



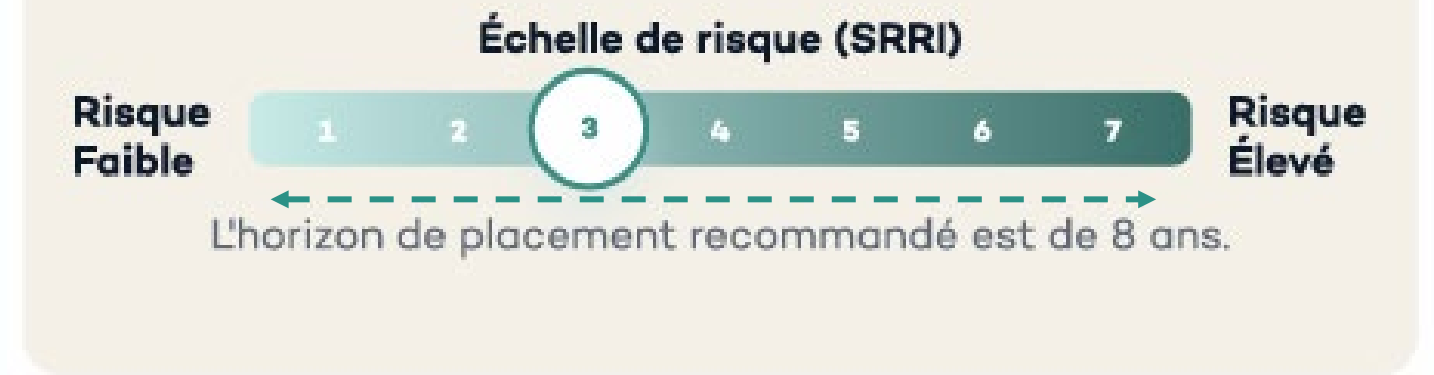
# IROKO • impact

La SCI au service de l'économie sociale et solidaire

*Rapport ESG 2024*



# DISCLAIMERS



## Les principaux risques:

**Risque en capital** : Ces fonds n'offrent aucune garantie de protection en capital. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement. Les investisseurs ne devraient pas réaliser un investissement dans un de ces fonds s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.

**Risque de liquidité** : le risque de liquidité correspond à la difficulté que pourrait avoir un épargnant à réaliser ses parts. Il est rappelé que les fonds ne garantissent pas la revente des parts. La revente des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande dans le cadre de la variabilité du capital. D'une façon générale, il est rappelé que l'investissement en parts ou actions de fonds immobiliers doit s'envisager sur une durée longue.

**Risques liés au marché immobilier** : Les investissements réalisés les fonds sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. 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. Ainsi, aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des actifs Immobiliers détenus par les fonds..

**Risques liés à l'endettement** : Les fonds peuvent avoir recours à l'endettement pour le financement de certains de ses investissements. Les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement mais également les risques de perte, pouvant entraîner une baisse de la valeur des fonds.



# Propos introductif

**L**e présent rapport constitue le premier exercice d'évaluation d'impact du fonds **Iroko Impact**, un an après son lancement. Il s'inscrit dans une volonté de transparence vis-à-vis de l'ensemble des parties prenantes — investisseurs, locataires, institutions — et vise à rendre compte de l'alignement du fonds avec ses objectifs d'impact social. À travers une analyse détaillée du portefeuille, de ses locataires et des actions engagées, ce rapport permet d'apprécier les retombées sociales des investissements réalisés, tout en mesurant les progrès accomplis au regard des engagements initiaux. Il vise également à identifier les axes d'amélioration et les leviers d'action pour renforcer encore davantage la contribution du fonds à la construction de **communautés inclusives, résilientes et solidaires**.

**I**  
**Mission et  
stratégie**  
p.4

**II**  
**Transparence et  
performance**  
p.7

**III**  
**L'activité du  
fonds**  
p.10

**IV**  
**Mesures et  
résultats  
d'impact**  
p.12

**V**  
**Témoignages**  
p.14

**VI**  
**Notre démarche  
impact**  
p.15



« Chez Iroko Impact, l'investissement engagé n'est pas une promesse : c'est une **réalité tangible**. »



**Raphaël Bouhnik**  
Directeur Compliance et ESG

Face aux tensions sociales et à l'urgence de la transition écologique, Iroko Impact est né du constat simple que de nombreuses structures de l'Économie Sociale et Solidaire (ESS) peinent à accéder à des locaux adaptés.

Souvent confrontées à des baux précaires, des loyers élevés absorbant une part significative de leur budget, et des espaces inadaptés à leurs activités ces structures voient leur mission entravée. Pour lever ces obstacles nous avons mobilisé notre expertise immobilière afin de créer un véhicule d'investissement à impact aligné avec les valeurs sociales et environnementales actuelles.

Notre ambition est d'offrir à ces structures, œuvrant dans la santé, l'éducation, le logement, l'alimentation ou la solidarité, des lieux de vie, de travail ou de soins à des conditions justes et durables.

