

SCI Iroko Impact

Société Civile Immobilière à capital variable
Siège social : 4 Rue de la Pompe – 75116 PARIS
913 024 311 RCS Paris

RAPPORT ANNUEL 2024

IROKO • impact

Société par actions simplifiée
Au capital de 640 201,60 €euros
Société de Gestion de Portefeuille
Agréée par l'Autorité des marchés financiers le 08 juin 2020
sous le n° GP 20000014
Siège social : 4 Rue de la Pompe – 75116 PARIS
883 362 113 RCS Bobigny

SOMMAIRE

IROKO IMPACT ET SON FONCTIONNEMENT

CHIIFRES CLES AU 31 DECEMBRE 2024

LE MARCHE DE L'IMMOBILIER

RAPPORT DE GESTION

ANNEXES SFDR

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS EXERCUCÉ
CLOS LE 31 DECEMBRE 2024

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

TEXTE DES RESOLUTIONS SOUMIS A L'ASSEMBLEE GENERALE EN DATE DU 30 AVRIL
2025

IROKO IMPACT ET SON FONCTIONNEMENT

Carte d'identité

Forme juridique	Société Civile Immobilière à capital variable
Siège social	4 Rue de la Pompe – 75116 PARIS
Date de création (signature statuts constitutifs)	20 juillet 2023
Numéro d'immatriculation	913 024 311 RCS Paris
Durée de vie	99 ans
Capital social maximal	50 000 000 €
Code ISIN Parts A	FR001400KP03
Code ISIN Parts B	FR001400LBR8
Date d'autorisation de commercialisation AMF	03 mars 2024

Iroko IMPACT est un fonds d'investissement alternatif au sens de la directive 2011/61/UE du 8 juin 2011 (la "Directive AIFM") de droit français et relève de la qualification d'Autre FIA visée à l'article L. 214-24 III du Code monétaire et financier. Iroko IMPACT est régie par les dispositions de la sous-section 1 de la section 2 du chapitre IV du titre I du livre II du Code monétaire et financier ainsi que par les dispositions applicables du Code civil et du Code de commerce.

1. Parts sociales de la Société

1.1. Catégories de parts

La Société émet deux catégories de Parts :

- les Parts A « Iroko IMPACT Capitalisation »
- les Parts B « Iroko IMPACT Distribution »

1.2. Droits et obligations attachées aux Parts A « Iroko IMPACT Capitalisation »

Les caractéristiques des Parts sont les suivantes :

	Parts A « Iroko IMPACT Capitalisation »
Régime de distribution des revenus différent	Les sommes distribuables auxquelles les Parts A donnent droit sont intégralement capitalisées
Valeur nominale	Le capital social attaché aux Parts A sera augmenté par voie d'incorporation de réserves, primes ou bénéfices, avec élévation de la valeur nominale des Parts A.
Droits sur l'Actif Net de la Société	Chaque Part donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, à une fraction

	proportionnelle au capital social (valeur nominale) représentatif des Parts existantes
Droits sur les produits de la Société	Chaque Part donne droit, dans la répartition des bénéfices, à une fraction proportionnelle au capital social (valeur nominale) représentatif des Parts existantes

1.3 Droits et obligations attachées aux Parts B « Iroko IMPACT Distribution »

Les caractéristiques des Parts sont les suivantes :

	Parts B « Iroko IMPACT Distribution »
Régime de distribution des revenus différent	Les sommes distribuables auxquelles les Parts B donnent droit sont intégralement distribuées
Valeur nominale	Le capital social attaché aux Parts B sera augmenté par voie d'incorporation de réserves, primes ou bénéfices, avec élévation de la valeur nominale des Parts B.
Droits sur l'Actif Net de la Société	Chaque Part donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, à une fraction proportionnelle au capital social (valeur nominale) représentatif des Parts existantes
Droits sur les produits de la Société	Chaque Part donne droit, dans la répartition des bénéfices, à une fraction proportionnelle au capital social (valeur nominale) représentatif des Parts existantes

SOCIÉTÉ DE GESTION

Iroko, Société par actions simplifiée (SAS) au capital de 665 233 €, 883 362 113 RCS Bobigny, dont le siège social est au 4 Rue de la Pompe – 75116 PARIS.

Iroko a été agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de société de gestion de portefeuille en date du 08 juin 2020 sous le numéro GP-20000014 et a obtenu son agrément AIFM au titre de la directive 2011/61/UE en date du 24 juin 2014.

Président *Gautier Delabrousse-Mayoux*

Directeur du Fund Management *Guillaume Debats*

Directeur du Développement *Pierre-Antoine Burgala*

COMMISSAIRES AUX COMPTES

BM&A – 11 rue de Laborde – 75008 Paris

DEPOSITAIRE

ODDO BHF, 12 Boulevard de la Madeleine 75009 Paris

EXPERT CENTRAL

BNP Paribas Real Estate Valuation France, 50 cours de l'Ile Seguin 92100 Boulogne-Billancourt

Objectif de gestion

La Société a pour objectif de proposer à des Investisseurs Autorisés de réaliser un investissement dans un portefeuille immobilier composé d'actifs immobiliers dits « à impact » (cf. définition paragraphe 5.2).

Les investissements pourront se faire directement, en co-investissement ou indirectement par la Société.

La Société vise un objectif de performance annuelle cible brute - soit le taux de croissance annuelle moyen de la Valeur Liquidative de la Société supérieure à trois pour cent (3%) par an.

Il est toutefois précisé que l'objectif de performance susvisé ne constitue pas un engagement de la part de la Société, qu'il n'est pas garanti et que tout investissement dans la Société expose un Investisseur Autorisé aux risques visés à l'Article 5.4 du Document d'Information des Investisseurs ("DII").

L'objectif de gestion visé au présent Article sera recherché au travers de :

- la sélection d'investissements directs dans des actifs immobiliers, des droits réels immobiliers, ou dans des fonds d'investissement, des structures ou véhicules à vocation immobilière gérés, conseillés ou administrés par la Société de Gestion ou par des sociétés de gestion de portefeuille tierces à la Société de Gestion, dans les conditions précisées ci-après à l'Article 4.3(b)(iii) ;
- l'utilisation positive de l'effet de levier et de financements externes, dans les conditions précisées ci-après à l'Article 5.2(d), et
- la mise en place d'une poche de liquidités, dans les conditions précisées ci-après à l'Article 5.2 du Document d'Information des Investisseurs ("DII").

La Société a pour objectif d'investir dans l'immobilier « durable » au sens de l'article 9 du Règlement SFDR. Chez Iroko, notre conception de l'investissement immobilier (toutes catégories d'actifs) durable se décline ainsi :

- **Environnement** : s'impliquer dans la transition vers le bas carbone afin d'atténuer l'empreinte environnementale de nos bâtiments
- **Social** : soutenir des activités sociales et solidaires au travers de la mise à disposition d'un immobilier abordable
- **Gouvernance** : devenir moteur de l'immobilier durable avec transparence et pédagogie

Iroko Impact répond à cette définition en sélectionnant des locataires procurant au fonds son caractère durable, plus précisément « durable socialement. » et en respectant le principe de DNSH.

Plus concrètement Iroko Impact investira dans des typologies d'actif permettant de :

- Favoriser la création de logements (immobilier résidentiel) abordables pour les populations en difficulté

- Décote de loyer appliquée
 - Sélection de locataires intégrés au processus d'économie sociale et solidaire
 - Identification de l'impact : au moins une personne aidée ou accueillie.
- Favoriser la création d'espace de travail ou de stockage (immobilier tertiaire : bureau, entrepôt, logistique) abordable pour des associations ou des ESS
 - Décote de loyer appliquée
 - Sélection de locataires intégrés au processus d'économie sociale et solidaire
 - Identification de l'impact : au moins une entreprise de l'économie sociale et solidaire ou ESUS aidée.
- Redynamiser les espaces et favoriser l'implémentation de commerces ou services essentiels (immobilier tertiaire : commerce, santé, restauration) pour les habitants notamment : des cliniques et autres acteurs de la santé, des commerces solidaires, des résidences séniors, etc.
 - Décote de loyer appliquée
 - Sélection de locataires intégrés au processus d'économie sociale et solidaire
 - Identification de l'impact : au moins une entreprise de l'économie sociale et solidaire ou ESUS aidée ou une personne aidée.

Iroko impact est un fonds impact qui a une classification Article 9 au sens du règlement européen (UE) 2019/2088 du 27 novembre 2019 dit "SFDR".

Il répond à une philosophie d'investissement dont les caractères sont la mesurabilité et l'intentionnalité Iroko établira une charte pour présenter sa conception de l'impact et communiquera annuellement un rapport d'impact concernant le fonds Iroko Impact.

Ce fonds Article 9 répondra donc aux modalités d'application de SFDR à ce sujet, à savoir :

- S'assurer de la transparence de ses politiques en matière de risque de durabilité et de prise en compte des principales incidences négatives au niveau de l'entité (art. 3 et 4 du Document d'Information des Investisseurs ("DII").)
- Répondre aux exigences de l'art 9 et s'assurer de la disponibilité de l'information (art. 10 du Document d'Information des Investisseurs ("DII").)

Stratégie d'investissement

Allocation stratégique cible entre la Poche Immobilière et la Poche de Liquidités

La Société a vocation à être exposée à hauteur de quatre-vingt-quinze pour cent (95%) maximum de l'actif en immobilier, détenu directement ou indirectement.

A l'issue d'une durée maximale de trois (3) ans à compter de la Date d'Enregistrement en tant qu'Autre FIA, la composition stratégique cible de l'actif de la Société sera la suivante :

- À hauteur de quatre-vingt-quinze pour cent (95%) maximum de l'actif en Actifs Immobiliers (la « Poche Immobilière »)
- À hauteur de cinq (5%) minimum de l'actif en Actifs Liquides éligibles à la poche de liquidités telle que précisée ci-après (la "Poche de Liquidités").

Stratégie d'investissement de la poche immobilière

(i) Critères généraux d'investissement de la Poche Immobilière

A l'issue d'une période de 3 ans à compter de sa Date d'Enregistrement en tant qu'Autre FIA, la Société devra être composée à hauteur de quatre-vingt-quinze pour cent (95%) maximum d'actifs à Impact. Dans l'intervalle, ce ratio pourra atteindre jusqu'à 100%.

Par actifs immobiliers « à impact », la SCI s'engage :

- Favoriser la création de logements abordables pour les populations en difficulté ;
- Favoriser la création d'espace de travail ou de stockage abordable pour des associations ou des ESS ;
- Redynamiser les espaces et favoriser l'implémentation de commerces ou services essentiels pour les habitants notamment : des cliniques et autres acteurs de la santé, des commerces solidaires, des résidences séniors, etc.

Pour atteindre ses objectifs la SCI s'est fixée comme objectifs extra financiers de :

- Sélectionner à minima 50 % de ses locataires comme Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale (ESUS ou équivalent ESUS)
- Sélectionner au maximum 50% de ses locataires comme membre de l'économie sociale et solidaire.
- D'effectuer à minima pour 80 % du portefeuille, une décote de loyer minimum de 20 % par rapport au loyer de marché

Méthode d'application de la décote :

- En amont de l'acquisition les biens seront expertisés par un **expert indépendant**. Nous utiliserons comme référence la valeur locative moyenne (VLM) fournie dans les rapports d'expertise pour apposer notre décote.
- Dans le cas où la VLM du rapport d'expertise indépendante ne nous semblerait pas représentative de la valeur du marché Iroko produira une étude interne. Celle-ci sera documentée et revue pour validation par l'**évaluateur AIFM indépendant**. Après revue de l'étude interne d'Iroko et de celle de l'expert indépendant, l'évaluateur AIFM indépendant décidera de la VLM employée comme référence pour la décote.

Le fonds s'engage à ce que la part des actifs analysés ESG dans le portefeuille soit durablement supérieure à 90%. L'évaluation des actifs se fera uniquement sur la base d'une grille de scoring ESG définie par la société de gestion. La note seuil s'articule selon la méthodologie ESG retenue par la société de gestion pour le fonds. Le fonds ayant une vocation sociale la note seuil tient compte de cette dimension dans sa construction. La note permet de distinguer les actifs éligibles aux objectifs d'investissements durables de Iroko Impact des actifs exclus du périmètre de notre fonds.

Les baux seront signés majoritairement avec des locataires dont l'activité au sein de l'actif est contributive socialement. Une dérogation pourra être envisagée pour certains biens immobiliers spécifiques. Cette dérogation sera conditionnée à ce que l'actif concerné génère la majorité de son volume de loyers auprès de locataires relevant de l'ESS ou labellisés ESUS, garantissant ainsi une cohérence avec les objectifs d'impact social du fonds. Les locataires non affiliés à l'ESS ou à l'ESUS pourront être intégrés uniquement si leur présence permet de rendre viable l'investissement ou améliore la liquidité et la valeur du bien. Chaque dérogation sera soumise à l'approbation du comité ESG via une analyse ESG des locataires non affiliés à l'ESS ou à l'ESUS devra être réalisée (comité ad

hoc) et l'actif concerné fera l'objet d'un suivi renforcé pour garantir le respect des engagements d'impacts globaux du portefeuille. Les locataires devront respecter notre cahier des charges durables (Grille de scoring ESG et méthodologie associée). Lors de la mise en location, les baux contiendront une clause limitant "la destination" de la location ainsi qu'une clause d'audit (visite à tout moment).

