

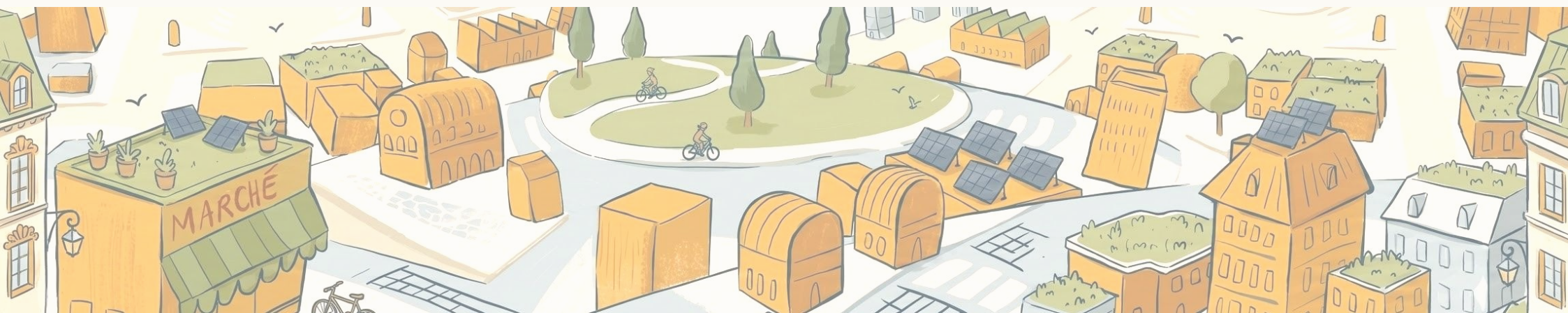
Une solution d'épargne immobilière simple et engagée

IROKO • atlas

Code de transparence

La SCPI 100% hors France et opportuniste

Mai 2026



1. Périmètre

Nom du fonds : SCPI Iroko Atlas

Stratégie dominante : Mixte : Best in class and best in progress

Classification SFDR : Article 8

Alignement Taxinomie : 0%

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

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

Label : N/A

Lien vers les documents relatifs au fonds : iroko.eu

2. Généralités sur la société de gestion

1. Nom de la société de gestion en charge du ou des fonds auxquels s'applique ce code

Nom : Iroko SAS 

Date d'immatriculation : 13/05/2020

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

Nationalité : France

Forme juridique : Société par actions simplifiées (SAS)

RCS : n°883 362 113 Paris

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

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

Capital : 665 232, 80 €

Représentant légal : Gautier Delabrousse-Mayoux (Président)

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

Directeur ESG : Raphaël Bouhnik

2. 2 Historique et principes de la démarche d'investisseur responsable de la société de gestion

Créée en 2020 la société de gestion **Iroko** a lancé sa deuxième SCPI **Iroko Atlas** avec la conviction que l'investissement immobilier ne doit pas seulement se limiter aux frontières françaises, ni même aux seuls grands marchés traditionnels de l'Europe de l'Ouest. L'ambition est de construire un produit d'épargne clair et disponible en ligne. Iroko gère 3 autres fonds d'investissement, l'ensemble des fonds gérés suivent également une démarche ESG :

- **Iroko Zen** (SCPI) → Label ISR et Article 8 au sens de SFDR (7ème SCPI labellisée ISR)
- **Iroko Next** (SCI) → Label Finansol et Article 8 au sens de SFDR
- **Iroko Impact** (SCI) → Label Finansol et Article 9 au sens de SFDR

Le véhicule a la vocation de permettre au plus grand nombre de devenir associé d'un fonds immobilier et ce dès 5000 euros. La SCPI cherche à obtenir le label ISR.

Soucieux de contribuer à un immobilier plus durable, les équipes d'**Iroko Atlas** ont choisi de concilier performance financière et extra-financière dans la gestion de la SCPI.

Des critères ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) guident ainsi chaque décision d'investissement et de désinvestissement, de l'acquisition jusqu'à la cession des biens. Cet engagement se traduit concrètement par une analyse extra-financière systématique et un suivi ESG tout au long de la vie du portefeuille. La méthodologie ESG de la SCPI est disponible sur iroko.eu.

Aujourd'hui, **20 collaborateurs** contribuent aux engagements ESG d'Iroko Atlas au sein de la société.





2. 3 Formalisation de la démarche d'investissement socialement responsable

Toutes les informations liées à la politique d'investissement et de désinvestissement extra-financière d'Iroko Atlas sont disponibles sur le site interne : iroko.eu

- [Politique d'exclusion d'Iroko](#)
- [Politique de durabilité d'Iroko](#)
- [Méthodologie ESG](#)
- [Annexe pré-contractuelle SFDR \(article 8\)](#)
- [Politique d'engagement des parties prenantes](#)



2. 4 La gestion des risques/opportunités ESG d'Iroko Atlas

Le risque de durabilité est suivi via le critère « exposition climatique » de notre grille ESG. Il permet d'évaluer les risques liés au changement climatique, susceptibles d'affecter la valeur des actifs et la sécurité des occupants :

- 🌡️ Vagues de chaleur
- 🌊 Inondations et submersions marines
- 🌵 Sécheresse
- 🏠 Gonflement d'argile

Ce suivi s'appuie sur l'outil Bat'ADAPT (plateforme R4RE). En l'absence de données disponibles, aucun point n'est attribué : un actif sans information est considéré aussi risqué qu'un actif exposé — une approche de précaution assumée.