Notre modèle est fondé sur l'intentionnalité, l'additionnalité et la mesure, se traduisant par un accompagnement à long terme, des loyers 20 % inférieurs aux prix de marché sur 80 % du portefeuille, et une cible de 50 % de locataires labellisés ESUS ou équivalents. Cette approche est possible grâce à nos frais réduits, maximisant les ressources allouées à l'impact social.

Chez Iroko Impact, l'investissement engagé n'est pas une promesse : c'est une réalité tangible. Avec des outils de mesure clairs et une transparence renforcée, nous assumons notre responsabilité économique, sociale et environnementale, contribuant à un immobilier plus solidaire, inclusif et résilient.

I. Mission et stratégie

Un engagement concret

Dans un contexte où la responsabilité sociale et environnementale s'impose comme un impératif, **Iroko** poursuit sa mission de rendre l'épargne immobilière accessible, performante et engagée.

Après le succès de la SCPI Iroko Zen et de la SCI Iroko Next, Iroko a lancé en 2023 **Iroko Impact**, un véhicule d'investissement immobilier dédié à l'économie sociale et solidaire.

Portée par une ambition forte, cette SCI labellisée **Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale (ESUS)** et **Finansol** vise à soutenir les acteurs associatifs et les entreprises à impact à travers la mise à disposition de biens immobiliers à loyers décotés. Les bénéficiaires directs de la stratégie d'Iroko Impact sont les associations, ESUS et entreprises de l'ESS confrontées à des contraintes d'accès au foncier, en particulier dans les zones tendues. Iroko Impact a été imaginée dans le but d'accompagner des projets à haute valeur ajoutée sociale, en leur offrant des conditions d'occupation stables, pérennes et adaptées à leurs besoins spécifiques.

Une stratégie solide et solidaire



Fond SFDR Article 9



Min 50 % de locataires ayant le statut ESUS ou équivalent



50 autres % sont des acteurs de l'économie sociale et solidaire (ESS)



Une décote de loyer d'au moins 20 % sur 80 % du portefeuille



Stratégie alignée sur l'ODD 11 : Villes et communautés durables

## I. Mission et stratégie

### Iroko Impact labellisé Finansol

Chez Iroko, nous avons fait le choix d'être labellisé Finansol en novembre 2024 dans une logique de **cohérence et de crédibilité**. En tant qu'acteur de l'épargne accessible et responsable, il nous semblait essentiel de pouvoir inscrire notre démarche d'investissement à impact dans un cadre reconnu, exigeant et indépendant. Le label Finansol vient ainsi valider notre volonté de financer l'économie réelle à travers des supports transparents, alignés avec les valeurs de solidarité et de durabilité.

Créé en 1997 par l'association FAIR (ex-Finansol), le **label Finansol** est le principal repère en France pour identifier les produits d'épargne solidaire. Il distingue les placements dont une partie significative est allouée vers des projets à forte utilité sociale ou environnementale, et qui respectent des critères stricts de transparence, d'information, et d'engagement. Ce label est attribué par un comité d'experts indépendants et renouvelé chaque année après contrôle.



Ce label nous permet non seulement de mieux valoriser notre engagement auprès de nos épargnants, mais aussi de renforcer nos critères d'exigence dans la sélection de nos actifs. Il offre enfin un cadre pédagogique pour expliquer ce qu'est la finance solidaire, et pourquoi il est essentiel d'en faire un levier de transformation.



II. Transparence et performances financière

Les chiffres clés Source : Iroko, données au 31/12/2024



⚠ Les performances passées ne présagent pas les performances futures.

Des frais de gestion réduits

| A l'entrée   | Commission d'investissement   | Commission de gestion  | À la sortie                                    |
|--|---|--|--|
| <div>0 %</div> <div>Commission de souscription</div> | <div>Néant</div> <div>Participations gérées par la Société de gestion<sup>(1)</sup></div> <div>0,5 % max</div> <div>Participations gérées par une société de gestion tierce<sup>(2)</sup></div> <div>1 % max</div> <div>Immeubles en Direct<sup>(3)</sup></div> | <div>0,9 % max</div> <div>Participations<sup>(4)</sup></div> <div>0,9 % max</div> <div>Immeubles en direct<sup>(5)</sup></div> <div>0,9 % max</div> <div>Poche de Liquidités<sup>(6)</sup></div> | <div>0 %</div> <div>Commission de rachat</div> |

L'ensemble des frais sont communiqués hors taxes.

<sup>(1)</sup> Prix d'acquisition / de cession hors droits hors frais

<sup>(2)</sup> Prix d'acquisition / de cession hors droits hors frais

<sup>(3)</sup> Valeur des actifs immobiliers hors droits, hors taxes

<sup>(4)</sup> Valeur de la participation retenue pour le calcul de la valeur liquidative

<sup>(5)</sup> Valeur des actifs immobiliers hors droits, hors taxes

<sup>(6)</sup> Valeur des actifs

Nos moteurs de collecte Source : Iroko, données au 31/12/2024

**IROKO•zen**

**1%** de la collecte annuelle d'Iroko Zen est alloué à Iroko Impact. Cela signifie qu'à mesure que Zen se développe, une part fixe de ses actifs est redirigée vers Impact, assurant ainsi un flux régulier d'investissements. Ce mécanisme intègre l'impact social dans la stratégie globale d'Iroko Zen de manière structurelle et pérenne.