Pour ce faire, la SCI travaillera en collaboration avec des associations, des entreprises à mission et des entreprises à impact afin de répondre au mieux aux problématiques de terrain.

Tout investissement de la Poche Immobilière devra répondre à l'un des 2 ODD (Objectifs de Développement Durables) définis par les l'Organisation des Nations Unies (ONU) suivants :

ODD 1 : Pas de pauvreté

ODD 10 : Inégalités réduites au sein d'un pays

La SCI Iroko Impact possède l'agrément « Entreprise solidaire d'utilité sociale » dit « agrément ESUS ». Cet agrément s'inscrit dans le cadre de la loi relative à l'économie sociale et solidaire de 2014 ayant pour objectif de créer un écosystème favorable au développement des entreprises de l'économie sociale et solidaire.

A ce titre la SCI poursuivra une utilité sociale à titre d'objectif principal d'investissement, en direction des publics ou de territoires vulnérables, ou en faveur de la préservation et du rétablissement de la cohésion sociale et territoriale, de l'éducation à la citoyenneté par l'éducation populaire, du développement durable et solidaire ou de la solidarité internationale.

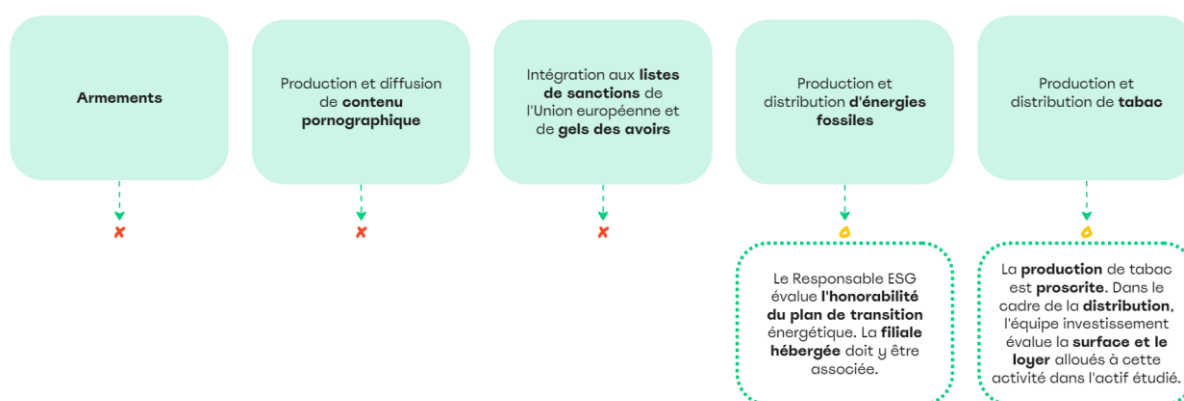
Immobilièrement, la SCI respectera pour chaque acquisition les critères suivants :

- Des actifs situés en France :
 - Le fonds pourra investir partout en France.
 - Le fonds pourra investir également dans des terrains.
 - En fonction de la typologie d'actifs, il ciblera les grandes métropoles françaises (Ile-de-France, Lyon, Lille, Bordeaux, etc) ou des localisations plus secondaires, dans lesquelles un besoin spécifique aura été identifié.
- Un portefeuille diversifié :
 - Le fonds pourra investir dans du bureau, du logement (maison individuelle, appartements, immeubles), du coliving, des locaux d'activités, des entrepôts ou de logistique, des résidences de services (étudiantes ou seniors), des actifs de santé ou de loisirs, des hôtels et du commerce, à condition que les locaux soient utilisés dans le cadre de l'activité locataire cible.
 - Il pourra cibler des actifs existants, des actifs à construire (VEFA/CPI) et des actifs à restructurer.
- Des relations long terme avec les locataires :
 - Les locataires pourront être des associations, des entreprises à mission ou des entreprises à impact (ou équivalent)

- Les locataires non affiliés à l'ESS ou à l'ESUS pourront être intégrés uniquement si leur présence permet de rendre viable l'investissement ou améliore la liquidité et la valeur du bien.
- L'objectif du fonds pourra être de louer les actifs à long terme à ces acteurs ou de les aider le cas échéant à construire ou restructurer des actifs qu'ils veulent acquérir et les accompagner dans leurs projets
- En cas, de vacances locatives, afin de s'assurer à tout moment de l'engagement d'investissement durable du fonds, Iroko impact contractualisera avec une ou plusieurs associations. Celles-ci pourront gratuitement utiliser les locaux vacants du fonds pour des activités sociales rentrant dans le cahier des charges défini par le fonds.

➤ La prise en compte des critères ESG :

- Tous les actifs seront appréhendés dans une démarche d'amélioration des performances des 3 piliers de l'ESG ;
- Tous les actifs devront atteindre une note minimale à l'acquisition et une note cible après 3 ans. Dans ce cas un plan d'actions/investissements dans le but d'améliorer la note ESG sera mis en place et suivi par les opérationnels.
- Une fois la note cible atteinte les actifs concernés devront maintenir cette note toute au long de leur vie en portefeuille.
- Iroko applique deux filtres extra-financiers dans la sélection des actifs : outre l'exclusion des secteurs et pratiques controversés, les actifs et les locataires doivent respecter une note ESG minimum selon la méthodologie en vigueur défini par la société de gestion.
- Politique d'exclusion : Iroko Impact en plus de ses contraintes d'investissement suit les **Principes de L'Investissement Responsable (PRI)** de l'ONU,) et la **politique d'exclusion** définie par Iroko à savoir :



(ii) Actifs Immobiliers éligibles à la Poche Immobilière

Les Actifs Immobiliers éligibles au sein de la Poche Immobilière sont définis dans le tableau ci-dessous.

ACTIFS ELIGIBLES	
Actifs immobiliers détenus en direct	
1	immeubles loués ou offerts à la location à la date de leur acquisition par la Société ;
2	immeubles que la Société fait construire, réhabiliter ou rénover en vue de la location ;
3	terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme.
<p>Les immeubles mentionnés au 2 peuvent être acquis par des contrats de vente à terme, de vente en l'état futur d'achèvement ou de vente d'immeubles à rénover ou à réhabiliter.</p> <p>La Société peut conclure des contrats de promotion immobilière en vue de la construction d'immeubles mentionnés au 2.</p> <p>Les droits réels mentionnés ci-dessus peuvent être détenus sous les formes suivantes :</p>	
1	la propriété, la nue-propriété et l'usufruit ;
2	l'emphytéose ;
3	les servitudes ;
4	les droits du preneur d'un bail à construction ou d'un bail à réhabilitation ;
5	tout droit réel conféré par un titre ou par un bail emphytéotique à raison de l'occupation d'une dépendance du domaine public de l'Etat, d'une collectivité territoriale, ou d'un établissement public sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier réalisés sur cette dépendance ;
6	les autres droits de superficie.

Participations immobilières dans des sociétés contrôlées par la Société

Les participations directes ou indirectes dans des sociétés contrôlées (y inclus sous la forme d'avances en comptes courants ou le cas échéant de souscription d'obligations) respectant les conditions suivantes :

- 1 ces sociétés établissent des comptes annuels et des comptes intermédiaires d'une fréquence au moins semestrielle ;
- 2 les immeubles, les droits réels et les droits détenus en qualité de crédit-preneur afférents à des contrats de crédit-bail à l'actif de ces sociétés satisfont aux conditions énoncées aux Articles ci-dessus pour les Actifs Immobiliers détenus en direct ;
- 3 les relations entre la Société et ces sociétés correspondent à l'un des cas suivants :
 - a) la Société détient directement ou indirectement la majorité des droits de vote dans ces sociétés ;
 - b) la Société ou la Société de Gestion désigne, pendant deux exercices successifs, la majorité des membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance de ces sociétés. La Société est présumée avoir effectué cette désignation lorsqu'elle a disposé au cours de cette période, directement ou indirectement, d'une fraction supérieure à 40 % des droits de vote, et qu'aucun autre associé ou actionnaire ne détenait, directement ou indirectement, une fraction supérieure à la sienne ;
 - c) la Société ou la Société de Gestion dispose du droit d'exercer une influence dominante sur ces sociétés en vertu d'un contrat ou de clauses statutaires, lorsque le droit applicable le permet ;
 - d) la Société ou la Société de Gestion exerce l'un des droits ou pouvoirs mentionnés aux paragraphes a) à c) ci-dessus, conjointement avec d'autres organismes mentionnés au 5° du I de l'article L. 214-36 du CMF ou d'Autre FIA qui sont gérés soit par la Société de Gestion, soit, au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, par une société qui est contrôlée par elle, par une société qui la contrôle ou par une société contrôlée par une société qui la contrôle ;
 - e) ces sociétés s'engagent avec la Société ou la Société de Gestion, par un accord écrit, à transmettre à la Société les informations qui lui sont nécessaires, en vue notamment de l'évaluation des actifs et passifs de ces sociétés, au calcul des limites et quotas d'investissement en actifs immobiliers de la Société, de la limite d'endettement et à la détermination et la mise à disposition des sommes distribuables par la Société.

Participations immobilières dans des sociétés non contrôlées par la Société

L'actif de la Société peut également comprendre des participations directes ou indirectes (y inclus sous la forme d'avances en comptes courants ou le cas échéant de souscription d'obligations) dans des sociétés à prépondérance immobilière qui ne répondent pas aux conditions fixées aux paragraphes 2 et 3 figurants ci-dessus ainsi que des obligations émises par ces sociétés.

Participations dans des fonds d'investissement

L'actif de la Société peut comprendre des parts, actions ou droits émis par des fonds d'investissement constitués notamment sous la forme de FIA (SCPI, OPCI, Autre FIA, etc.), ou de tout véhicule comparable de droit étranger.

Stratégie de la Poche de Liquidités

Afin de placer des sommes en attente d'investissements, de loger des sommes disponibles au cours du processus de désinvestissement et pour assurer la liquidité nécessaire au fonctionnement courant de la Société, la Société pourra investir sa trésorerie courante ainsi que ses liquidités disponibles en instruments financiers offrant une liquidité suffisante tels que notamment des dépôts à terme de moins de douze mois, bons du Trésor, titres de créance négociables, obligations émises ou garanties par un Etat européen, parts ou actions d'OPCVM ou FIA monétaires ou obligataires investis à plus de 90% de leur actif sur des titres mentionnés ci-avant (les "Actifs Liquides") et ayant une classification Article 9 au sens du règlement européen (UE) 2019/2088 du 27 novembre 2019 dit "SFDR"

Durant les trois (3) premières années suivants l'enregistrement de la Société en tant qu'Autre FIA, ces liquidités pourront représenter jusqu'à cent (100) % de l'actif de la Société. A l'issue de cette période de trois (3) ans, les liquidités représenteront au minimum cinq pour cent (5%) de l'actif de la Société, étant toutefois précisé que, conformément à l'Article 5.2, pendant le temps nécessaire à la recherche d'opportunités d'investissements, qui peut s'écouler, entre la collecte des fonds et l'acquisition d'Actifs Immobiliers, ou entre la cession d'un Actif Immobilier et l'acquisition d'un nouvel Actif Immobilier, les sommes en attente d'investissement dans la Poche Immobilière ou de distribution pourront être intégralement investies en Actifs Liquides.

En fonction des besoins de liquidités, la Société pourra à tout moment diminuer son exposition à la Poche Immobilière et être investie dans la Poche de Liquidités au-delà du seuil de cinq pour cent (5%) susvisé.

Stratégie de financement et sûretés

La Société pourra avoir recours à des emprunts bancaires ou conclure avec ses Associés détenant plus de cinq pour cent (5%) du capital social des contrats de financement sous forme de comptes courants d'associés.

Cet endettement, bancaire et/ou non bancaire, direct et/ou indirect aura notamment pour objet de financer les acquisitions d'Actifs Immobiliers et la réalisation de travaux, de toute nature, liés à son objet social et de procéder à des refinancements.

La mise en place des financements sera analysée au cas par cas, en fonction des caractéristiques propres à chaque opération, au niveau de la Société ou au niveau des sociétés éventuellement détenues par la Société.

Les établissements de crédit sollicités pour ces emprunts seront des établissements de crédit dont le siège est établi dans un Etat membre de l'OCDE.