Iroko intègre les enjeux ESG, et notamment ceux liés au changement climatique, à l'ensemble de ses activités de société de gestion. Cette intégration est formalisée dans la *Politique de gestion des risques de durabilité d'Iroko*, applicable à l'ensemble des fonds gérés (Iroko Zen, Iroko Next, Iroko Impact, Iroko Atlas).

Iroko distingue systématiquement deux dimensions complémentaires :

- **L'impact de l'environnement sur les fonds** — risques physiques liés au changement climatique (vagues de chaleur, inondations, sécheresse, retrait-gonflement d'argiles, submersion marine) ainsi que risques de transition liés à l'évolution réglementaire (décret tertiaire, DPE, taxonomie européenne, SFDR, CSRD).
- **L'impact des fonds sur leur environnement** — consommations énergétiques, émissions de gaz à effet de serre, biodiversité, confort et sécurité des occupants, qualité du dialogue avec les parties prenantes.

Cette double lecture guide la construction des grilles ESG de chacun des fonds et la *Politique d'exclusion d'Iroko*.

La politique de durabilité complète est disponible sur iroko.eu.

2. 5 Engagements des équipes d'Iroko

Le suivi et la bonne tenue des engagements ISR d'Iroko Atlas est à la charge de 3 équipes complémentaires : Investissement, Gestion, et ESG. Les travaux inhérents à l'ESG de l'ensemble des collaborateurs sont revus et validés par le Directeur ESG de la société de gestion. Celui-ci s'assure de la bonne application des attentes du label ISR et de l'avancée des engagements pris par la SCPI dans sa méthodologie. Tout au long de la vie du fonds les équipes travaillent conjointement pour s'assurer de la rigueur et de l'honorabilité des processus extra-financiers promus par le véhicule.

Sont dispensées dans ce cadre des formations annuelles aux enjeux ESG et caractéristiques extra-financières des fonds.

Aujourd'hui, **20 collaborateurs** contribuent aux engagements ESG d'Iroko Atlas au sein de la société.



Directrice Investissements
Marion Bertrand



Directeur Asset Management
Julien Roustan



Directeur ESG
Raphaël Bounnik





2. 6 Moyens internes et externes déployés par Iroko

Dans le cadre de nos processus d'acquisition et de gestion extra-financiers les équipes d'Iroko Atlas s'appuient sur des équipes internes et des partenaires (logiciel et conseil).

Moyens internes

Les équipes d'Iroko assurent l'investissement, la gestion et le bon déploiement de la politique ESG d'Iroko Atlas. Des formations ESG sont réalisées annuellement à l'intention de ces équipes et suivant le besoin.

Moyens externes

Locataire : occupant de nos biens il est concerné par les engagements ESG de la SCPI. Les formes de cet engagement sont précisées dans la méthodologie ESG du fonds.

Gestion des actifs/Property management : gestionnaires de nos biens ils assurent le suivi des locataires et l'entretien courant des immeubles ainsi qu'une partie de la sensibilisation des occupants aux enjeux environnementaux.

Experts externe en valorisation

Cabinet d'audit technique et de **performance environnementale** : ils peuvent fournir si besoin (absence de DPE et factures en DATA ROOM) lors de la phase de pré-acquisition les données essentielles à la prise de décision finale d'investissement de la SCPI. De la mesure des consommations à l'accompagnement dans le déploiement de solutions techniques, ils sont des prestataires essentiels pour la bonne tenue de nos engagements.

Invest manager à l'étranger : il assure la recherche d'opportunités d'acquisition et de cession à l'étranger en incluant les enjeux extra-financiers promus par Iroko Atlas.

Prestataire de travaux de long terme lié aux enjeux ESG : il assure la réalisation des travaux dans le cadre de l'amélioration de nos actifs sur les 3 piliers de l'ESG.

Cette liste peut être amenée à évoluer et sera dans ce cadre mise à jour dès que nécessaire.



2. 7 Initiatives de la société liées à l'investissement responsable

Iroko SAS est signataire des **Principes pour l'Investissement Responsable** (PRI) de l'ONU, membre actif de l'association **FAIR** et participe aux groupes de travail de l'**ASPIM**.

Au niveau du fonds, Iroko Atlas effectue une analyse ESG avant toute acquisition pour au minima 90% de son portefeuille. La SCPI ambitionne également de faire passer après 3 ans de détention ses actifs de Best-in-Progress à Best-in-Class et donc d'améliorer leur impact sur les trois dimensions de l'ESG.