**Montant investi dans Iroko Impact au 31/12/24 :**

**8,576,398.58 €**

**IROKO•next**

**5 %** de l'encours total d'Iroko Next est également investi dans Iroko Impact. Cette part significative reflète la volonté d'Iroko de faire de l'impact un axe central dès la construction de son offre plus dynamique et orientée vers la performance long terme. Ici aussi, plus les actifs de Next croissent, plus la collecte d'Impact s'accroît mécaniquement.



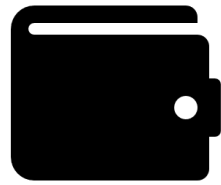
**1,533,976.28 €**



## II. Transparence et performances financière



Le **Principe 10 de la finance à impact** promeut un alignement fort entre la mission du fonds, les intérêts de ses bénéficiaires et ceux de ses investisseurs. Chez Iroko Impact, ce principe est pleinement intégré à la gouvernance et à la gestion quotidienne.



Tout d'abord, la **rémunération de la société de gestion est directement liée à la performance réelle du fonds**, sans commission d'entrée ni de sortie. Ce modèle incite à une gestion dans la durée, et non à la rotation rapide des capitaux.



Chaque année, un **rapport d'impact complet** sera publié, documenté, audité, et accessible à tous les porteurs de parts.



Enfin, Iroko Impact s'engage à la **non-discrimination entre ses locataires**, à la **neutralité fiscale**, et à la **traçabilité des flux financiers**. Le respect de ces engagements garantit non seulement la conformité réglementaire, mais aussi la cohérence éthique du projet.



Quelle est la mission du Silence des Justes ?

Fondé en 1996 le Silence des Justes ouvre ses portes **aux enfants, étudiants et jeunes adultes souffrant de TSA**. Les maisons de l'association offrent un accueil de jour ou de nuit ouvert sur le monde. Profondément intégrées à la vie de quartier, les maisons de l'association désinstitutionnalisent l'hébergement spécialisé et offrent une alternative à la résidence médicalisée.



**Personnes hébergées: 5**  
Date acquisition : 18/12/2024  
Note ESG acquisition : 51,5/100  
Note ESG 2024 : 76/100  
Surface (m2): 92



**Personnes hébergées: 6**  
Date acquisition : 05/05/2022  
Note ESG acquisition : 42,5/100  
Note ESG 2024 : 56/100  
Surface (m2): 111





Quelle est la mission de Miséricordia ?

Misericordia est une association fondée en 2013 au Chili. Elle a pour vocation de combattre la pauvreté par l'accès aux soins et à l'éducation. Misericordia souhaite contribuer aux deux priorités apostoliques de l'Église que sont le service des pauvres et l'annonce de l'Évangile. **Ils aident les enfants par l'éducation, la musique et le sport.** Ils cherchent notamment à aider les plus âgés notamment à leur faciliter l'accès à la santé. Grâce à des programmes concrets, Misericordia veut permettre un développement intégral, humain, social et spirituel de chaque personne.



**Personnes hébergées: 5**  
Date acquisition : 27/10/2021  
Note ESG acquisition : 32/100  
Note ESG 2024 : 41/100  
Surface (m2): 53



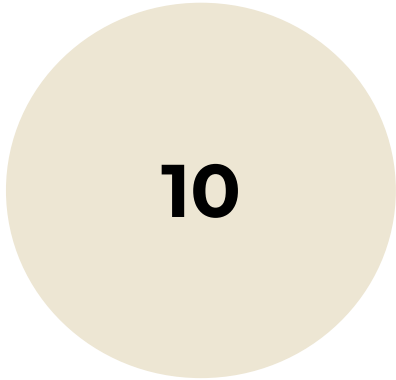
**Personnes hébergées: 5**  
Date acquisition : 27/10/2021  
Note ESG acquisition : 32/100  
Note ESG 2024 : 41/100  
Surface (m2): 73



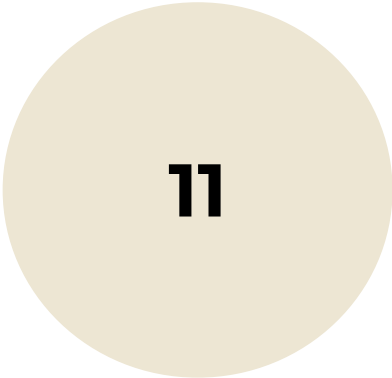
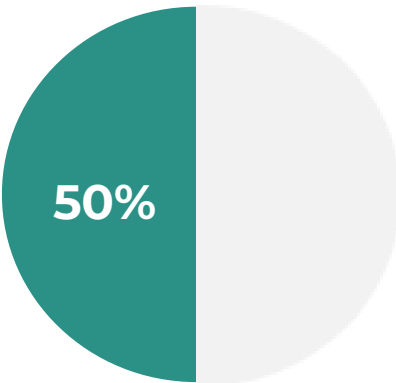
IV. Mesure et résultats d'impact

Personnes aidées

A fin 2024, **21 bénéficiaires** sont répartis sur quatre maisons adaptées à Saint-Denis et Aubervilliers.