La Société aura pour objectif de respecter un ratio cible :

- au titre de l'endettement bancaire et/ou non bancaire de la Société, direct et/ou indirect, de quarante pour cent (40%) de la valeur des Actifs Immobiliers (Loan to value), étant précisé qu'un Actif Immobilier donné peut être financé par endettement jusqu'à cent pour cent (100%) de sa valeur ; pour les besoins du calcul de ce ratio, le montant des disponibilités au-delà de la poche de liquidités sera déduit du montant de l'endettement direct et/ou indirect ;
- au titre de l'endettement bancaire et/ou non bancaire de la Société direct de quarante pour cent (40%) de la valeur des Actifs Immobiliers (Loan to value), étant précisé qu'un Actif Immobilier donné peut être financé par endettement jusqu'à cent pour cent (100%) de sa valeur.

Pour le calcul du ratio d'endettement, l'endettement direct est égal à la somme des éléments suivants :

- dettes envers les établissements de crédit (y compris les intérêts courus, y compris au travers de contrat de crédit-bail) inscrites au bilan de la Société ;
- avances en compte courant (y compris les intérêts courus) inscrites au passif de la Société ;
- les autres engagements financiers, ayant un caractère de financement, de la Société ;
- la valeur implicite des dettes financières des droits réels détenus en qualité de crédit-preneur afférents à des contrats de crédit-bail portant sur des immeubles détenus directement par la Société ;
- les sûretés réelles ou personnelles consenties par la Société sur ses actifs en garantie des emprunts souscrits par ses filiales.

Pour le calcul du ratio d'endettement, l'endettement indirect est égal à la somme des éléments suivants :

- le total des emprunts bancaires (y compris au travers de contrat de crédit-bail) et non bancaires mis en place dans les sociétés détenues directement et indirectement, à savoir :
 - dettes bancaires et financières des participations détenues directement et indirectement par la Société, au prorata de leur détention, dès lors que la Société exerce un contrôle significatif sur ces sociétés au sens de l'article R. 214-83 du CMF, à l'exception des avances en compte courant consenties directement ou indirectement par la Société à ses filiales.
 - dans le cas de co-investissement, ne rentrent pas dans le calcul du ratio d'endettement de la Société, les avances en compte courant consenties par les co-associés/co-actionnaires des sociétés, détenues directement et indirectement par la Société, à ces sociétés, lorsque (i) les avances en compte courant sont de rang inférieur, ou de même rang et consenties dans les mêmes termes et conditions que celles que la Société a elle-même accordées, et (ii) le montant de ces avances est strictement proportionnel au pourcentage de détention du capital de chacun des associés/actionnaires de la filiale commune.
- les autres engagements financiers, ayant un caractère de financement, des sociétés détenues directement et indirectement par la Société au prorata de leur détention, dès lors que la Société exerce un contrôle significatif sur ces sociétés au sens de l'article R. 214-83 du CMF.

Le ratio cible au titre de l'endettement devra être respecté à l'issue d'une durée maximale de trois (3) ans à compter de la Date d'Enregistrement de la société en tant qu'Autre FIA.

Ce ratio sera exprimé suivant la méthode de l'engagement au sens de l'article 8 du Règlement Délégué (UE) n° 231/2013 de la Commission du 19 décembre 2012, la Société se limitera à un levier maximum théorique de 1,67 (un virgule soixante-sept).

Ces emprunts pourront être assortis de toutes sûretés et garanties consenties par la Société sur ses actifs (et notamment sur ses revenus présents ou futurs et les droits de créances lui appartenant) telles que des hypothèques, cessions de créances (notamment de loyers) à titre de garantie (cessions "Dailly" des articles L. 313-23 et suivants du Code monétaire et financier), des garanties financières, des nantissements de comptes et de créances et cautionnements. La Société pourra

également consentir des sûretés réelles ou personnelles en garantie des emprunts souscrits par ses filiales.

Une politique de couverture du risque de taux d'intérêt (couverture ou échange de taux) pourra être mise en place en fonction des conditions de marché. Des instruments financiers à terme simples pourront ainsi être négociés principalement de gré à gré sous la forme par exemple de contrats d'échange de taux ("swap"), ou de taux plafond et plancher ("cap", "floor"), ou de contrats à terme de type "forward exchange rate", en liaison avec la politique d'endettement de la Société et la stratégie d'investissement de cette dernière. Aucun instrument financier à terme ne sera utilisé à des fins d'exposition à un marché, leur seule vocation étant la couverture de la dette souscrite par la Société.

CHIFFRES CLES AU 31 DECEMBRE 2024

DONNÉES FINANCIÈRES	Parts Iroko Impact - Parts A	Parts Iroko Impact - Parts B
Actif net ajusté (publié)	1 890 444,57 €	8 580 909,21 €
Valeur liquidative au 26/12/2024 (publiée)	114,68 €	114,68 €
Nombre de parts	16 484 parts	74 824 parts
Nombre de parts souscrites au cours de l'exercice	6 162 parts	74 824 parts
Nombre de parts retirées au cours de l'exercice	0 parts	0 parts
Capital social	824 217,00 €	3 741 200,00 €
Capitalisation	1 890 444,57 €	8 580 909,21 €
DONNÉES PATRIMONIALES		
Poche Immobilière	1 570 000 €	
Liquidités et autres actifs	9 587 155 €	
DONNÉES COMPTABLES		
Capitaux propres comptables	4 565 417 €	
Résultat	7 179 €	
PERFORMANCES - EVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE (publiée)		
3 mois	2,21%	N/A
6 mois	4,22%	N/A
9 mois	4,14%	N/A
1 an (Année en cours)	15,24%	N/A

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

La hausse de la demande de crédit auprès des banques et une baisse des taux créent un climat propice à un rebond du marché immobilier. La dynamique devrait se prolonger en 2025, bien que de manière modérée, avec une stabilisation des taux autour de 3,2%. Parallèlement, la décélération des prix de l'immobilier amorcée depuis fin 2022 en Île de France contribue à une hausse du pouvoir d'achat immobilier dans l'ancien.

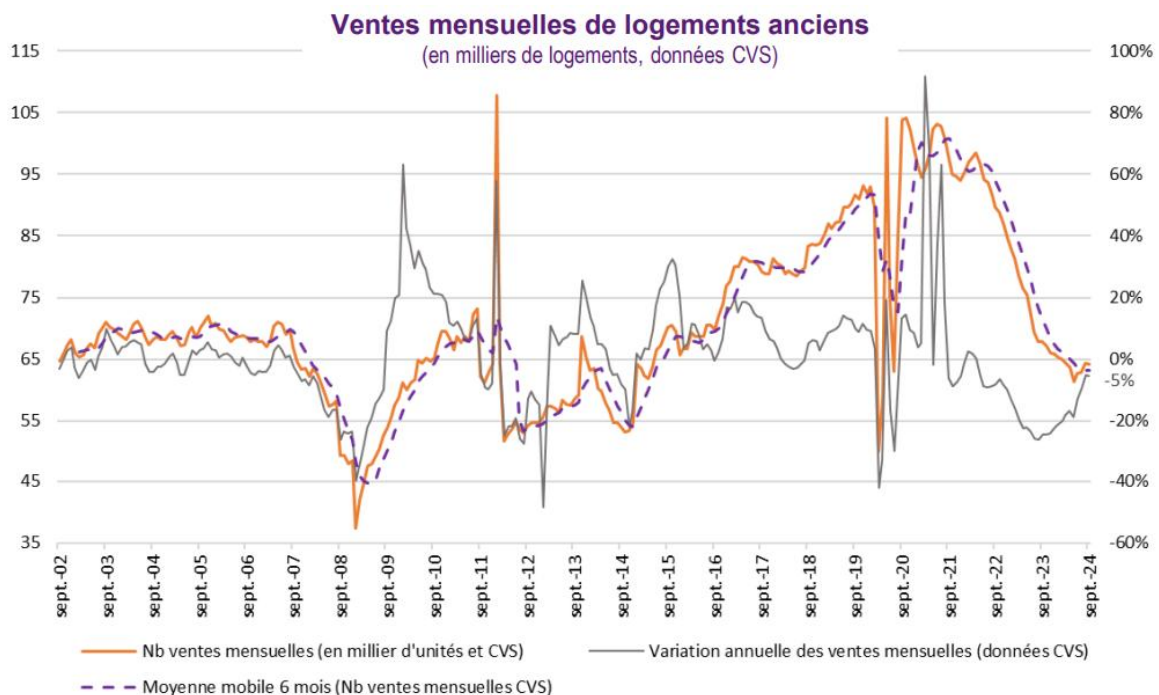
Nous remarquons également un déplacement de la demande immobilière vers des zones moins denses et plus abordables. Il y a une modification de la structure du marché faisant baisser la moyenne de prix des logements anciens.

Les prévisions pour 2025 font état d'une faiblesse du marché de la construction neuve à la suite de la crise structurelle du secteur. Au mieux, il y aurait une légère amélioration de la construction avec 260 000 mises en chantier soutenues par la baisse des taux et la mise en place d'un Prêt à Taux Zéro universel. Néanmoins, le contenu et le calendrier de cette réforme restent incertains. Dans le secteur de la promotion immobilière, la priorité accordée à la rénovation des logements existants et l'abandon du dispositif Pinel freineront tout rebond, malgré des ajustements tarifaires.

Concernant l'activité de 2024, nous remarquons un creux du marché des logements anciens avec 775 000 transactions. La combinaison d'une chute de l'activité et de la pression sur les prix a conduit à une baisse au T4 2024 (-2%) alors même que la valeur résiduelle des logements continuait à baisser à la suite de l'inflation. La baisse des crédits (-40% en 2023) se poursuit en 2024 (-15%) et est expliquée par les effets volume/prix et la hausse du taux d'apport.

Pour l'année de 2025, les prévisions font état de 825 000 transactions dans l'ancien, avec une stabilisation des prix (+1%) après les deux années consécutives de baisse. La production annuelle de crédit immobilier reprendrait à 132 milliards d'euros (+12%) en 2025, boostée par la faible reprise des prix immobiliers couplée à la légère hausse des ventes globales de logements. Après un repli en 2024, l'encours des crédits progresserait faiblement en 2025 (+0,5 %), une croissance inférieure à l'inflation, prolongeant ainsi la tendance au désendettement des ménages.

(Voir [Les perspectives de l'immobilier résidentiel pour 2025](#) du groupe BPCE)



RAPPORT DE GESTION

Évènements significatifs de l'exercice

L'année 2024 a été marquée par une forte collecte provenant de la SCI Iroko Next et de la SCPI Iroko Zen pour 9,2m€. Cette collecte a notamment permis à Iroko Impact de réaliser sa 3eme acquisition pour 400k€.

Forte de cette activité, Iroko Impact réalise une performance 2024 de 4,14%.

Le 18 décembre 2024, la SCI Iroko Impact a finalisé l'acquisition d'un nouvel actif situé à Saint-Denis, désigné sous le nom Saint-Denis 2. Cet immeuble, d'une surface totale de 142 m², est loué à l'association Le Silence des Justes. Son prix de revient s'élève à 440 824 €, avec un rendement AEM de 5,55%.

Par ailleurs, les expertises immobilières réalisées en 2024 ont conduit à une revalorisation du patrimoine de 6,44% par rapport aux valeurs du 31.12.2023 pour le patrimoine déjà acquis et à la valeur HD d'acquisition pour l'acquisition 2024.

Enfin, la SCI Iroko Impact a bénéficié d'une collecte significative fin décembre 2024 de 9,2m€, Iroko Impact atteint un montant total de 10,5m€ de capitalisation au 31.12.2024. Ces souscriptions proviennent des deux autres fonds gérés par Iroko selon la répartition suivante :

- 700 496 € de la part de la SCI Iroko Next
- 8 505 992 € et de la part de la SCPI Iroko Zen.

Ces souscriptions s'inscrivent dans la continuité des engagements pris par ces deux véhicules en matière d'investissement durable. La SCI Iroko Next s'est engagée à investir au minimum 5 % de sa capitalisation dans des actifs à impact répondant aux critères ESG. La SCPI Iroko Zen, quant à elle, a l'obligation d'investir 1 % de sa capitalisation annuelle dans des fonds durables, notamment le fonds maison Iroko Impact. Concernant la nature des souscriptions, la SCPI Iroko Zen a investi exclusivement dans des parts B, dédiées à la distribution, tandis que la SCI Iroko Next a maintenu son investissement dans les parts A, dédiées à la capitalisation.

Évolution du capital

En application de l'article L.231-1 du Code de commerce sur renvoi de l'article 1845-1 du Code civil, le capital social de la Société est variable. A ce titre, il est susceptible (i) d'augmentation à l'occasion de tout apport réalisé par les associés ou résultant de l'admission de nouveaux associés et (ii) de diminution par la reprise totale ou partielle des apports effectués par les associés, ou en cas d'exclusion conformément aux statuts.