2. 8 Encours total des fonds immobiliers gérés selon des caractéristiques ISR de la SGP

Seul les fonds Iroko Atlas et Iroko Atlas sont concernés au sein d'Iroko. Tous les actifs d'Iroko Atlas et Atlas font l'objet d'une analyse ESG avant acquisition en vue d'avoir une notation le cas échéant « Best-in-Class » ou bien « Best-in-Progress » avec un plan d'amélioration si besoin avec un engagement. Le montant de l'encours géré selon une démarche ISR par la société de gestion Iroko est d'environ **1 784 343 825 €** au 31/12/2025.

2. 9 Le % des encours immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR rapporté aux encours immobiliers totaux sous gestion

Au 31/12/2025, 100% du portefeuille détenu par Iroko Atlas avait fait l'objet d'une démarche ISR. Le pourcentage de l'encours géré selon une démarche ISR par la société de gestion Iroko est de **98.19%** au 31/12/2025.

2. 10 Les fonds ISR ouverts au public gérés par la société de gestion

À ce jour, Iroko gère 1 fonds labellisé ISR : la **SCPI Iroko Zen**.



3. Généralités sur le(s) fonds ISR immobiliers présentées dans ce Code de Transparence

3.1 Les objectifs recherchés par la prise en compte des critères ESG du/des fonds

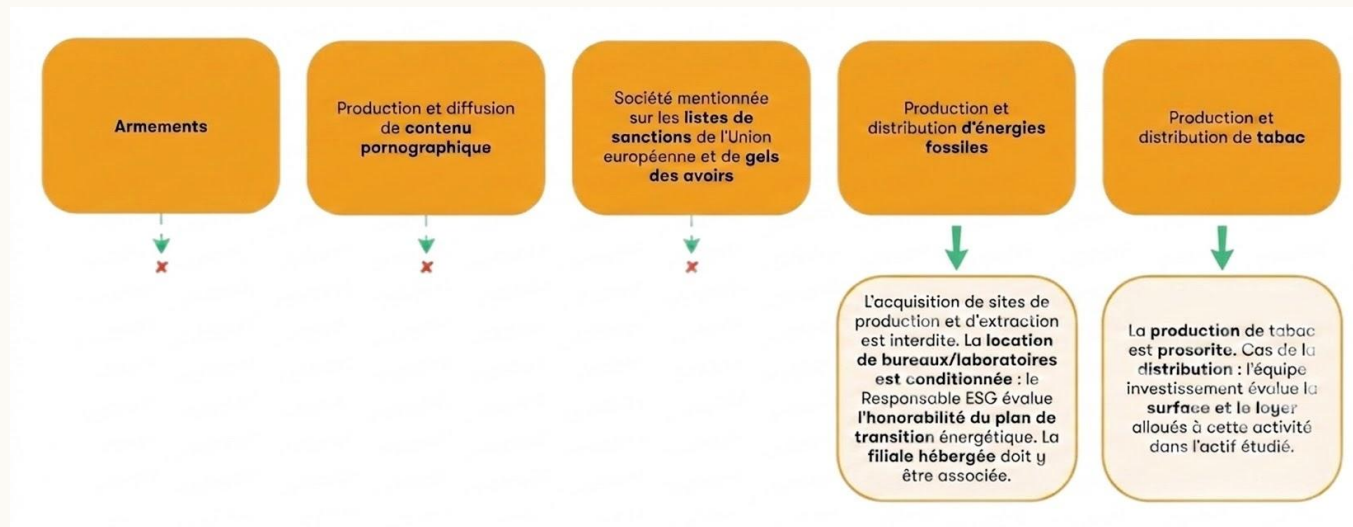
L'objectif pour **Iroko Atlas** est de construire une SCPI cherchant à améliorer son impact sur les trois dimensions de l'ESG :

- **Environnement** : diminuer au maximum l'impact environnemental des bâtiments sur le plan technique.
- **Social** : favoriser les déplacements vertueux et les bâtiments privilégiant le confort des occupants.
- **Gouvernance** : s'engager à sensibiliser au maximum les parties prenantes et privilégier des locataires dont l'activité est contributrice au développement sociétal.

Afin d'évaluer la performance de notre portefeuille selon ces trois piliers, nous avons constitué une **grille de notation** qui associe plusieurs thématiques et critères à chacune des trois dimensions ESG, et qui associe des points à chaque critère, en fonction de la performance de l'actif par rapport au critère.

Notre mesure de la performance ESG, ainsi que nos objectifs sont explicités au point 3.3 de ce document.

De plus, **Iroko Atlas** effectue un **filtrage d'exclusion** de tous ses potentiels investissements avant l'acquisition. Ainsi, le fonds exclut des investissements qui enfreignent un des dix principes du Pacte mondial des Nations Unies. Le fonds exclut également des investissements directs dans des corporations qui sont exposées à certains secteurs, notamment dont les revenus découlent de :



3. 2 Les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des actifs immobiliers formant l'univers d'investissement du/des fonds.