Objectifs



Résultats

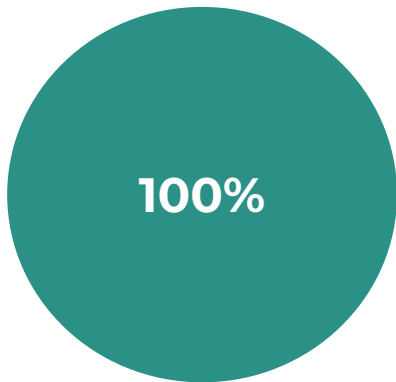
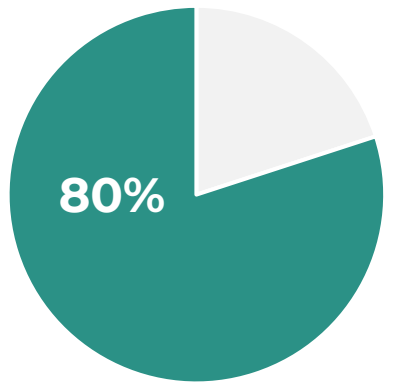


ESUS (ou equivalent)

Les associations Misericordia et le Silence des Justes appartiennent à l'univers des entreprises d'utilité sociales et solidaires.

Décote de loyer

Les associations Misericordia et le Silence des Justes bénéficient tout deux d'une décote d'au moins 20% par rapport au loyer de marché.





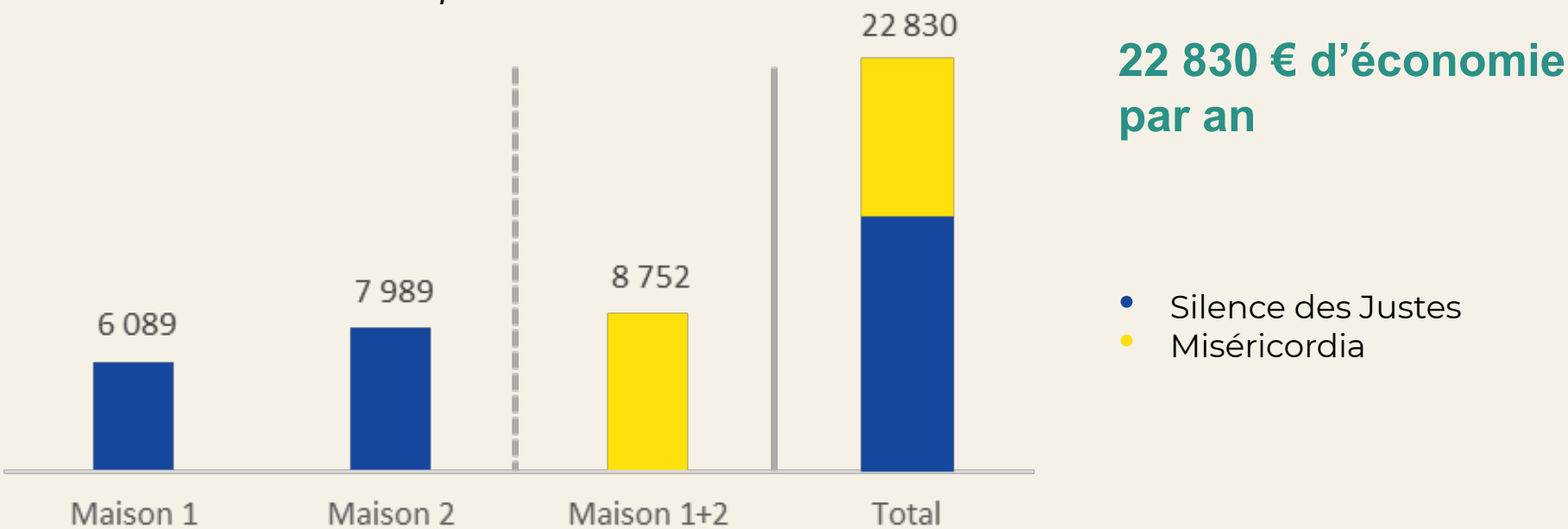
IV. Mesure et résultats d'impact

Nombre de maisons

4





Montant annuel économisé sur le loyer grâce à la décote (€/an) –  
calculée lors de l'acquisition



Informations sur les quartiers

Les associations *Le Silence des Justes* et *Miséricordia*, toutes deux implantées dans des quartiers prioritaires, jouent **un rôle essentiel dans le tissu social local**.