	Parts A Iroko Impact	Parts B Iroko Impact
Souscriptions de l'exercice	700.496,16 €	8.505.992,32 €
Nombre de parts souscrites sur la période	6.162	74.824
Retraits de la période	0 €	0 €
Nombre de retraits sur la période	0	0

Nombre de parts en attente de retrait	0	0
Capital social à fin d'exercice	824 217,00 €	3 741 200,00 €
Nombre de parts cumulé à fin d'exercice	16.484	74.824
Capitalisation totale à fin d'exercice	4.565.416,77 €	

Pour rappel, la gérance est habilitée à recevoir les souscriptions en numéraire à de nouvelles parts sociales dans les limites du capital autorisé d'un montant de 50 000 000 €, lequel constitue le capital social statuaire plafond en deçà duquel les souscriptions nouvelles pourront être reçues sans formalité de publicité.

Investissements de la période

Comme mentionné dans l'analyse de la performance, la SCI Iroko Impact a investi un montant de 440 824 € (prix de revient) dans un immeuble situé au 63 ter Rue de la République, à Saint-Denis (93200).

À la suite de l'expertise réalisée le 31 décembre 2024, cet actif a été évalué à 440 000 €.

L'acquisition de cet immeuble par Iroko Impact permettra la création d'un Centre Silence des Justes, un lieu dédié à l'hébergement d'urgence des enfants, adolescents et adultes atteints d'autisme. Ce centre offrira également un espace de logement destiné au personnel bénévole et aux volontaires engagés dans les missions de l'association *Silence des Justes*.

Ce projet a pour objectif de garantir un cadre sécurisé et adapté aux besoins spécifiques des personnes accueillies, tout en facilitant l'accompagnement et l'implication des acteurs engagés dans cette cause.

Présentation des comptes annuels

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

Les principes généraux de la comptabilité s'appliquent :

- Continuité de l'exploitation,
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- Indépendance des exercices,
- Régularité, sincérité,
- Prudence.

Les comptes au 31 décembre 2024 font apparaître un bénéfice comptable de 7 179 €.

Le compte de résultat se résume ainsi :

	31/12/2024
Ventes de marchandises	64 069
MONTANT NET DU CHIFFRE D'AFFAIRES	64 069
Autres produits	4 084
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	68 153
Charges immobilières	-8 872
Autres achats et charges externes	-33 461
Publicité	0
Impôts, taxes et versements assimilés	-8 039
Salaires et traitements	0
Charges sociales du personnel	0
Cotisations personnelles de l'exploitant	0
Honoraires PM	576
Dotations aux amortissements :	-31 508
- sur immobilisations	-31 508
Dotations aux provisions :	6 739
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	-74 566
RESULTAT D'EXPLOITATION	-6 413
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	30 572
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	30 572
Intérêts et charges assimilées (4)	-16 980
TOTAL DES CHARGES FINANCIERES	-16 980
RESULTAT FINANCIER	13 592
RESULTAT COURANT	7 179
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	0
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	0
RESULTAT EXCEPTIONNEL	0
RESULTAT NET DE L'EXERCICE	7 179

Portefeuille au 31 décembre 2024

Allocation du portefeuille par localisation

L'intégralité des actifs du portefeuille se situent en région parisienne.

Allocation du portefeuille par typologie

L'intégralité des actifs du portefeuille sont des locaux loués à des associations.

Allocation du portefeuille	Cible	Valeur de l'Investissement	Allocation
Actifs immobiliers	N/A	1 570 000 €	14,07%
<i>Actif 1 - Aubervilliers</i>	<i>N/A</i>	<i>710 000 €</i>	<i>45,22%</i>
<i>Actif 2 - Saint-Denis</i>	<i>N/A</i>	<i>420 000 €</i>	<i>26,75%</i>
<i>Actif 3 - Saint-Denis 2</i>	<i>N/A</i>	<i>440 000 €</i>	<i>61,97%</i>
Fonds	N/A	0 €	0,00%
<i>Néant</i>	<i>N/A</i>	<i>0 €</i>	<i>0,00%</i>
Liquidités et autres actifs	Min. 5% de l'Actif	9 587 155 €	85,93%
<i>Liquidités</i>		<i>9 505 706,91 €</i>	<i>85,20%</i>
<i>Autres actifs</i>		<i>81 448,56 €</i>	<i>0,73%</i>
TOTAL		11 157 155 €	100,00%

Pour rappel, la société a vocation à être exposée à hauteur de 95 % maximum de son actif en actifs immobiliers, détenus directement ou indirectement. Au 31/12/2024, la poche immobilière représente 14,07% du total actif.

Iroko doit respecter à horizon 3 ans l'ensemble de ses ratios, soit à compter du 20 juillet 2026.

Situation locative du portefeuille actuel

À date, le patrimoine immobilier de la SCI Iroko Impact est composé de trois actifs à Aubervilliers et Saint Denis, loués aux associations Le Silence Des Justes et Misericordia.

Valorisation du patrimoine

La Société enregistre une performance de +4,14% depuis le 31 décembre 2024. Cela a été possible grâce aux prises de valeurs de +3,57% des actifs sous-jacents.

Liquidités et autres actifs

La Société détient, au 31 décembre 2024, des avoirs, des loyers non perçus et du cash représentant 85,93% de son actif brut.

Pour rappel, le niveau cible de la poche de liquidités (liquidités et autres actifs) est de 5% minimum du total de l'actif, ce niveau cible devra être atteint à l'issue d'une durée maximale de trois ans à compter de la Date de Constitution, soit à compter du 20 juillet 2026.

Valeur liquidative et performance

Rappel de la méthode de valorisation

La Valeur Liquidative est calculée en fonction de l'Actif Net réévalué de la Société selon la méthode et les règles d'évaluation précisées ci-après :

Immobilisations (+) Écart de réévaluation	
= ACTIF IMMOBILISE	AI
Créances d'exploitation (+) Créances diverses (+) Disponibilités	
= ACTIF CIRCULANT	AC
Dettes financières (+) Dettes d'exploitation (+) Dettes diverses	
= DETTES	D
AJUSTEMENT POUR RISQUE D'EXIGIBILITE	EC1
AJUSTEMENT POUR DIFFERENCE D'ESTIMATION	EC2
AJUSTEMENT POUR FRAIS ET DROITS	EC3
ACTIF NET	(AI + AC - D - EC1 +/- EC2 - EC3)

Les immobilisations

Les biens sociaux acquis à titre onéreux sont comptabilisés à leur coût d'acquisition.

L'écart de réévaluation

L'écart de réévaluation traduit l'écart existant entre la valeur d'acquisition des biens sociaux et l'évaluation desdits biens selon les règles définies ci-dessous :

- Pour les SCPI : Les parts de SCPI sont évaluées à leur valeur de revente estimée sur le marché, nette de tous frais et droits, en fonction de la nature de ces dernières et de la politique de gestion ciblée.

La valeur des parts de SCPI sera majorée des "coupons courus". Les acomptes sur dividendes versés trimestriellement par les SCPI seront valorisés chaque semaine à concurrence de 1/13e du dividende prévisionnel du trimestre. Il sera procédé, si nécessaire, à une régularisation trimestrielle, lors du versement effectif de ce dividende, pour faire correspondre la distribution effective et la distribution prévisionnelle.

- Pour les OPCI : Les parts ou actions d'OPCI sont évaluées à leur dernière valeur liquidative établie conformément à la réglementation applicable aux OPCI, diminuée, le cas échéant, de la commission de rachat qui resterait acquise aux OPCI concernés.

- Pour les autres sociétés immobilières : Les autres parts de sociétés immobilières seront évaluées, selon le cas, à leur dernière valeur liquidative connue si la société fait l'objet d'une telle valorisation, ou en fonction de la valeur de l'actif net réévalué si la société ne fait pas l'objet d'établissement de valeur liquidative, majorée des coupons courus estimés sur la base de budgets prévisionnels. Dans ce dernier cas, les actifs immobiliers détenus par la société immobilière devront faire l'objet d'une expertise réalisée par un expert agréé par l'AMF ou par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution, ou d'une actualisation de celle-ci à une fréquence au moins annuelle.
- Pour les immeubles : Les immeubles détenus directement sont évalués à leur valeur d'expertise ou d'actualisation (tenant compte de l'état d'entretien de l'immeuble au jour de l'évaluation), majorée des résultats immobiliers courus. A cet effet, ils font l'objet annuellement, avec un écart de six (6) mois, d'une expertise et d'une actualisation réalisée par un expert indépendant.

Ajustement pour risque d'exigibilité

La Société de Gestion a la faculté de constater un ajustement pour risque d'exigibilité correspondant à l'écart existant entre d'une part la valeur vénale instantanée totale du portefeuille d'actifs de la Société, et d'autre part, la valeur totale des actifs estimée, hors coupons courus, selon les règles d'évaluation ci-dessus.

La valeur vénale instantanée totale du portefeuille d'actifs de la Société correspond à la valeur financière estimée contre laquelle la totalité du portefeuille d'actifs serait échangée à date de l'évaluation avec un acheteur consentant, dans un contexte de contrainte pour la Société, sans délai de commercialisation (instantanée).

Ajustement pour différence d'estimation

La Société de Gestion a la faculté de constater un ajustement pour différence d'estimation correspondant au maximum à la somme des écarts négatifs existants entre d'une part, la valeur de chaque actif estimé, hors coupons courus, selon les règles d'évaluation ci-dessus, et d'autre part la valeur vénale instantanée de ce même actif.

La valeur vénale instantanée de chaque actif immobilier correspond à la valeur financière estimée contre laquelle chaque actif serait échangé à date de l'évaluation avec un acheteur consentant, dans un contexte de contrainte propre à chaque actif pour la Société, sans délai de commercialisation (instantanée).

Un ajustement complémentaire peut être constaté sur la base de la valeur estimative du patrimoine immobilier la Société de Gestion estime qu'il existe une différence d'estimation positive ou négative entre les dernières valeurs estimées et l'état du marché immobilier, actif par actif.

Ajustement pour frais et droits

La Société de Gestion a la faculté de constater un ajustement destiné à couvrir et étaler de manière linéaire sur son l'horizon de détention, les frais et droits éventuellement exigibles dans le cadre de la réalisation de l'objet social de la Société, notamment les frais d'acquisition supportés par la Société, directement ou indirectement, pour certains investissements ;

- l'écart entre la valeur des actifs SCPI, FIA et autres sociétés immobilières estimés, selon les règles d'évaluation, et leur valeur de réalisation en ce qui concerne notamment les frais et droits acquittés directement ou indirectement ;
- les frais et droits liés à la collecte non investie.

Conformément à la méthodologie de calcul exposé ci-dessus, la valeur liquidative au 26 décembre 2024 est détaillée ci-après.

Calcul de l'actif net au 26/12/2024 et au 31/12/2024

Date de VL	Parts A & B	
	26/12/2024 publiée	31 /12/2024 compta.
Immobilisations	- €	9 829,72 €
Immobilisations (+) Écart de réévaluation	1 518 356,45 € 51 643,55 €	1 462 311,37 €
= Actif immobilisé AI	1 570 000,00 €	1 472 141,09 €
Créances d'exploitation (+) Créances diverses (+) Disponibilités (+) CCA	81 448,56 € 9 505 706,91 €	43 654,03 € 9 499 971,73 € 5 052,73 €
= Actif circulant AC	9 587 155,470 €	9 538 573,030 €
Dettes financières (+) Dettes d'exploitation (+) Dettes diverses	- € 732 864,94 €	623 593,51 € 61 112,27 €
= DETTES D	732 864,940 €	684 705,780 €
ACTIF NET AVANT AJUSTEMENTS (AI + AC - D)	10 424 290,53 €	10 326 008,34 €
Nombre de part existantes	91 308	91 308
% de contribution à l'ANR des parts Capitalisation	100,00%	100,00%
Valeur liquidative avant ajustements	114,17 €	113,08 €
Ajustement pour risque d'exigibilité EC1	- €	- €
Ajustement pour différence d'estimation EC2	- €	- €
Ajustement pour Frais & Droits et Collecte non investie EC3	47 063,25 €	- €
ACTIF NET (AI + AC - D - EC1 +/- EC2 + EC3)	10 471 353,78 €	10 423 867,25 €
Valeur liquidative après ajustements	114,68 €	114,16 €

La Valeur Liquidative des Parts est égale à la valeur de l'Actif Net de la Société divisé par le Nombre Total de Parts.

L'Actif Net retenu pour les besoins du calcul de la Valeur Liquidative est un actif net réévalué.

A la date du 26 décembre 2024, la valeur liquidative d'Iroko Impact s'élève à 114,68€.

L'écart entre la VL publiée au 26/12/2024 et la VL au 31/12/2024, selon le Plan Comptable Général, est de 97 858,91 €.