1. En pré-acquisition

Moyens internes :

- L'équipe Investissement réalise l'**analyse extra-financière initiale**, sous la supervision du Directeur ESG.
- Application de la **politique d'exclusion** d'Iroko (vérification de l'immeuble et des locataires).
- **Visites** de site et **collecte des informations** extra-financières par l'équipe ou ses conseils.
- Renseignement de la grille de notation ESG interne (12 thèmes, 27 critères, 100 points) via l'outil SONEKA, qui calcule automatiquement le score de l'actif.

Moyens externes :

- Technical Due Diligence réalisée par un auditeur technique indépendant.
- Diagnostic de performance énergétique (DPE) ou factures fournies par le vendeur ; à défaut, audit énergétique indépendant.
- Outil Bat'ADAPT de R4RE pour mesurer l'exposition de l'actif aux risques climatiques physiques.

Lorsque la grille de notation ESG attribue un score inférieur à **29,5/100** l'actif ne peut **pas être acquis**.

Si la note est inférieure à 59/100 mais supérieure ou égale à 29,5, l'actif est classé « **Best in Progress** » : un plan d'action doit alors être défini et mis en œuvre par l'équipe Asset.

Lorsque la note est **égale ou supérieure à 59/100**, l'actif est considéré comme « **Best in Class** ».



3.2 Les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des actifs immobiliers formant l'univers d'investissement du/des fonds.

2. Pendant la gestion



Moyens internes :

- L'équipe de Gestion assure le suivi et l'amélioration des caractéristiques ESG, sous la supervision du Directeur Asset Management et du Directeur ESG.
- Mise en œuvre du plan d'amélioration formalisé pour les actifs Best-in-Progress (objectif : atteindre Best-in-Class sous 3 ans).
- Actualisation annuelle des scores ESG dans SONEKA à partir des données collectées.
- Comité ESG trimestriel assurant le suivi des engagements et de la politique d'exclusion.

Moyens externes :

- Données de consommation transmises par les locataires et property managers si disponible (factures électricité, gaz, fioul, eau, photos des travaux).
- Benchmarks externes pour évaluer les consommations et émissions GES des actifs, choisis selon le pays et la typologie :
 - Deepki pour l'Europe de l'Ouest
 - CIBSE pour les actifs spécifiques (industrie notamment)
 - Building Performance Database (BPD) pour les États-Unis
 - OID et CIEAU pour les consommations d'eau
- Ces benchmarks sont actualisés lorsqu'une mise à jour est disponible.

3. Dispositif de contrôle (transverse à toutes les étapes)

- Contrôles de 1er niveau : équipes Investissement et Gestion,
- Contrôles de 2nd niveau : Directeur ESG en interne, société externe
- Contrôle 3ème niveau : IQEQ compliance (ex Agama Conseil), et auditeur AFNOR dans le cadre du label ISR visé.



3 . 3 Les critères ESG pris en compte par le fonds (voir méthodologie ESG d'Iroko Atlas)

Environnement			
Thème	Critère	Points max	Règle
Énergies	Consommation d'énergie primaire kwh/m2/an	7	<ul style="list-style-type: none"> • Si consommation actif < benchmark alors total points • Si benchmark < consommation actif < 120% du bench alors moitié des points • Si consommation actif >= 120% benchmark alors 0 point
	Émissions de GES kgco2/m2/an	7	
	Consommation d'eau m3/m2/an	4	
	Exposition aux énergies fossiles	3	
Maîtrise des consommations	Dispositif d'économie d'énergie finale	4	<ul style="list-style-type: none"> • Si au moins 2 dispositifs alors total points • Si 1 dispositif alors moitié points • Sinon 0
	Dispositif d'économie d'eau	4	
	Utilisation ou contribution à un mix énergétique vertueux	4	
Protection de la biodiversité	Dispositif de traitement des déchets	4	<ul style="list-style-type: none"> • Si exhaustivité du dispositif alors total des points • Si 2 poubelles différentes moitié des points • Sinon 0
	Processus de végétalisation du site	4	
	Dispositif de protection et accueil de la faune	4	
Résilience climatique	Exposition aux aléas climatiques	4	<ul style="list-style-type: none"> • Interprétation favorable de l'outil d'analyse alors total points • Interprétation mitigée de l'outil d'analyse alors moitié des points • Interprétation défavorable de l'outil d'analyse alors 0 point
	Total	49	