Leur présence dans ces zones leur permet d'être au plus près de publics souvent marginalisés ou en grande difficulté, en particulier des familles confrontées à des situations de handicap, de précarité ou d'isolement. Grâce à cet ancrage territorial, ces associations contribuent activement à la cohésion sociale et à la réduction des inégalités.

|  | <div><br/>St Denis<br/>Grand-Centre Sécard</div> | <div><br/>Aubervilliers<br/>Franc Moison</div> |
|--|---|---|
| Population                                   | 40,066  | 126,034   |
| Part des logements sociaux                   | 43%   | 44.5%   |
| Taux de pauvreté au seuil de 60%             | 36.8%   | 42.3%   |
| Part 16-25 ans non scolarisés et sans emploi | 21.5%   | 21.6%   |
| Part de famille monoparentales               | 31.5%   | 27.3%   |

Source : SIG Ville (2018)

## V. Exemples et témoignages d'impact

L'impact ne se résume pas à des indicateurs. Il se lit dans les visages, les gestes du quotidien, les lieux transformés. Les deux projets de 2024 ont illustré avec force l'ambition d'Iroko Impact : **les maisons partagées de Saint-Denis** et les **deux unités d'accueil à Aubervilliers**.



À Aubervilliers (93), *Misericordia* a installé **dix** personnes vulnérables dans deux maisons rénovées, adaptées à leurs besoins éducatifs et médicaux. Les lieux accueillent désormais des ateliers de formation, des consultations et des temps de vie communautaire.



À Saint-Denis (93), l'association *Le Silence des Justes* a pu ouvrir une maison destinée à **onze** jeunes adultes atteints de troubles du spectre autistique. Ces bénéficiaires, souvent confrontés à l'isolement ou au manque de structures adaptées, vivent désormais dans un espace pensé pour eux, encadrés par une équipe soignante spécialisée. Le bien, situé dans un quartier accessible, combine sécurité, stabilité et cadre de vie apaisant.

Les paroles recueillies auprès des parties prenantes sont les meilleures preuves du sens donné à notre action.

*« Sans ce partenariat, nous n'aurions pas pu ouvrir nos deux structures à Aubervilliers. Le soutien d'Iroko est concret, réactif, et surtout humainement impliqué. »*

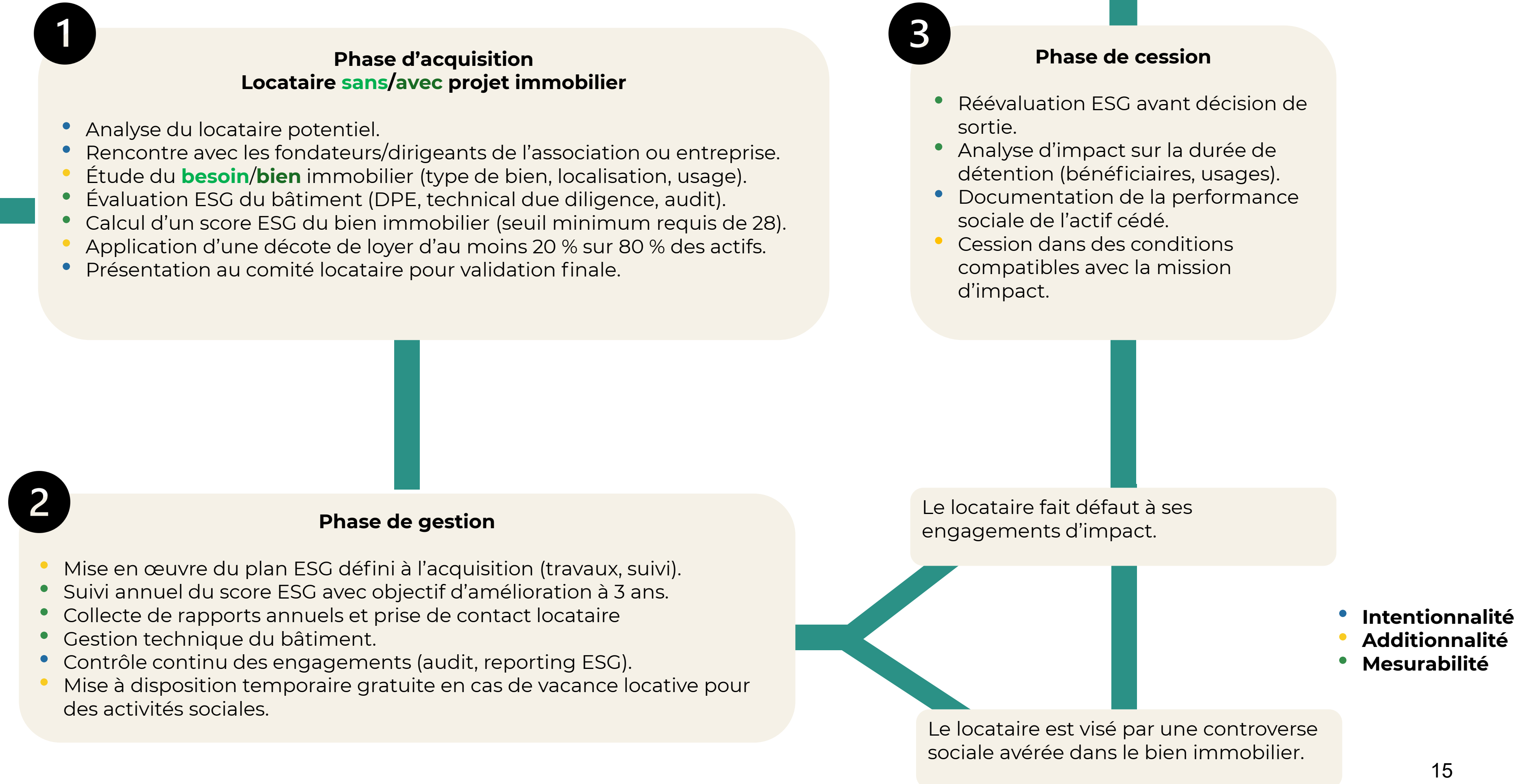
— Sixte Morat, Directeur Général, **Misericordia**