Il est dû :

- A hauteur de - 9 829,72€ à des frais immobilisés (correspondant à la mission de comptabilité de Tereva Conseil) repris en frais d'établissement.
- A hauteur de 51 644€ qui correspond à un écart entre le prix de revient et la valeur d'expertise des immeubles.
- A hauteur de 59 021€ qui correspond au fait que le PCG ne prenne pas les valeurs d'expertise des actifs immobilier, mais leur valeur d'acquisition amortie.
- A hauteur de -3 474€ qui correspond à un ajustement des frais d'acquisition provisionnés à l'époque.

Performance au 31 décembre 2024 (Valeur Liquidative au 26/12/2024)

Au 26 décembre 2024, la valeur liquidative des parts A et B de la SCI Iroko Impact s'élève à 114,68€.

Performance Parts A Iroko Impact				
Depuis 15 mois	Depuis 1 ans	Depuis 9 mois	Depuis 6 mois	Depuis 3 mois
15,24%	4,14%	4,22%	2,21%	1,42%

Performance Parts B Iroko Impact				
Depuis 15 mois	Depuis 1 ans	Depuis 9 mois	Depuis 6 mois	Depuis 3 mois
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

Etant donné que la collecte sur la part B a été faite sur la fin de l'année, nous ne pouvons pas déterminer de VL réelle.

La progression de la valeur liquidative de décembre s'explique par la prise de valeur des trois actifs immobiliers, à la suite des expertises du 31/12/2024, ainsi que la collecte et à l'investissement réalisé en 2024.

Rendement en capital = revalorisation à la hausse des 2 actifs immobiliers

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Endettement

La Société pourra avoir recours à des emprunts bancaires ou conclure avec ses Associés détenant plus de 5 % du capital social des contrats de financement sous forme de comptes courants d'associés.

Cet endettement, bancaire et/ou non bancaire, direct et/ou indirect aura notamment pour objet de financer les acquisitions d'Actifs Immobiliers et la réalisation de travaux de toute natures liés à son objet social et de procéder à des refinancements.

La mise ANR début de période Produits immobilier Charges immobilières Rendement en capital Frais fctment & gestion Frais d'emprunts & intérêts Impact collecte Performance fin de période es propres à chaque opération, au niveau de la Société ou au niveau des sociétés éventuellement détenues par la Société.

Les établissements de crédit sollicités pour ces emprunts seront des établissements de crédit dont le siège est établi dans un Etat membre de l'OCDE.

La Société aura pour objectif de respecter un ratio cible au titre de l'endettement bancaire et/ou non bancaire de la Société, direct et/ou indirect, de quarante (40) % de la valeur des Actifs Immobiliers (Loan to value), étant précisé qu'un Actif Immobilier donné peut être financé par endettement jusqu'à cent (100) % de sa valeur.

Le ratio cible au titre de l'endettement devra être respecté à l'issue d'une durée maximale de trois (3) ans à compter de la Date de Constitution.

Au 31/12/2024, la Société est endettée à une LTV¹ de 39,28%.

La SCI Iroko Impact a 3 ans pour respecter le ratio de 40% qu'elle s'est fixée.

¹ LTV : Loan to Value, ratio d'endettement en % de la valeur d'expertises des actifs.

Frais supportés par le support

La souscription dans la SCI Iroko Impact se réalise dans les conditions générales des frais applicables à la garantie pour les supports en unités de compte. Ces frais sont détaillés comme suit :

Commission de souscription maximum non acquise à la Société	Néant
Commission de souscription acquise à la Société	Néant
Commission de rachat non acquise à la Société	Néant
Commission de rachat acquise à la Société	Néant
Commission d'investissement d'actifs immobiliers	Participations gérées par la Société de Gestion : néant Participations gérées par une société de gestion tierce : 0,5% HT maximum Immeubles en Direct : 1,00% HT maximum
Commissions de cession d'actifs immobiliers	Participations gérées par la Société de Gestion : néant Participations gérées par une société de gestion tierce : 0,5% HT maximum de la valeur de cession hors droit hors frais Immeubles en Direct : 1,00% HT maximum de la valeur de cession.
Commission de gestion	Participations : 0,50 % HT de la valeur de la participation retenue pour le calcul de la Valeur Liquidative Poche de Liquidités : 0,50 % HT maximum Immeuble en Direct : 0,50% HT maximum
Frais de fonctionnement	Honoraires forfaitaires, révisés annuellement, du valorisateur (expert-comptable), du commissaire aux comptes, de l'expert immobilier le cas échéant, de tenue de la vie sociale.

Rémunération globale de la Société de Gestion

La rémunération globale perçue par la Société de Gestion Iroko sur l'ensemble des sociétés de la SCI Iroko Impact est détaillée comme suit :

Frais supportés par la SCI	31/12/2024
Commission de souscription	- €
Commission de gestion	6 415 €
Commission d'acquisition ou de cession	4 000 €
Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux	- €
Commission de cession de parts sociales	- €
Rémunérations de la société de gestion	10 415 €

)

Perspectives et enjeux 2024

En 2025, dans un contexte d'incertitude sur l'évolution des taux conjuguée à une reprise des investissements immobiliers en France, la SCI Iroko Impact poursuivra la gestion du portefeuille actuel et la mise en œuvre de sa politique d'investissement en adéquation avec la collecte que le support recevra.

Evènements intervenus depuis la clôture de l'exercice

Depuis la clôture au 31 décembre 2024, et la date d'émission du présent rapport annuel, la SCI Iroko Impact n'a pas bénéficié de nouvelle souscription. La Société n'a pas non plus acquis de nouveaux actifs.

Proposition d'affectation du résultat de l'exercice écoulé

Nous vous proposons de bien vouloir approuver les comptes annuels clos le 31 décembre 2024 (bilan, compte de résultat et annexes) tels qu'ils vous sont présentés et qui font ressortir un bénéfice de 7 179 euros.

Le bénéfice distribuable s'élève à 7 179 euros et correspond au bénéfice de l'exercice écoulé.

Nous vous proposons d'affecter en totalité le résultat de l'exercice se traduisant par un bénéfice de 7 179 euros en compte « Report à nouveau », qui après affectation s'élèverait à 7 179 euros.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous précisons qu'aucune somme n'a jamais été distribuée à titre de dividendes depuis la constitution de la Société.

Composition du capital social

A la clôture de l'exercice écoulé, le capital social s'élevait à 4.565.416,77 € et était divisé en 91 308 parts. Il était réparti entre 3 associés.

	Nombre de parts	Type de parts	%
BRAXTON VALUE CREATION 1	3 108	A	3,40%
SCI Iroko Next	13 376	A	14,65%
SCPI Iroko Zen	74 824	B	81,95%
TOTAL	91 308		100%

COMPLEMENTS D'INFORMATIONS

Activités en matière de recherche et développement

Eu égard à l'article L 232-1 du Code de Commerce, nous vous informons que la Société n'a effectué aucune activité de recherche et développement au cours de l'exercice écoulé.

Dépenses non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code général des impôts, nous vous signalons que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses non déductibles du résultat fiscal.

Conventions réglementées (article L.612-5 du Code de commerce)

Conformément aux dispositions de l'article L.612-5 du Code de commerce, nous vous précisons que des conventions visées à l'article L.612-5 précité ont été conclues au cours de l'exercice écoulé. Il vous sera donné lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes y afférent.

Conditions de souscription et de rachat

Il est rappelé à tout investisseur que la souscription à l'UC Iroko Impact doit être réalisée dans un objectif de détention long terme. La durée de placement recommandée est de 8 ans minimum.

Le support Iroko Impact peut être souscrit et faire l'objet d'arbitrage ou de rachat (désinvestissement) de manière hebdomadaire.

Toute souscription (investissement) et tout rachat / arbitrage (désinvestissement) sur le support Iroko Impact s'opèrent à cours inconnu.

- Valeur de souscription = valeur liquidative
- Valeur de rachat/Arbitrage = valeur liquidative

Profil de risque

Tout investisseur souscrivant des Parts s'expose aux facteurs de risques généraux et aux facteurs de risques spécifiques. La Société de Gestion ne garantit pas aux Associés qu'ils ne subiront pas de pertes suite à leur investissement dans la Société, le capital investi peut ne pas être intégralement restitué.

Les principaux risques auxquels s'expose l'investisseur en souscrivant des Parts, sans que cette liste soit limitative, sont décrits ci-après.

Acheter des parts de la SCI Iroko Impact 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 8 ans. Ce placement comporte plusieurs risques. La liquidité est limitée et le capital n'est pas garanti. En conséquence, ces derniers peuvent varier à la hausse mais aussi à la baisse. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Durée de placement recommandée

La durée de placement recommandée est de huit (8) ans au minimum.

Principaux risques associés

Risque de perte en capital

La Société n'offre aucune garantie de protection en capital, la Valeur Liquidative peut donc être inférieure au Prix de Souscription. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement et ce même s'il conserve ses Parts durant toute la durée de placement recommandée. Les investisseurs ne devront pas réaliser un investissement dans la Société s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences financières d'une telle perte.

Risque lié à la forme sociale de la Société

La Société est constituée sous la forme d'une société civile immobilière à capital variable. En conséquence, tout investisseur potentiel doit être conscient qu'en sa qualité d'Associé de la Société il sera tenu, à l'égard des tiers, indéfiniment des dettes sociales à proportion de sa part dans le capital social de la Société, conformément aux dispositions de l'article 1857 du Code civil.

Risques liés à la gestion discrétionnaire

La Société de Gestion va gérer discrétionnairement la Société selon les conditions prévues dans les Statuts et dans le respect du présent Document d'Information et notamment de la stratégie d'investissement. En tout état de cause, la Société de Gestion devra agir conformément à l'intérêt social de la Société et à l'intérêt commun des Associés. Le mode de gestion discrétionnaire repose sur l'appréciation par la Société de Gestion des qualités d'investissements complexes, sur la sélection d'Actifs Immobiliers spécifiques et sur l'anticipation de l'évolution des marchés immobiliers.

Risques liés à l'investissement dans des actifs immobiliers

Les investissements réalisés par la Société seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'Actifs Immobiliers, et notamment à ceux liés à la possibilité de revente des Actifs Immobiliers et aux risques de dépréciation des Actifs Immobiliers : tous ces risques sont susceptibles de se traduire par une baisse de la Valeur Liquidative.

La valeur des Actifs Immobiliers détenus par la Société, et plus particulièrement des Actifs Immobiliers dans le domaine de l'hôtellerie, de l'hébergement et du tourisme, est liée à l'évolution des marchés immobiliers, et notamment à l'évolution du marché locatif. Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposées au risque lié à l'évolution de cette classe d'actifs. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des Actifs Immobiliers détenus par la Société et par voie de conséquence sur sa Valeur Liquidative. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des Actifs Immobiliers détenus par la Société.

Risques spécifiques liés à la location et à la concentration de locataires

Sans préjudice de la faculté de la Société de Gestion de céder les Actifs Immobiliers, les revenus de la Société proviennent essentiellement des loyers encaissés. Ceux-ci peuvent être affectés de manière significative par l'insolvabilité, la défaillance ou le départ d'un locataire ou encore par une révision des baux.

Risque lié à l'endettement et à l'effet de levier

La Société, directement ou indirectement par l'intermédiaire de la (ou des) société(s) qu'elle détient, pourra avoir recours à l'endettement pour le financement de ses investissements, dans les conditions indiquées ci-dessus. Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette. Le recours à l'endettement permet à la Société de procéder à des investissements immobiliers pour des montants supérieurs à ceux de sa collecte et à accroître le rendement sur fonds propres. Par ailleurs, les fluctuations du

marché du crédit peuvent également réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. Le recours à l'endettement expose la Société principalement au risque d'une évolution défavorable des taux d'intérêt en cas de souscription d'un emprunt à taux variable et aux risques liés à une augmentation générale des taux. En cas de vacance locative de l'un ou l'autre des Actifs Immobiliers détenus par la Société, elle pourrait également se retrouver dans l'incapacité de servir toute ou partie de sa dette à raison de la diminution de ses revenus locatifs. L'effet de levier, s'il a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la Société, constitue également un risque que les pertes soient amplifiées par rapport à un investissement sans levier et peut ainsi entraîner une baisse de la Valeur Liquidative de la Société.

Dispositif de contrôle et de conformité

La Société de Gestion a bien mis en œuvre en 2024 son dispositif de contrôle permanent et de conformité par le biais de son Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI).

Le dispositif de contrôle interne d'Iroko repose sur trois niveaux :

1. Les contrôles permanents de premier niveau réalisés par les équipes opérationnelles ;
2. Les contrôles permanents de second niveau sont réalisés par le RCCI ;
3. Les contrôles périodiques dits contrôles de troisième niveau sont menés par Agama Conseil,

Ce dispositif est piloté de **manière indépendante** par le RCCI.

Le dispositif de contrôle interne au sein d'Iroko s'articule autour des éléments suivants :

- le respect de la réglementation concernant la communication d'Iroko ;
- le respect de la réglementation concernant la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme ;
- le respect de la réglementation et du programme d'activité d'Iroko ;
- le respect des processus de gestion ;
- le suivi des risques opérationnels et réglementaires ;
- le respect des dispositions déontologiques.