Social





Thème	Critère	Points max	Règle
Mobilité durable	Transports en commun à moins d'1km	3	<ul style="list-style-type: none"> • Au moins 2 modes d'acheminement différents (lignes, transports...) alors total points • Sinon 0
	Parking à vélos	3	<ul style="list-style-type: none"> • Au moins 1 dispositif sur le site alors total points • Exception : Si actif sans terrain/sans parking et un dispositif public à moins de 300 mètres du site alors total des points. Entre 300 mètres et 500 mètres moitié des points. • Sinon 0
	Bornes électriques vélos/voitures	3	<ul style="list-style-type: none"> • Respect de la loi en vigueur dans le pays alors total points • Si loi en vigueur et au moins 1 dispositif alors moitié des points. • Exception : Si actif sans terrain/sans parking et un dispositif public à moins de 300 mètres du site alors total des points. Entre 300 mètres et 500 mètres moitié des points. • Si aucune loi en vigueur et 1 dispositif alors total points
Confort des occupants	Vestiaire et ou espace détente pour les salariés	3	<ul style="list-style-type: none"> • Si 2 dispositifs alors total points • Si 1 dispositif alors moitié points • Sinon 0 point
	Présence de services à moins d'1km	3	<ul style="list-style-type: none"> • Si au moins 3 services différents alors total des points • Sinon 0 point
Santé des occupants	Exposition à des éléments nocifs	3	<ul style="list-style-type: none"> • Si aucun élément nocif alors totalité des points • Si 1 composant interdit alors 0 point
	Accès PMR	3	<ul style="list-style-type: none"> • Une personne à mobilité réduite a accès à l'ensemble de la prestation de services (usage du site) alors totalité des points • Sinon 0 point
Usage durable	Activité engagée	5	<ul style="list-style-type: none"> • L'activité principale d'au moins 1 locataire est une activité de l'économie sociale et solidaire alors total des points • Le locataire est labellisé b-corp équivalent alors moitié des points • Sinon 0 point
Exposition à la biodiversité	Présence d'espace vert à moins d'1km	4	<ul style="list-style-type: none"> • Si parc à moins d'1km alors total des points • Sinon 0 points
Total		30	

Gouvernance

Thème	Critère	Points max	Règle
Gouvernance responsable	Clauses ESG contrats parties prenantes (locataire et prestataires de services)	4	<ul style="list-style-type: none"> • Si clauses ESG contrats prestataires et bail locataire alors total points • Si clauses ESG pour au moins 1 partie prenante alors moitié points • Sinon 0
	Sensibilisation annuelle au locataire	1	<ul style="list-style-type: none"> • Si sensibilisation envoyée depuis moins d'1an alors total points • Sinon 0
	Enquête triennale ESG prestataires	1	<ul style="list-style-type: none"> • Si enquête envoyée depuis moins de 3 ans alors total points • Sinon 0
	Monitoring des controverses	2	<ul style="list-style-type: none"> • Le locataire est référencé sur comply et aucune controverse n'apparaît alors total points • Si pas de référencement alors 0 point
Gouvernance éclairée	Formations annuelles ESG des équipes	5	<ul style="list-style-type: none"> • Si au moins une formation générale et 1 aux parties prenantes internes essentielles alors total des points • Sinon 0
Mesure de l'impact	Tendance à la baisse des consommations d'eau et du GES	5	<ul style="list-style-type: none"> • Si 2 tendances à la baisse alors total des points • Si 1 tendance à la baisse alors moitié des points • Sinon 0
	Enquête de satisfaction ESG au locataire	3	<ul style="list-style-type: none"> • Si enquête envoyée depuis moins de 3 ans alors total des points • Sinon 0
	Total	21	

3. 4 Les principes et critères liés aux changements climatiques pris en compte par le(s) fonds

Nous utilisons la base de données Bat'Adapt mis à disposition par l'OID qui mesure les risques d'exposition au changement climatique par un système de cartographie à horizon 2030, 2050, 2070 et 2090 sur les thématiques suivantes :

-  Vagues de chaleur
-  Inondations et submersions marines
-  Sécheresse
-  Gonflement d'argile

Afin de mesurer la résilience climatique des actifs, les bases de données Bat'Adapt via R4RE ont été utilisées pour tous les actifs de la SCPI, afin d'estimer leur exposition à divers risques climatiques physiques.

Concernant la mesure de la résilience climatique, Iroko est dépendant des informations disponibles dans l'outil BatAdapt de R4RE. Dans le cas où ce dernier ne permet pas de mesure (site non référencé, donnée indisponible) Iroko Atlas ne s'accorde pas de points sur ce critère dans sa grille de notation ESG pour le bien concerné. Celle-ci permet de suivre l'évolution de la résilience climatique du patrimoine et d'estimer l'impact du changement climatique sur notre portefeuille.

3. 5 La méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs immobiliers (construction, échelle d'évaluation...)

La note finale de chaque actif représente la somme des points accordés pour chaque critère de E, S et G. Ce score est tributaire de la pondération accordée aux 3 piliers. Un nombre de points plus important est associé à la catégorie E pour l'ensemble des grilles (toutes typologies et pays confondus). La méthodologie de calcul respecte les exigences du référentiel du Label ISR Immobilier (pondérations et critères obligatoires). Elle est également alignée avec les pratiques des SCPI labellisées ISR du marché, analysées en amont de la construction de la méthode ESG de notre fonds pour s'assurer de notre bonne compréhension des pratiques de place.