*« Une maison, c'est vraiment mieux qu'un appartement pour nos enfants. En cas de manifestation d'un trouble du comportement, on évite de déranger les voisins, et c'est plus confortable pour eux comme pour les encadrants. Et puis avec un jardin et une piscine, ils peuvent profiter de l'extérieur, se défouler, se détendre... c'est un vrai plus pour leur bien-être. »*

— Bikash Chak Sri, Chef de service ados des lieux de vie à St-Denis, **Le Silence des Justes**



## VI. Notre démarche d'impact



VI. Notre démarche d'impact

Un ODD c'est quoi ?

Un ODD, ou Objectif de Développement Durable, est l'un des 17 objectifs définis par l'Agenda 2030, un plan d'action adopté par les Nations Unies en 2015 pour répondre aux grands défis mondiaux d'ici à 2030. Ces objectifs couvrent des enjeux variés tels que la lutte contre la pauvreté, l'égalité des sexes, l'accès à une éducation de qualité, la protection de l'environnement ou encore la promotion d'une croissance économique durable. Chaque ODD est accompagné de cibles concrètes, et ensemble, ils forment une feuille de route commune pour construire un avenir plus juste, inclusif et soutenable à l'échelle mondiale.



**Iroko Impact** est un véhicule d'investissement agile dédié à l'immobilier à forte valeur sociale. Il cible des biens répondant aux besoins spécifiques des acteurs de l'économie sociale et solidaire (ESS), autour de quatre typologies : résidentiel inclusif, locaux d'activité, bureaux associatifs et espaces de santé ou d'éducation.

Sa stratégie est alignée avec les Objectifs de Développement Durable, notamment l'**accès au logement (ODD 11)**. Chaque actif est choisi pour son potentiel économique **et** sa capacité à accueillir durablement des porteurs de projets à impact social. La SCI adopte une **gestion responsable et partenariale**, ancrée dans les territoires, pour garantir la pérennité des projets et renforcer les écosystèmes locaux solidaires