Le RCCI contrôle et évalue de manière régulière l'adéquation et l'efficacité du dispositif du contrôle interne. Il évalue également les procédures opérationnelles et les politiques mises en place. Il s'assure de leur application et formule des recommandations à la suite des contrôles opérés et s'assure de leur suivi. Le RCCI rend compte des éventuels dysfonctionnements, de ses travaux ainsi que des principales recommandations à la Direction d'Iroko.

Informations des investisseurs

Pour assurer votre information, une synthèse des activités de la SCI tant à l'actif (acquisitions et cessions d'actifs immobiliers, d'instruments financiers, ou de d'actions de société non cotées, situation locative, travaux et événements majeurs) qu'au passif (collecte de capitaux, liquidité de votre placement) sont indiquées dans les bulletins trimestriels et dans le rapport annuel de la SCI.

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.

Responsabilité professionnelle de la société de gestion

Conformément à l'article 317-2, IV du RGAMF, la Société de Gestion déclare être couverte par une assurance de responsabilité civile professionnelle, adaptée aux risques couverts, au titre de l'engagement de sa responsabilité pour négligence professionnelle pour la gestion de fonds d'investissement alternatifs.

Rémunération du personnel de la société de gestion et politique et pratiques de rémunération

La politique de rémunération mise en place au sein d'Iroko est conforme aux dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 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 Responsable de la conformité et du contrôle interne (RCCI), les Chargés de relation investisseurs et le Responsable administratif et financier.

Au titre de l'exercice 2024, les rémunérations, fixes et variables, versées par Iroko à l'ensemble du personnel identifié se décomposent comme suit :

<i>Nombre d'ETP</i>	<i>Rémunération fixe (€)</i>	<i>Rémunération variable (€)</i>	<i>Total (€)</i>
46.03	3 012 135,05€	405 699,94€	3 417 834,99€

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)

ANNEXES SDFR

Annexe SFDR

RTS Annexe 3

02/04/2025

Informations pré-contractuelle pour les produits financiers visés à l'article 9, paragraphe 1 à 4, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 5, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852.

IROKO Impact



Informations pré-contractuelle pour les produits financiers visés à l'article 9, paragraphe 1 à 4, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 5, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852.

Dénomination produit

Iroko Impact

Typologie

SCI

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable?

Oui

Non

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste **d'activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne dresse pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.



Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif environnemental : _%



Dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie 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 réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif social : 100%



Il promeut des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une part minimale de 5% d'investissements durables



Ayant un objectif environnemental dans des activités économiques considérées comme durables sur le plan environnemental de la taxinomie de l'UE.



Ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan de la taxinomie de l'UE.



Ayant un objectif social



Il promeut des caractéristiques E/S mais ne réalisera pas d'investissements durables

Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce produit financier ?

Iroko Impact se met au service des acteurs de l'économie sociale et solidaire. La stratégie du fonds Iroko Impact s'articule autour de l'ODD 11 : villes durables. Elle intègre également le principe du « Do Not Significant Harm ». Dans ce cadre, sa politique d'investissement répond à des objectifs sociaux sans écarter les enjeux environnementaux inhérents au secteur de l'immobilier. Plus précisément Iroko Impact a la volonté de favoriser, en privilégiant dans son panel l'économie sociale et solidaire (loi 31 juillet 2014). En ce sens le fonds investira dans des actifs immobiliers résidentiels ou tertiaires et les louera à des entreprises engagées dans l'économie sociale et solidaire respectant le critère précédent. A cet effet, Iroko Impact devra sélectionner a minima 50% de locataires reconnus comme entreprises solidaires d'utilité social (ESUS) ou équivalent. La sélection de ces derniers sera appuyée d'une grille de notation ESG définie par la société. Dans le respect des engagements d'Iroko Impact visant à maintenir un minimum de 50 % de locataires labellisés ESUS et un maximum de 50 % de locataires relevant de l'économie sociale et solidaire (ESS) au sein du portefeuille, une dérogation pourra être envisagée pour certains biens immobiliers spécifiques. Cette dérogation sera conditionnée à ce que l'actif concerné génère la majorité (70%) de son volume de loyers auprès de locataires relevant de l'ESS ou labellisés ESUS, garantissant ainsi une cohérence avec les objectifs d'impact social du fonds. Les locataires non affiliés à l'ESS ou à l'ESUS pourront être intégrés uniquement si leur présence permet de rendre viable l'investissement ou améliore la liquidité et la valeur du bien. Chaque dérogation sera soumise à l'approbation du comité ESG via une analyse ESG (comité ad hoc) des locataires non affiliés à l'ESS ou à l'ESUS et l'actif concerné fera l'objet d'un suivi renforcé pour garantir le respect des engagements d'impacts globaux du portefeuille.

En réponse à son objectif de « lutte contre la pauvreté », Iroko Impact appliquera pour 80% a minima de ses actifs une décôte de loyer de 20% (minimum) par rapport au loyer de marché. Via cet engagement le fonds souhaite :

- Participer à l'allègement des dépenses des associations
- Mettre à disposition de ses locataires des espaces adaptés à leurs besoins

Chaque année le fonds mesurera son impact fort de cette combinaison de facteurs. Dans l'ADN du fonds s'inscrit alors la volonté de construire entre le véhicule d'investissement et ses locataires une relation de long terme.

Intentionnalité, additionnalité et mesure de l'impact sont ainsi les ambitions portées par Iroko Impact.

Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?

Iroko Impact veille à l'établissement d'une sélection et d'un suivi rigoureux de ses actifs et locataires tout au long de la vie du fonds. L'ensemble des actifs est sélectionné au regard des critères ESG établis pour le fonds. L'impact des bâtiments cibles et des locataires candidats est mesuré via ces derniers. Si l'éligibilité des actifs et de leur utilisation sont confirmées, une attention particulière est portée tout au long de la vie du portefeuille au suivi de ces dernières. Qualitatifs et quantitatifs les outils d'évaluation conçus par la société intègrent notamment mais sans s'y limiter :

- o Le pourcentage des actifs loué à des entreprises ESUS ou équivalent.
- o La mesurabilité des résultats du projet, du nombre de bénéficiaires connus à l'appréciation de l'amélioration de leur situation grâce à la structure hébergée.
- o Le niveau de transparence établi par les parties prenantes tout au long de la relation d'affaire.
- o La dimension environnementale notamment la consommation d'énergie du bâtiment (tertiaire et résidentiel).

Plus généralement l'éligibilité agrégée des actifs en portefeuille permettra d'évaluer en continu l'honorabilité du fonds vis à vis de ses engagements.

- o Si la notation de l'actif est inférieure à 50% de la note seuil l'investissement est impossible.
- o Si la notation de l'actif est comprise entre 50% et 100% de la note seuil des axes d'amélioration sur 3 ans seront définis à l'acquisition afin d'atteindre la note seuil.

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier entend partiellement réaliser ne causent ils pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Iroko Impact est subordonné au principe de DNSH. Dans ce cadre le fonds établit pour chaque entrée en relation, actif ou locataire, une évaluation stricte du respect de ces critères ESG. Cette dernière aboutit pour

Les **indicateurs de durabilité** évaluent la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales sont promues par le produit financier sont atteintes.

l'ensemble des cas étudiés à une note. La notation permet de considérer dans leur ensemble les impacts associés à la cible étudiée :

de son honorabilité vis à vis des objectifs sociaux d'Iroko Impact à son respect des principes environnementaux. La notation ESG attribuée en amont de la décision d'investissement permet finalement de discréditer l'ensemble des acquisitions et/ou locataires potentiels incompatibles avec les ambitions du fonds. Lorsque les points attribués au DNSH ne sont pas favorables, ils pénalisent directement la note globale et la décision d'investissement finale. Volonté d'Iroko Impact, l'importance conférée aux principes du DNSH permet à l'équipe d'investissement une prise de décision éclairée, associant sans discontinuité l'ADN social du fonds à son impact environnemental. Dans le cadre de la sélection des locataires, les entreprises ne bénéficiant pas du label ESUS mais identifiées comme équivalent, font également l'objet d'une analyse approfondie. Celle-ci permettra d'évaluer l'honorabilité du locataire potentiel au regard des conditions associées à l'agrément ESUS à savoir, par exemple :

- o Un objectif non subordonné au partage des bénéfices.
- o La recherche d'une utilité sociale.

Les locataires identifiés comme labellisés ESUS font également l'objet de la même analyse approfondie. Gage de la bonne volonté du locataire potentiel, la notation valorisera l'existence de l'agrément sans affaiblir le degré de diligences associées.

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

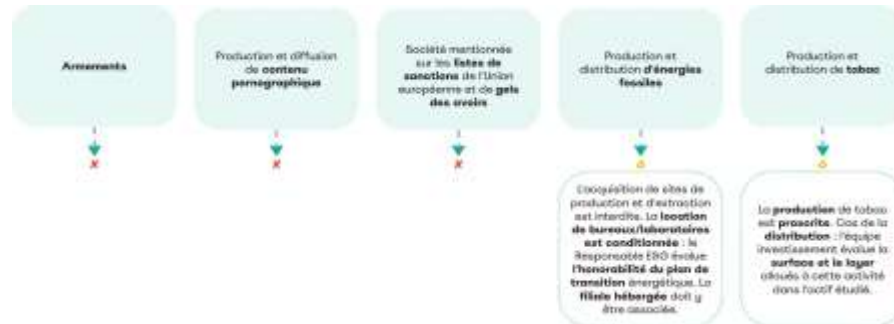
En amont de l'investissement et tout au long de la vie du portefeuille, Iroko Impact intègre à ses évaluations ESG des critères d'identification des impacts négatifs principaux (PAI), applicables à l'immobilier. L'influence de ces derniers est analysée au regard de la typologie d'actifs et locataires hébergés. L'ensemble des critères utilisés répondent aux thématiques suivantes :

- o Impacts environnementaux de l'actif : exposition aux combustions fossiles, gestion de la consommation énergétique, efficacité du bâtiment.
- o Existence de controverses passées ou en cours sur le locataire potentiel.

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Dans quelles mesure les investissements durables sont 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 au locataire potentiel, notamment au regard du statut ESUS ou équivalent, 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. Néanmoins les candidats à la location se verront pénaliser leur éligibilité si les recherches en amont de l'investissement identifient des controverses associées à ces thématiques. Une fois l'actif et son locataire en portefeuille une veille permanente est appliquée. Celle-ci est alimentée par les rapports transmis par le locataire en accord avec le principe de transparence établi par Iroko Impact et par les recherches annuelles effectuées en interne inhérentes à la vie du fonds.



Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération?

Iroko Impact prend en compte les principales incidences négatives (PAI) sur les facteurs de durabilité dans le cadre de la mise en œuvre de la stratégie d'investissement. Ainsi sont pris en compte les PAI suivants :

- **Exposition aux énergies fossiles** via la part d'actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la manufacture de produits fossiles.
- **Exposition à des actifs immobiliers non efficaces sur le plan énergétique** via la part des actifs immobiliers ayant un diagnostic de performance énergétique de classe C ou bien inférieur.
- **Intensité de la consommation énergétique** des actifs immobiliers via les consommations énergétiques des bâtiments en kwh/m2
- **Émissions de gaz à effet de serre** des bâtiments en kgco2/m2.

Ce produit financier prend-il en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Oui

Non

La taxinomie de l'UE établit le principe de "do not significant harm", principe auquel les investissements alignés sur la taxinomie doivent adhérer en ne causant pas de préjudices significatifs aux objectifs de la taxinomie. Le principe de DNSH s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui tiennent compte des critères de l'UE relatifs aux activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la partie restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union Européenne relatifs aux activités économiques durables sur le plan environnemental.

Quelles stratégies d'investissement ce produit financier suit-il?

La stratégie du fonds se déploie comme suit : Iroko Impact investira uniquement dans des actifs situés en France. La politique d'investissement se décline autour de 3 objectifs (liste non exhaustive) : Favoriser la création de logements abordables loués à des entreprises engagées dans l'économie sociale et solidaire, favoriser la création d'espaces de travail ou de stockage abordables à des entreprises engagées dans l'économie sociale et solidaire, redynamiser les espaces et favoriser l'implémentation de commerces ou services.

La **stratégie d'investissement** guide les décisions d'investissement selon les facteurs tels que les objectifs d'investissement et la tolérance au risque.

Quels sont les éléments contraignants de la stratégie d'investissement utilisés pour sélectionner les investissements en vue d'atteindre l'objectif d'investissement durable ?

L'évaluation des actifs se fait uniquement sur la base de la grille de scoring ESG et la liste d'exclusion définies par la société de gestion. Une note minimale excluante permet de distinguer les actifs éligibles des actifs complètement incompatibles avec les ambitions d'Iroko Impact.