Notre note seuil reste la même, quel que soit le pays ou la typologie des actifs. En revanche, la différenciation se fait au niveau des benchmarks, qui varient selon le pays et la typologie d'actifs en matière de consommations d'énergie, d'émission de carbone et d'eau.

Pondération des piliers

49 points pour E

30 points pour S

21 points pour G

L'équipe ESG d'Iroko s'est posée la question suivante : « *Quel le nombre de point à partir duquel un actif peut être considéré comme doté de caractéristiques extra-financières de qualité?* »

Pour Iroko Atlas un bon actif d'un point de vue ESG est celui qui combine vertus environnementales, sociales et de bonne gouvernance tout au long de sa vie dans le portefeuille. Pour rappel Iroko Atlas promeut des caractéristiques environnementales et sociales mais n'a pas d'objectifs d'investissement durable. L'implication du secteur de l'immobilier dans l'émission de gaz à effet de serre, notamment dans la phase de construction a néanmoins influé la stratégie ESG de la SCPI. Une prédominance aux caractéristiques environnementales a dans ce cadre été accordée lors de la réflexion sur la construction de ces 3 catégories. Notre outil de notation comprend 100 points répartis dans des critères environnementaux (E), sociaux (S) et de bonne gouvernance (G).

Pour Iroko Atlas, un actif doté de caractéristiques extra financières de qualité a obtenu la moitié des points en S et 0,625 des points en E et G. *Pourquoi ?*

Iroko Atlas accorde sa note seuil à sa thématique d'investissement extra financier, une prépondérance est donc accordée à E par rapport à S. Conscient de l'impact de ses activités et de la nécessité d'inciter ses équipes et processus internes à la responsabilité, Iroko Atlas accorde une attention particulière à la catégorie Gouvernance et y associe également une pondération importante. Un bon actif pour Iroko se traduit finalement par la formule suivante :

$$= 0,625 \times E + 0,5 \times S + 0,625 \times G$$

$$= 0,625 \times (49) + 0,5 \times (30) + 0,625 \times (21)$$

$$= 59$$

3. 6 Fréquence de révision de l'évaluation ESG des actifs immobiliers

Iroko Atlas révisé sa méthodologie ESG si nécessaire. Il s'agit de vérifier sa compatibilité avec les exigences du marché et les évolutions réglementaires. En cas de modification non substantielle, celle-ci est validée en Comité ESG et est retranscrite dans la documentation du fonds dans un objectif de transparence auprès des associés.

De plus, les grilles de notation ESG des actifs sont mises à jour annuellement par les équipes d'Iroko, lors de chaque année suivant l'acquisition (ex. : actif acheté en milieu d'année N → mise à jour au 31/12 de l'année N+1).

Les grilles sont remplies par l'équipe d'investissement sur la base des consommations réelles. En cas d'indisponibilité pour l'année N, les mois manquants sont estimés à partir des factures N-1 en respectant la saisonnalité ; à défaut, N-2, puis l'audit énergétique, et en dernier recours le DPE réalisé à l'acquisition.

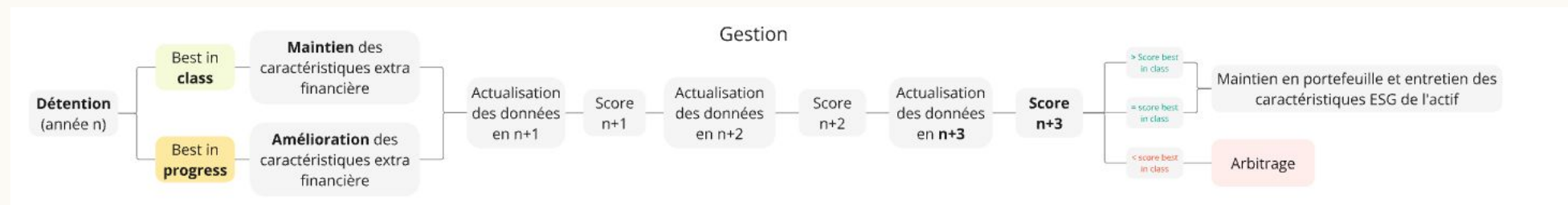
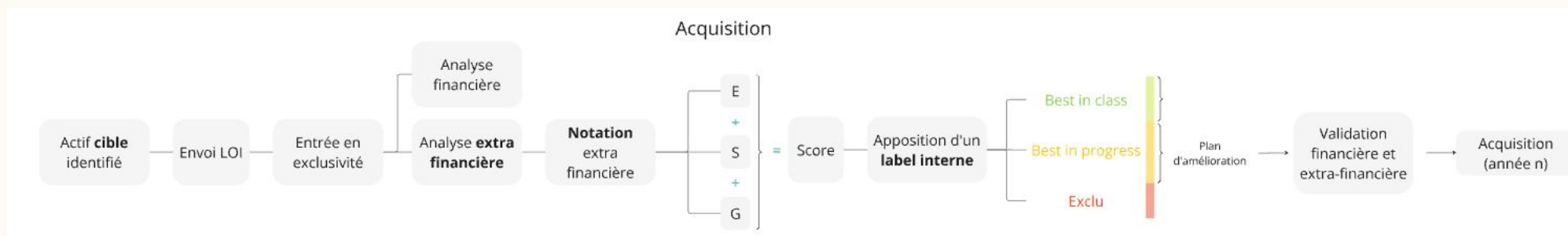
Si l'actif est classé Best-in-Progress, un plan d'action est validé par l'équipe d'asset management, qui s'engage à améliorer la performance du bien sous 3 ans. Un contrôle est effectué par le Directeur ESG pour s'assurer de la conformité de la notation et du suivi des travaux.