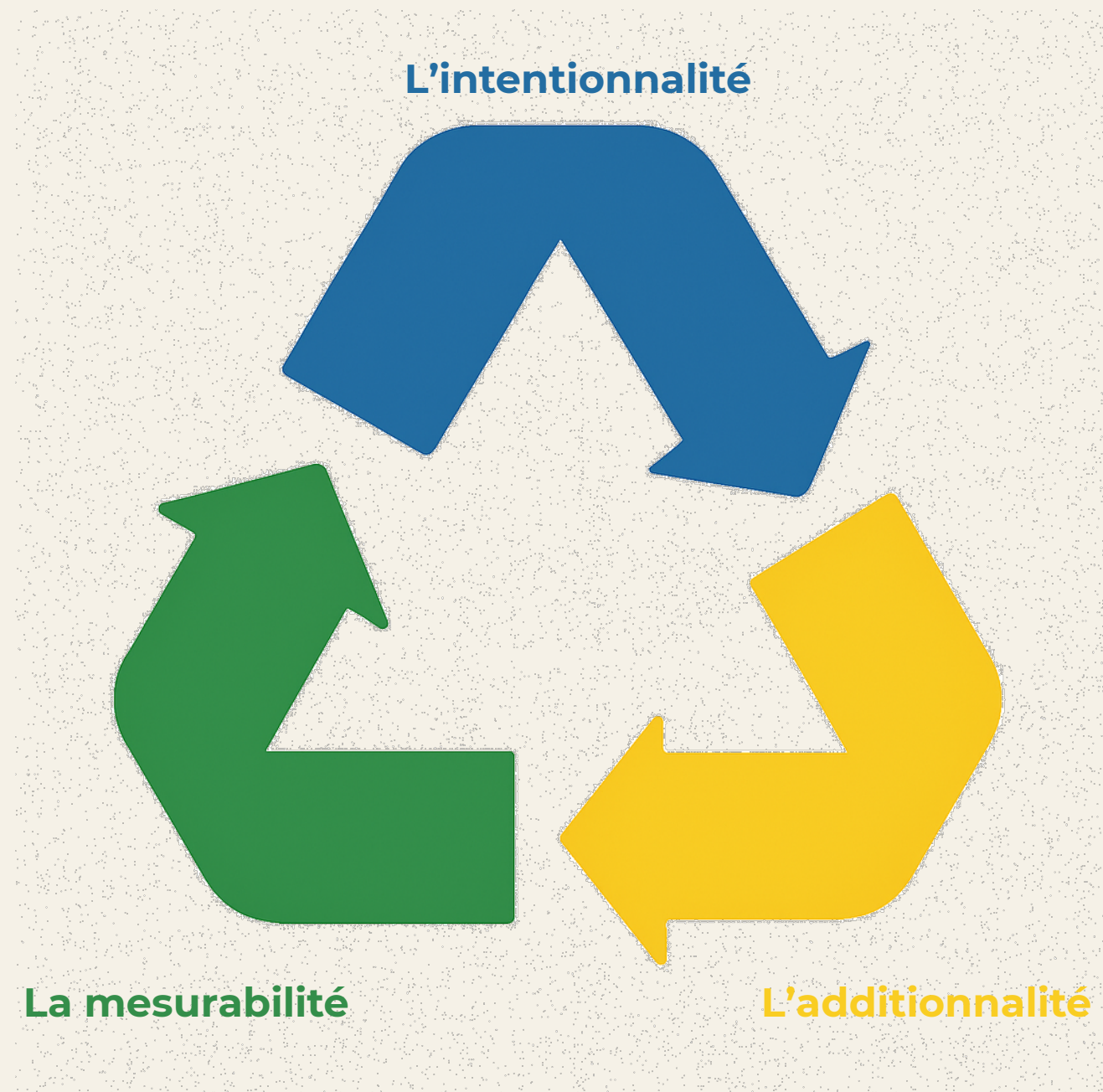


## VI. Notre démarche d'impact

L'approche d'Iroko Impact repose sur une architecture claire et exigeante, articulée autour de trois piliers fondamentaux :

**Intentionnalité, Additionnalité et Mesurabilité.**

Ces principes ne sont pas des éléments théoriques, mais les fondations concrètes de notre processus d'investissement et de gestion.



**L'intentionnalité** nous engage dès l'origine de chaque projet. Nous ne nous contentons pas de soutenir des locataires engagés : nous les choisissons précisément pour la mission sociale qu'ils portent. Nous ciblons en priorité des associations et entreprises solidaires dont l'activité répond à des besoins essentiels – accès au soin, à l'éducation, au logement ou à l'insertion. Cette intention se matérialise par une stratégie immobilière dédiée, incluant une recherche active d'actifs correspondant à leur réalité opérationnelle.

**L'additionnalité** est notre manière de garantir que notre intervention change réellement la donne. En appliquant systématiquement une décote de 20 % sur les loyers de marché pour au moins 80 % de notre portefeuille, nous ne nous contentons pas d'être un bailleur éthique. Nous rendons possible l'implantation d'acteurs de l'ESS dans des zones où ils n'auraient autrement pas pu se maintenir. En allégeant leur charge locative, nous leur redonnons des marges de manœuvre pour déployer leur mission.

**La mesurabilité** est un impératif permanent. Chaque actif fait l'objet d'une notation ESG rigoureuse avant et pendant son exploitation. Nous suivons, avec exigence, des indicateurs tangibles tels que le nombre de bénéficiaires aidés, les performances environnementales du bâtiment ou encore le respect des critères d'impact social. Cette démarche structure notre transparence, alimente nos rapports, et renforce la confiance de nos investisseurs. Notre engagement : démontrer par les faits l'impact réel de chaque euro investi.



## VI. Notre démarche d'impact

### Les objectifs d'Iroko Impact

***Iroko Impact combine impact social et exigence ESG avec des loyers abordables pour des locataires engagés en se basant sur des critères mesurables dès l'acquisition.***

Les objectifs d'impact social et environnemental du fonds ont été définis dès sa création selon des critères précis et mesurables.

Sur le plan social, Iroko Impact s'engage à ce que 50 % au minimum de ses locataires soient des structures reconnues ESUS ou équivalentes, et à appliquer une décote de loyer d'au moins 20 % sur 80 % des actifs par rapport aux prix de marché.

Sur le plan environnemental, une grille de notation ESG est utilisée pour chaque actif, intégrant des indicateurs tels que la performance énergétique, les émissions de GES et la résilience climatique.

Le seuil minimum requis pour toute acquisition est fixé à une note **ESG de 28/100**. Par ailleurs, le nombre de bénéficiaires finaux hébergés par actif est suivi afin d'évaluer concrètement l'impact des investissements réalisés.