Quel est le taux minimal d'engagement pour réduire la portée des investissements envisagés avant l'application de cette stratégie d'investissement ?

Iroko Impact s'est structuré autour de sa méthodologie ESG, 100% des actifs sont concernés par la politique d'investissement ESG du fonds et 100% sont soumis à un objectif d'investissement durable (social).

Quelle est la politique suivie pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés bénéficiaires des investissements ?

Iroko Impact évalue les pratiques de gouvernance de son locataire potentiel et en portefeuille notamment via :

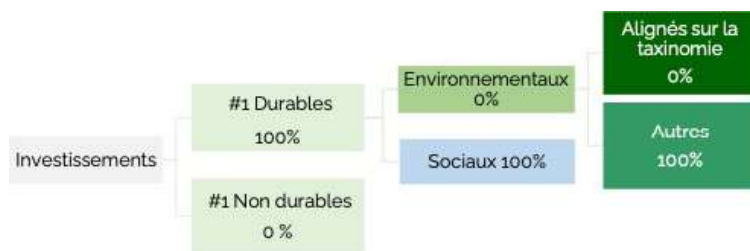
- o L'existence avérées ou non de controverses
- o Le déploiement ou non d'un dispositif de sensibilisation ESG
- o La publication d'enquête de satisfaction à destination des membres de la structure
- o A l'acquisition, la formalisation d'un plan d'impact et les modalités de son suivi.

Les pratiques de **bonne gouvernance** concernent des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales.

Quelle est l'allocation des actifs et la part minimale des investissements durables ?

Sont concernés par ce schéma : les "investissements du produit financiers". La poche de liquidités non considérée comme un investissement n'est pas concernée. Dans le cas d'Iroko Impact, 100% de la poche immobilière est alignée sur « durables ».

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage : - du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés bénéficiaires des investissements ; - des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, pour une transition vers une économie verte par exemple ; -des **dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.



La catégorie #1 **Durables** couvre les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux.

La catégorie #2 **Non durables** inclut les investissements qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

Comment l'utilisation de produits dérivés atteint elle l'objectif d'investissement durable ?

Le fonds ne fait pas usage de produits dérivés hors couverture de taux. Ces dérivés ne sont pas inclus dans l'allocation durable du fonds.

Le symbole représente des investissements durables sur le plan environnemental qui ne tiennent pas compte des critères applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.



Dans quelle mesure minimale les investissements durables ayant un objectif environnemental sont-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La part minimale alignée à la taxinomie est de 0%.

Ce produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformément à la taxinomie de l'UE ?

Oui

Gaz naturel

Nucléaire

Non

Les deux graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage minimal d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.

1. Alignement des investissements sur la taxinomie, obligations souveraines incluses*

- Alignés sur la taxinomie
- Autres investissements



2. Alignement des investissements sur la taxinomie, hors des obligations souveraines*

- Alignés sur la taxinomie
- Autres investissements



*Dans le cadre de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

Les activités habilitantes permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les activités transitoires sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobre en carbone, et entre autres, dont les niveaux d'émissions de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

Les indices de références sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint l'objectif d'investissement durable.

Quelle est la part minimale d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes ?

Le fonds ne s'engage pas à investir dans des activités transitoires et habilitantes au sens du règlement sur la taxinomie. La part minimale alignée à la taxinomie est donc de 0%.

Quelle est la part minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La part minimale alignée sur la taxinomie est de 0% pour Iroko Impact.

Quelle est la part minimale d'investissements durables ayant un objectif social ?

Iroko Impact s'est structuré autour de sa méthodologie ESG, 100% des actifs sont concernés par la politique d'investissement ESG du fonds et 100% sont soumis à un objectif d'investissement durable (social).

Quels investissements sont inclus dans la catégorie « Autres » quelle est leur finalité et existe-t-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

N/A

Un indice spécifique est-il désigné comme indice de référence pour atteindre l'objectif d'investissement durable ?

N/A

Comment l'indice de référence tient-il compte des facteurs de durabilité afin d'être constamment aligné sur l'objectif d'investissement durable ?

N/A

Comment l'alignement de la stratégie d'investissement sur la méthodologie de l'indice est-il garanti en permanence ?

N/A

Où trouver la méthode utilisée pour le calcul de l'indice désigné ?

N/A

Où puis-je trouver en ligne d'avantage d'informations spécifiques au produit ?

La politique de gestion des risques de durabilité est disponible sur le site iroko.eu. Pour toutes documentations complémentaires vous pouvez contacter Iroko via la page contact de notre site web (lien ci-dessus).

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES
COMPTES ANNUELS
EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2024**



I IROKO IMPACT

Société Civile Immobilière à capital variable
Capital souscrit : 4 565 417 euros
4, rue de la Pompe
75116 PARIS

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

I EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2024

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2024

Aux associés,

1. OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décisions unanimes des associés, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société **Iroko Impact** relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, 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 1^{er} janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

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 vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

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.

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 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. RESPONSABILITES DE LA SOCIETE 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. RESPONSABILITES DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES A 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 société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion 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 10 avril 2025

Le commissaire aux comptes



Marie-Cécile Moinier

Bilan



Bilan actif

		31/12/2024			31/12/2023
		Brut	Amort. Prov.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (I)					
ACTIF IMMOBILISÉ	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
	Frais d'établissement	12 000	2 170	9 830	11 329
	Frais de recherche et de développement				
	Concessions, brevets, licences, marques, ...				
	Fonds commercial				
	Autres immobilisations incorporelles				
	Avances et acomptes				
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
	Terrains	527 038		527 038	372 750
	Constructions	994 792	59 519	935 273	678 746
	Installations techniques, matériel, ...				
	Autres immobilisations corporelles				
	Immobilisations corporelles en cours				
	Avances et acomptes				
	IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
	Participations				
	Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières					
	TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (II)	1 533 830	61 689	1 472 141	1 062 825
ACTIF CIRCULANT	STOCKS ET EN-COURS				
	Matières premières				
	En-cours de production				
	Produits intermédiaires et finis				
	Marchandises				
	Avances et acomptes versés sur commandes				
	CRÉANCES				
	Créances clients et comptes rattachés	43 654		43 654	23 550
	Autres créances	439		439	1 867
	Capital souscrit appelé non versé				
	VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT				
	Actions propres				
	Autres titres et instruments de trésorerie				
DISPONIBILITÉS	9 499 972		9 499 972	738 258	
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE				1 071	
	TOTAL ACTIF CIRCULANT (III)	9 544 065		9 544 065	764 745
Charges à répartir sur plusieurs exercices (IV)					
Primes de remboursement des obligations (V)					
Écarts de conversion actif (VI)					
TOTAL ACTIF (I + II + III + IV + V + VI)		11 077 895	61 689	11 016 206	1 827 570

Bilan passif

		31/12/2024	31/12/2023
		Net	Net
CAPITAUX PROPRES	Capital	4 565 417	516 117
	Primes d'émission, de fusion, d'apport	5 674 133	516 945
	Écarts de réévaluation		
	Écarts d'équivalence		
	RÉSERVES		
	Réserve légale		
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Réserves indisponibles		
	Autres réserves		
	Report à nouveau	79 279	-27
	Résultat de l'exercice	7 179	79 306
	Subventions d'investissement		
	Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)		10 326 008	1 112 341
AUTRES F.P.	Produit des émissions de titres participatifs		
	Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (I BIS)			
PROV.	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS (II)			
DETTES	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	616 759	652 576
	Emprunts et dettes financières diverses	6 834	7 622
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	9 681	30 668
	Dettes fiscales et sociales		4 144
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	11 220	
	Autres dettes	45 703	20 218
	Produits constatés d'avance		
TOTAL DETTES (III)		690 197	715 229
Écarts de conversion passif (IV)			
TOTAL PASSIF (I+I BIS+II+III+IV)		11 016 206	1 827 570

Compte de résultat



Compte de résultat

		31/12/2024	31/12/2023
		Net	Net
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises		
	Production vendue de biens		
	Production vendue de services	75 384	69 088
	MONTANT NET DU CHIFFRE D'AFFAIRES	75 384	69 088
	Production stockée		
	Production immobilisée		
	Subventions d'exploitation		
	Reprises sur provisions et amortissements, transferts de charges		125 000
	Autres produits	83	
	TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION (I)	75 468	194 088
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises		
	Variation des stocks de marchandises		
	Achats de matière première et autres approvisionnements		
	Variation des stocks		
	Autres achats et charges externes	42 334	37 954
	Impôts, taxes, et versements assimilés	8 039	8 546
	Salaires et traitements		
	Charges sociales		
	Dotations aux amortissements et aux provisions	31 508	30 182
	Sur immobilisations : dotations aux amortissements		
	Sur actif circulant : dotation aux provisions		
	Pour risques et charges : dotations aux provisions		
	Autres charges		
	TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION (II)	81 881	76 682
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)		-6 413	117 407
QUOTES-PART DE RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FAITES EN COMMUN			
	Bénéfice attribué ou perte transférée (III)		
	Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)		
PRODUITS FINANCIERS	De participations		
	D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
	Autres intérêts et produits assimilés	30 572	
	Reprises sur provisions et transferts de charges		
	Différences positives de change		
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	TOTAL PRODUITS FINANCIERS (V)	30 572	
CHARGES FINANCIÈRES	Dotations aux amortissements et aux provisions		
	Intérêts et charges assimilées	16 980	38 100
	Différences négatives de change		
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	TOTAL CHARGES FINANCIÈRES (VI)	16 980	38 100
RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)		13 592	-38 100

		31/12/2024	31/12/2023
		Net	Net
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT (I - II + III - IV + V - VI)		7 179	79 306
PRODUITS EXCEPTION.	Sur opérations de gestion		
	Sur opérations en capital		
	Reprises sur provisions et transferts de charges		
	TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS (VII)		
CHARGES EXCEPTION.	Sur opérations de gestion		
	Sur opérations en capital		
	Dotations aux amortissements et aux provisions		
	TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES (VIII)		
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)			
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)			
Impôts sur les bénéfices (X)			
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)		106 040	194 088
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)		98 861	114 782
RÉSULTAT DE L'EXERCICE		7 179	79 306

Annexes



Préambule

Introduction à l'annexe

L'exercice fiscal clos le **31/12/2024** a une durée de **12** mois.

Le total du bilan de l'exercice avant affectation du résultat est de **11 016 205,81 €**.

Le résultat net comptable est **un bénéfice de 7 178,98 €**.

Les notes et tableaux communiqués ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

Principes et méthodes comptables

Règlement comptable

Mention du règlement comptable

Les comptes annuels ont été établis en conformité avec :

- Le règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2014-03 du 05 juin 2014, modifié par le règlement ANC N°2022-06 du 04 novembre 2022.
- Les articles L123-12 à L123-28 du Code de commerce.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses suivantes :

- Continuité de l'exploitation ;
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- Indépendance des exercices.

Liste des méthodes

Immobilisations incorporelles et corporelles

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou de production, compte tenu des frais nécessaires à la mise en état d'utilisation de ces biens et après déduction des rabais commerciaux, remises, escomptes de règlement obtenus, en vue de leurs utilisations envisagées.

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition, constitué de :

- leur prix d'achat (y compris droits de douane et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux, escomptes de règlement),
- des coûts directement attribuables et engagés pour mettre ces actifs en état de fonctionner selon leurs utilisations envisagées,

Les intérêts des emprunts spécifiques à la production d'immobilisations ne sont pas inclus dans le coût de production de ces immobilisations.

Les frais d'établissement sont amortis sur une durée de 8 ans.

Les constructions sont amorties suivant la décomposition ci-dessous:

- Façades: 20 ans
- Gros oeuvre: 35 ans
- Installations générales et techniques: 15 ans
- Agencements: 10 ans

Type d'immobilisation	Durée d'amortissement
Bâtiments, installations et agencements	
Bâtiments commerciaux	20 à 50 ans
Bureaux	25 ans
Agencements	10 ans
Mobilier	10 ans
Travaux	5 à 10 ans
Matériel et outillage	
Matériel	6,5 à 10 ans
Outillage	5 à 10 ans
Autres immobilisations corporelles	
Matériel de transport	5 ans
Matériel informatique	3 à 5 ans
Immobilisations incorporelles	
Logiciels	1 à 3 ans
Brevets	N/A
Autres	N/A

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire ou dégressif et en fonction de la durée de vie prévue

Créances et dettes

Les créances et dettes ont été évaluées pour leur valeur nominale. Les créances sont, le cas échéant, dépréciées par voie de provision pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles sont susceptibles de donner lieu. Les provisions pour dépréciations éventuelles sont déterminées par comparaison entre la valeur d'acquisition et la valeur probable de réalisation.

Disponibilités

Les liquidités disponibles en caisse ou en banque sont enregistrées à leur valeur nominale.