4. Processus de gestion

4.1 La prise en compte des résultats de la recherche ESG dans la construction du portefeuille

Au delà de sa politique d'exclusion des critères ESG permettent à Iroko Atlas de noter chaque actif du patrimoine sur des critères extra-financiers. Cette notation intervient dès la phase de pré-acquisition. La note permet de distinguer les actifs répondant aux exigences du fonds (« Best-in-Class ») des actifs dotés d'un potentiel d'amélioration extra-financière (« Best-in-Progress »). Cette démarche s'effectue en conformité avec les exigences du label ISR appliquées aux fonds immobiliers.

Si la note de l'actif est inférieure à 50% de la note seuil fixée soit **29,5 / 100**, Iroko n'acquiert pas l'actif.



4. 2 La prise en compte des critères relatifs au changement climatique dans la construction du portefeuille

La prise en compte des critères climatiques est effectuée à l'acquisition et tout au long de la détention de l'actif. Son évolution est suivie annuellement par l'équipe de gestion et précisée aux points 2.4 & 3.4.

4. 3 Actifs présents dans le portefeuille du fonds qui ne font pas l'objet d'une analyse ESG

D'après le référentiel du label ISR La part des actifs analysés ESG dans le portefeuille du fonds doit être durablement supérieure à 90% en valeur (cette tolérance de 10% vise à tenir compte du cas d'actifs acquis récemment et qui n'ont pas encore fait l'objet d'une évaluation ESG au moment de l'audit de labellisation, ou d'actifs ne pouvant pas être amélioré selon les critères ESG, ou qui n'ont pas fait l'objet d'une évaluation ESG car ils ont vocation à être cédés).

Au 31/12/2025, **100% des actifs de la SCPI Iroko Atlas font l'objet d'une analyse ESG.**

4. 4 L'évolution du process d'évaluation ESG et / ou processus de gestion dans les douze derniers mois

La méthodologie d'Atlas s'inspire de celle de celle de notre 1ère SCPI Iroko Zen et n'a pas subi de changements en 2025.

4. 5 La contribution du fonds dans le développement de l'économie sociale et solidaire (cf.article L. 3332-17-1 du code du travail)

Le volet social de notre grille ESG comprend 1 critère d'évaluation "**Activité engagée**" intégrant l'usage durable du bâtiment et l'évaluation de la politique ESG/RSE du locataire et de son activité.

4. 6 Le ou les fonds investissent-ils dans des OPC ?

La SCPI peut détenir dans la limite de 10% de la valeur vénale de son patrimoine immobilier :

- Des parts de sociétés de personnes à prépondérance immobilière.
- Des parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI), d'organismes professionnels de placement collectif immobilier (OPPCI) et de parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme.
- Des terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme.

Au 31/12/2025, la SCPI a investi uniquement dans des actifs en direct.

Dans le cas, où la SCPI investira au travers d'un OPC, une analyse de la méthodologie ESG de ce dernier sera effectué. Le fonds devra être en accord avec la politique d'exclusion d'Iroko et intégrer une démarche ESG.



5 . Contrôle ESG

Contrôles de premier niveau — équipes opérationnelle

Les évaluations ESG de chaque actif sont mises à jour annuellement par l'équipe Investissement et l'équipe Asset Management, sur la base des consommations réelles. En cas d'indisponibilité, les données manquantes sont reconstituées par cascade : factures N-1 ajustées de la saisonnalité, puis N-2, puis audit énergétique, puis DPE d'acquisition. Si certaines consommations restent indisponibles, le reporting précise la part du portefeuille effectivement couverte par des données réelles ; la moyenne des notes ESG et la répartition Best-in-Class / Best-in-Progress sont communiquées sur 100 % du portefeuille. L'équipe Asset Management est responsable du déploiement des plans d'amélioration des actifs Best-in-Progress, avec un engagement d'atteindre la note seuil (59/100) sous trois ans.

Contrôles de second niveau — Directeur ESG

Le Directeur ESG s'assure annuellement que les engagements ESG du fonds ont été tenus et que la politique et la méthodologie ESG ont été respectées. À ce titre, il vérifie la conformité des notations ESG des actifs, le bon déploiement des plans d'action des actifs Best-in-Progress et leur capacité à atteindre la note seuil dans l'horizon de trois ans. Il pilote également l'évolution de la méthodologie de notation, dont les modifications sont présentées en Comité Green et validées par ses membres décisionnaires. Toute évolution de la politique d'engagement ou de la politique de formation suit le même circuit de validation.

