret BACS via le prestataire CarbOn
- Une formation sur la fresque de l'immobilier durable via l'OID
- Une formation générale sur l'ESG et la valeur verte.

Les locataires ✓

Campagne de sensibilisation : En 2025, des campagnes de sensibilisation en anglais ont été menées auprès des locataires, avec l'envoi de courriels informatifs à **16 locataires sur 16, soit 100 %** pour encourager les bonnes pratiques environnementales.

Nouveaux baux : En 2025, sur un total de 1 opération sale and lease back et 0 nouveaux baux, **100 %** des baux intègrent désormais une annexe environnementale. Il s'agit de l'actif Solero à Prostějov en République Tchèque.

Le fonds s'engage également à envoyer à tous ses locataires une enquête de satisfaction triennale. Aucune enquête n'a été envoyée en 2025.

Les prestataires de services ✓

En 2025, 62,5% (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.

⌚ À ce jour, ces prestataires n'ont pas encore signé d'annexe spécifiquement rattachée à Iroko Atlas, mais sont engagés via l'annexe ESG d'Iroko Zen, qui porte des obligations équivalentes. Les méthodes appliquées et les objectifs poursuivis étant similaires entre les deux fonds, cette annexe couvre pleinement les exigences ESG d'Iroko Atlas.