Emprunts

Les frais d'émission d'emprunts sont le cas échéant comptabilisés en charges de l'exercice au cours duquel les emprunts ont été octroyés.

Événements significatifs

Autres informations significatives

Le 16 décembre, Iroko Impact a acquis un nouvel actif situé à Saint Denis pour un prix d'acquisition de 400 000 euros.

Postes du bilan et du compte de résultat

Informations relatives à l'actif

Mouvements des postes d'immobilisations

Rubriques	Valeur brute au début d'exercice (A)	Augmentations (B)	Diminutions (C)	Valeur brute à la clôture d'exercice (D)
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement et de développement	12 000			12 000
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains	372 750	154 288		527 038
Constructions	708 256	286 535		994 792
Installations techniques, matériel et outillag...				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières				
Participations				
Prêts				
Autres immobilisations financières				

(A) Solde des comptes au dernier jour de l'exercice N-1

(B) Valeurs inscrites au débit des comptes d'immobilisations sur l'exercice

(C) Valeurs inscrites au crédit des comptes d'immobilisations sur l'exercice

(D) Solde des comptes à la date de la plaquette

La colonne augmentation correspond au coût d'acquisition de l'actif sis à Saint Denis.

Amortissements et dépréciations

Rubriques	Valeur brute au début d'exercice (A)	Augmentations (B)	Diminutions (C)	Valeur brute à la clôture d'exercice (D)
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement et de développement	671	1 499		2 170
Fonds commercial				
Autres				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions	29 511	30 008		59 519
Installations techniques, matériel et outillag...				
Autres				
Immobilisations financières				
Participations				
Prêts				
Autres				

(A) Solde des comptes au dernier jour de l'exercice précédent

(B) Valeurs inscrites au crédit des comptes d'immobilisations sur l'exercice

(C) Valeurs inscrites au débit des comptes d'immobilisations sur l'exercice

(D) Solde des comptes à la date de clôture de l'exercice

État des échéances à la clôture de l'exercice

Rubriques	Montant Brut	1 an au plus	1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Créances rattachées à des participations				
Prêts				
Autres immo. financières				
Clients douteux				
Autres créances clients	43 654	43 654		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres org. sociaux				
États et autres collectivités publiques				
Impôts sur les bénéfices				
TVA				
Autres impôts				
Divers				
Groupes et associés				
Débiteurs divers	439	439		
Charges constatées d'avance				
TOTAL	44 093	44 093		
Prêts accordés en cours d'exercice				
Rembours. obtenus en cours d'exercice				
Prêts et avances consentis aux associés				

Informations relatives au passif

Variation du capital

Capital social	Nombres d'actions ou parts sociales	Valeur nominale
Titres en début d'exercice	10 322	50
Titres émis		
Titres remboursés ou annulés		
Titres en fin d'exercice	91 308	50

Capitaux propres

Rubriques	Début d'exercice	Augmentation de capital	Réduction de capital	Affectation du résultat	Fin d'exercice
Capital	516 117	4 049k			4 565k
Fonds fiduciaires					
Primes liées au capital social	516 945	5 157k			5 674k
Écarts de réévaluation					
Réserve légale					
Autres réserves					
Capital souscrit non versé					
Report à nouveau créditeur				79 306	79 306
Report à nouveau débiteur	-27				-27
Dividendes					
Résultat de l'exercice	79 306	7 179		-79 306	7 179
TOTAL	1 112k	9 214k			10 326k

Précisions sur les dettes

Rubriques	Montant Brut	1 an au plus	1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes aux établissements de ...	616 759	36 944	221 426	358 389
Emprunts et dettes financières divers	6 834	6 834		
Fournisseurs et comptes rattachés	9 681	9 681		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité Sociale et autres org. sociaux				
États et autres collectivités publiques				
Impôts sur les bénéfices				
TVA				
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés				
Dettes sur immobilisations et comptes ratt...	11 220	11 220		
Groupe et associés				
Autres dettes	5 390	5 390		
Produits constatés d'avance				
TOTAL	649 884	70 069	221 426	358 389
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice	35 817			
Montant des emprunts et dettes contracté...				

Dettes garanties par des sûretés réelles

Rubrique	Dettes garanties	Montant des sûretés	Valeurs comptables des biens donnés en garantie
Emprunts obligatoires			
Emprunts et dettes financières	665 000	665 000	1 462k
Avances et acomptes reçus sur commandes			
Dettes fournisseurs			
Dettes fiscales et sociales			
Dettes sur immobilisations			
Autres dettes			

Informations relatives au compte de résultat

Ventilation du chiffre d'affaires

Rubriques	France	Etranger	Total
Activité locative	75 384		75 384

État des charges à payer et des produits à recevoir

Produits à recevoir	Montant	Commentaire
Clients - Factures à établir	43 654	
TOTAL	43 654	

Charges à payer	Montant	Commentaire
Intérêts courus	1 284	
Fournisseurs d'immobilisations - Factures non parvenues	11 220	
TOTAL	12 504	

Honoraires CAC

Le montant total des honoraires des commissaires aux comptes figurant au compte de résultat de l'exercice est de 3 890 euros.

BMA

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
attachée à la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Paris

Société par actions simplifiée au capital de 1 200 000 €
RCS Paris 348 461 443



RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES



I IROKO IMPACT

Société Civile Immobilière à capital variable
Capital souscrit : 4 565 417 euros
4, rue de la Pompe
75116 PARIS

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

**I ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES
DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2024**

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES CONVENTIONS ET REGLEMENTEES

ASSEMBLEE GENERALE D'APPROBATION
DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2024

A l'assemblée générale de la société Iroko Impact,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées en application de l'article L. 612-5 du code de commerce et de l'article 30 des statuts d'Iroko Impact.

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, selon les termes de l'article R. 612-6 du code de commerce, 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 relatifs 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.

CONVENTIONS APPROUVEES AU COURS D'EXERCICES ANTERIEURS

a) dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Conformément aux dispositions statutaires de votre SCI, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'organe délibérant au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Conformément à l'article 7.2.1 « rémunération de la société de gestion » du document d'information des investisseurs d'Iroko Impact, Iroko, Société de Gestion d'Iroko Impact, fournit les services suivants à Iroko Impact et est rémunérée comme suit :

Services de gestion

La Société de Gestion perçoit une commission de gestion récurrente (la « Commission de Gestion »), calculée en fonction (i) de la catégorie d'Actifs Immobiliers concernés et (ii) de la valeur des Actifs Immobiliers telle que déterminée à la date de calcul, sur la base des taux maximum visés dans le tableau ci-dessous.

Actifs	Assiette	Pourcentage maximum annuel
Participations	Valeur de la participation retenue pour le calcul de la valeur liquidative	0,90 % HT maximum
Immeubles en direct	Valeur des actifs immobiliers hors droits hors taxe	0,90 % HT maximum
Poche de liquidités	Valeur des actifs	0,90 % HT maximum

La Commission de Gestion est calculée chaque semaine, à la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative. La Commission de Gestion est facturée trimestriellement. En pratique, à la fin de chaque semaine est calculée la Valeur des participations et actifs, le taux de Commission de Gestion annuelle est ensuite appliqué au montant obtenu. Ce dernier total est ensuite divisé par 52 pour obtenir la Commission de Gestion de la semaine en question.

La Commission de Gestion couvre la rémunération de la Société de Gestion au titre de ses prestations liées à l'exécution des missions suivantes :

- gestion de la Société (fund management), à savoir l'établissement de la stratégie d'investissement et du business plan général de la Société, l'allocation entre la Poche Immobilière et la Poche de Liquidités, l'identification et l'évaluation des opportunités d'investissement, la détermination des modalités de financement le cas échéant des Actifs Immobiliers ;
- gestion du portefeuille (asset management), à savoir le suivi des éléments du portefeuille (participations, actifs immobiliers, liquidités, etc.) ;
- valorisation de la Société ;
- gestion des souscriptions et retraits de Parts ;
- information des Associés, établissement du rapport annuel ;
- contrôle et assistance dans la gestion comptable et fiscale de la Société ;
- gestion des relations avec le commissaire aux comptes de la Société ;
- information de l'AMF et de tout organisme ou autorité de tutelle le cas échéant.

En outre, la portion de la Commission de Gestion perçue sur la valeur des Immeubles en Direct couvre la rémunération de la Société de Gestion au titre des prestations suivantes :

- la détermination des modalités de financement des Immeubles en Direct, de détermination des modalités de réalisation des Immeubles en Direct de la Société ;
- la gestion des Immeubles en Direct (asset management immobilier), à savoir l'élaboration des stratégies d'acquisition, de construction, d'arbitrage et de commercialisation des Immeubles en Direct, et notamment l'établissement du plan de travaux à cinq (5) ans ;
- le suivi des montages immobiliers attachés à l'acquisition ou à la cession des Immeubles en Direct.

En tant que de besoin, il est précisé que, s'agissant d'actifs immobiliers détenus au travers d'entités dans lesquelles la Société détient une participation, la somme des commissions de gestion perçues par la Société de Gestion en qualité de gérant ou de société de gestion des « Fonds Maison » et de celles perçues par la Société de Gestion au titre de ses fonctions au sein de la Société ne pourra pas se cumuler et dépasser le taux de 0,90% hors taxes de la somme de l'actif brut réévalué desdites sociétés.

A ce titre, l'intégralité des commissions de gestion perçues par la Société de Gestion en qualité de gérant ou de société de gestion des « Fonds Maison » au prorata de la quote-part de détention de la Société dans les « Fonds Maison » sera intégralement rétrocédée par la Société de Gestion à la Société.

Montant facturé au titre de la commission de gestion : 5 808 euros HT.

Services d'investissement et de cession

Des commissions de mouvement liées aux acquisitions et aux cessions d'Actifs Immobiliers sont acquittées par la Société au bénéfice de la Société de Gestion pour couvrir ses missions de recherche d'Actifs Immobiliers qui nécessitent des diligences et une charge de travail spécifiques.

L'assiette et le taux de cette commission sont détaillés ci-après en fonction de la catégorie d'Actifs Immobiliers concernée :

Actifs	Assiette	Pourcentage maximum annuel
Participations gérées par la société de gestion	Prix d'acquisition / de cession hors droits hors frais	Néant
Participations gérées par une société de gestion tierce	Prix d'acquisition / de cession hors droits hors frais	0,50 % HT maximum
Immeubles en direct	Valeur d'acquisition / de cession des actifs immobiliers hors droits, hors taxes	1,00 % HT maximum

Ces commissions d'investissement et de cession sont payées ponctuellement à chaque opération d'investissement ou de cession.

Montant facturé au titre de la commission de mouvement liée aux acquisitions et aux cessions : 4 000 euros.

Remboursement de frais

La Société de Gestion a droit au remboursement de ses frais de déplacement et de représentation engagés dans l'intérêt de la Société, sur présentation de toutes pièces justificatives.

Montant facturé au titre du remboursement de frais : 0 euros.

Fait à Paris, le 10 avril 2025

Le commissaire aux comptes



Marie-Cécile Moinier

BMA
&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
attachée à la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Paris

Société par actions simplifiée au capital de 1 200 000 €
RCS Paris 348 461 443



TEXTE DES RESOLUTIONS SOUMIS A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE EN DATE DU 30 AVRIL 2025

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion et du rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 dans les formes prévues à l'article 1856 du Code civil et 41 du décret du 3 juillet 1978, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

L'Assemblée Générale prend acte, conformément à l'article 223 quater du Code général des impôts, qu'au cours de l'exercice écoulé aucune somme n'a été enregistrée au titre des dépenses ou charges non déductibles fiscalement visées à l'article 39, 4 du Code général des impôts.

En conséquence, elle donne à la gérance quitus de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2024.

DEUXIEME RESOLUTION

Conformément à la proposition de la gérance, l'Assemblée Générale constate que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 font apparaître un bénéfice de 7 179,00 euros, qu'elle décide d'affecter de la manière suivante :

Bénéfice de l'exercice	7 179,00 euros
------------------------	----------------

Auquel s'ajoute :

Le report à nouveau antérieur	79 279,45 euros
Pour former un bénéfice distribuable de	86 458,45 euros

En totalité au compte « **report à nouveau** » qui s'élève ainsi à 86 458 euros.

Conformément à la loi, l'Assemblée Générale constate qu'aucun dividende n'a été distribué depuis la constitution de la Société.

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial sur les conventions visées à l'article L. 612-5 du Code de commerce et statuant sur ce rapport, prend acte qu'aucune convention de cette nature n'a été conclue au cours de l'exercice écoulé.

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale décide d'approuver la rémunération allouée au cours de l'exercice écoulé à la société IROKO, gérante, qui s'est élevée à un montant brut de 6 415 euros.

CINQUIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal pour remplir toutes formalités de droit.

ANNEXE

Reprise des engagements souscrits pour le compte de la Société avant son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris

Néant.