Contrôle périodique - prestataire externe

Un contrôle périodique est confié à un prestataire externe indépendant, dans le cadre du dispositif de contrôle interne de la société de gestion. Son rôle est de s'assurer que le contrôle de second niveau s'est bien déroulé : il vérifie la bonne exécution des diligences du Directeur ESG, la traçabilité des contrôles réalisés et la cohérence des conclusions au regard de la politique et de la méthodologie ESG d'Iroko Atlas. Il apporte ainsi un regard indépendant sur l'efficacité du dispositif dans son ensemble.

Contrôle externe — organisme certificateur

Le label ISR fait l'objet d'un audit annuel par un organisme tiers indépendant accrédité par le COFRAC, qui vérifie la bonne application opérationnelle de la méthodologie ESG et la qualité des moyens engagés par la SCPI.

6. Mesures d'impact et reporting ESG

6.1 L'évaluation de la qualité ESG du fonds

La qualité ESG du fonds est évaluée à travers plusieurs indicateurs synthétiques publiés annuellement dans le rapport ESG :

- la note ESG moyenne du portefeuille ;
- la répartition Best-in-Class / Best-in-Progress ;
- les notes ESG des actifs les plus valorisés, les plus performants et les moins performants ;

6.2 Quels indicateurs d'impact ESG sont utilisés par le fonds ?

Iroko Atlas suit 9 indicateurs obligatoires tout au long de la vie du fonds, conformément aux exigences du référentiel du Label ISR Immobilier. Le tableau ci-dessous précise, pour chaque indicateur, l'unité de mesure, la base de pondération utilisée pour le calcul.

#	Indicateur	Pilier	Unité	Pondération	Couverture 2025
1	Consommation d'énergie primaire	E	kWh/m ² /an	m ² couverts (Σ conso / Σ surfaces)	100 % (dont 67 % données effectives 2025 pondéré par la valorisation)
2	Émissions de gaz à effet de serre (GES)	E	kgCO ₂ /m ² /an	m ² couverts (Σ émissions / Σ surfaces)	100 % (dont 67 % données effectives 2025 pondéré par la valorisation)
3	Part des actifs disposant d'un dispositif d'économie d'eau	E	% d'actifs	nombre d'actifs	58 % (100% des actifs analysés)
4	Part des actifs avec végétalisation (>5 % de la parcelle)	E	% d'actifs	nombre d'actifs	25 % (100% des actifs analysés)
5	Part des actifs couverts par le suivi de résilience climatique	E	% d'actifs	nombre d'actifs	100% (100% des actifs analysés)
6	Part des actifs dotés de dispositifs de mobilité durable	S	% d'actifs	nombre d'actifs	83 % (100% des actifs analysés)
7	Part des actifs dotés de dispositifs de confort des occupants	S	% d'actifs	nombre d'actifs	92 % (100% des actifs analysés)
8	Part des locataires sensibilisés aux enjeux ESG	G	% de locataires	nombre d'actifs	100% (100% des actifs analysés)
9	Part des prestataires avec clauses ESG dans leurs contrats	G	% de prestataires	nombre de prestataires tel que défini dans la politique d'engagement	Total : 24 prestataires dont 5 Property Manager (PM) 2025 : 15 prestataires dont les 5 PM

Taux de couverture : Le taux de couverture est calculé sur la base de l'inventaire des actifs détenus en direct au 31/12 de l'année écoulée. Pour les indicateurs énergétiques (1 et 2), le périmètre couvert correspond aux actifs disposant de données de consommation (factures, audits énergétiques, DPE) ; il dépend de la transmission des données par les locataires et les property managers. Iroko Atlas déploie des efforts continus pour améliorer ce taux : intégration de clauses ESG et d'annexes environnementales dans les baux, mandats de collecte avec les locataires, déploiement de l'outil CarbOn pour le monitoring énergétique et sensibilisation annuelle des occupants. Le taux est précisé annuellement dans le rapport ESG publié sur iroko.eu.

6. 3 Les supports media permettant d'informer les investisseurs sur la gestion ISR du ou des fonds

La diffusion de la politique ESG se vaudra la plus accessible possible :

- Sur notre site internet : iroko.eu
- Par mail ou par courrier

Les questions relatives à l'ESG et au label ISR sont directement recueillies sur ESG@iroko.eu et nous nous engageons à y répondre dans les meilleurs délais.

6. 4 La publication de la société de gestion sur les résultats de sa politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés du fonds

Oui. Toutes les informations liées à la politique d'investissement responsable d'Iroko Atlas sont disponibles sur le site internet iroko.eu, y compris la politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes et son suivi annuel. Le rapport ESG annuel rend compte des résultats des engagements pris auprès des locataires (sensibilisation, annexes ESG dans les baux, enquêtes de satisfaction), des prestataires (clauses ESG, enquêtes triennales) et des collaborateurs (formations annuelles).