**Note ESG minimum : 28/100**





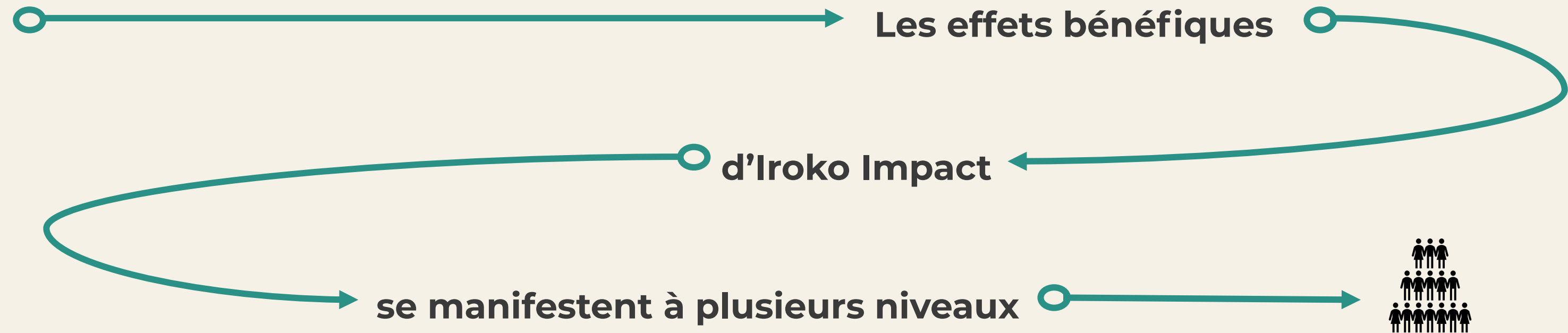
VI. Notre démarche d'impact

L'exigence de mesure fait partie de l'ADN d'Iroko Impact. Dès la structuration du fonds, nous avons conçu un **dispositif d'évaluation intégré**, permettant de suivre l'évolution de chaque actif selon des critères ESG robustes et transparents. Notre méthode repose sur une grille de notation propriétaire, construite autour de 100 points répartis entre les dimensions **environnementale (E)**, **sociale (S)** et **gouvernance (G)**, avec une pondération renforcée du pilier social (45 points sur 100).

Cet outil est activé à toutes les étapes : en phase de pré-acquisition (avec validation via un "comité locataire"), pendant la gestion (via des plans d'action annuels), et en phase de cession. Il permet non seulement de noter les caractéristiques de l'actif, mais aussi d'évaluer la cohérence du projet hébergé avec notre mission d'impact. Il est enrichi par des audits techniques, des rapports de consommation énergétique (DPE, audits environnementaux), et des benchmarks sectoriels.

| ENVIRONNEMENT  |  |   | SOCIAL                             |  |    | GOUVERNANCE          |   |   |
|--|--|---|------------------------------------|--|----|----------------------|---|---|
| Contrôler les externalités négatives de l'activité durable | Consommation en énergie primaire                       | 7 | Héberger une activité durable      | Rayonnement du projet avec au moins 1 personne aidée   | 15 | Gouvernance engagée  | Mise à disposition d'un rapport annuel                            | 5 |
|  | Emissions de gaz à effet de serre                      | 7 |                                    | Le locataire est labellisé ESUS  | 10 |                      | Application de la décote de loyer                                 | 5 |
|  | Contribution/utilisation d'un mix énergétique vertueux | 6 |                                    | La structure s'insère dans un quartier prioritaire de la ville   | 10 |                      | Clauses extra-financières dans les contrats des parties prenantes | 5 |
|  | Traitement des déchets                                 | 6 |                                    | Le locataire a formalisé son usage du bien et s'engage à maintenir une activité "contributive socialement" | 5  |                      | Sensibilisation annuelle des locataires                           | 5 |
| S'assurer de la pérennité de l'activité durable            | Résilience climatique                                  | 5 | Héberger une activité transparente | Aucun matériau dangereux   | 5  | Gouvernance éclairée | Absence de controverse  | 4 |
| 31   |  |   | 45                                 |  |    | 24                   |   |   |

## VI. Notre démarche d'impact



**Pour les bénéficiaires directs**, c'est un accès à un logement ou à un lieu d'activité stable, sécurisé, et souvent inespéré. Ce cadre change leur quotidien, leur santé mentale, leur inclusion sociale.



**Pour les associations locataires**, c'est un allègement financier majeur, leur permettant de réinvestir dans leurs missions essentielles. La décote de loyer se traduit par plus de personnel, plus de matériel, plus d'activités.



**Pour les territoires**, c'est une dynamique positive : des activités sociales relocalisées et sur le long terme, une présence rassurante dans des quartiers parfois délaissés.



# IROKO.

L'épargne immobilière

 01 76 44 17 49

 [contact@iroko.eu](mailto:contact@iroko.eu)

[iroko.com](https://iroko.com)

**Iroko Impact** : immatriculée sous le numéro 904 020 989. Autre FIA au sens de l'article L. 214-24 III du Code monétaire et financier constituée sous la forme de société civile immobilière à capital variable disposant d'une autorisation de commercialisation depuis le 12 mars 2024. Ce fonds est réservé uniquement aux professionnels au sens de la réglementation MIFID.

**Iroko** : Société par Actions Simplifiée au capital social de 665 232,80 € 883 362 113 R.C.S. Bobigny - Société de gestion de portefeuille, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n°GP-20000014 en date du 08 juin 2020. Ceci est une communication publicitaire.

**Investir comporte des risques notamment de perte en capital et de liquidité. Veuillez vous référer au document d'information investisseur d'Iroko Impact et au document d'informations clés avant de prendre toute décision d'investissement.**