

# IROKO • atlas

## Rapport ESG 2025

La SCPI 100 % hors France et engagée



# Sommaire

## 1. Édito

Le mot du Président — Gautier Delabrousse-Mayoux

## 2. Iroko, une démarche ESG intégrée

- Une structure collaborative (équipes Investissement, Gestion, ESG)
- Un engagement au quotidien (télétravail, formation, mobilité douce)

## 3. Chiffres clés du portefeuille

- Définitions des indicateurs (WALT, LTV, TOF, TOP)
- Performance des indicateurs de durabilité

## 4. La méthodologie ESG d'Iroko Atlas

- 3 outils au service de la SCPI
- 1 méthode, 6 pays, multi-typologies
- Analyser, mesurer, améliorer notre impact

## 5. Pilier Environnement

- Énergie, GES, et exposition climatique

## 6. Pilier Social

- Stratégie, mobilité douce, confort

## 7. Pilier Gouvernance

- Dialogue continu et engagement

## 8. Focus actifs

- Top et Bottom des notes ESG

## 9. Cadre réglementaire & méthodologie

- SFDR Art. 8, Taxonomie, Estimation

## 10. Informations légales

- Frais et principaux risques





## Le mot du président

L'année 2025 marque le lancement d'Iroko Atlas, notre deuxième SCPI, conçue comme un véhicule 100 % hors de France, opportuniste et granulaire. Dès l'origine, nous avons fait le choix d'intégrer une exigence ESG forte à chaque étape de la vie du fonds, avec une conviction simple : un patrimoine durable est un patrimoine plus résilient.

Classée Article 8 au sens du règlement SFDR, Iroko Atlas applique dès sa première année la méthodologie ESG éprouvée d'Iroko Atlas, structurée autour de 12 thèmes et 26 critères répartis entre les piliers environnemental, social et de gouvernance. Chaque actif est noté sur 100 points avant son acquisition, puis suivi annuellement, avec un engagement clair : faire évoluer chaque actif Best-in-Progress vers le statut Best-in-Class dans les trois ans suivant son entrée en portefeuille.

En 2025, 100 % des actifs acquis ont fait l'objet d'une évaluation ESG. Le portefeuille affiche une note ESG moyenne pondérée de 55,4 /100, avec 4 actifs déjà classés Best-in-Class et 8 actifs Best-in-Progress engagés dans une trajectoire d'amélioration. Aucune acquisition n'a été réalisée en dessous de notre seuil d'éligibilité.

Notre démarche s'inscrit également dans une dimension internationale assumée. Investir dans 6 pays européens dès la première année — Royaume-Uni, Pays-Bas, Espagne, Allemagne, Irlande et République tchèque — nous a conduits à construire une méthodologie capable d'intégrer les enjeux ESG propres à chaque marché : benchmarks énergétiques nationaux, coefficients d'équivalence pour la consommation d'eau.

Cette rigueur garantit une évaluation cohérente, où que se situe l'actif.

2026 sera l'année de la consolidation : déploiement des plans d'amélioration des actifs Best-in-Progress, élargissement du périmètre géographique à de nouveaux pays, et poursuite du dialogue avec nos parties prenantes. Nous restons convaincus qu'ambition internationale et responsabilité ESG ne s'opposent pas, elles se renforcent.

Merci encore pour votre confiance.



**Gautier Delabrousse-Mayoux**  
**Président d'Iroko**

## CHEZ IROKO

# Une structure collaborative

Au sein d'Iroko, le déploiement d'un immobilier durable est le produit d'une collaboration constante entre l'équipe Investissement, la Gestion et l'ESG. Cela représente **20 collaborateurs impliqués, dont 3 dans l'équipe ESG.**



**Julien Roustan**

Directeur de l'Asset Management



**Marion Bertrand**

Directrice de l'Investissement



**Raphaël Bouhnik**

Directeur de l'ESG

## Un engagement au quotidien

### Télétravail

Iroko intègre à la gestion de ses bureaux une dynamique **flex office** facilitant le confort de ses employés et diminuant les émissions de CO<sub>2</sub> liées aux trajets.

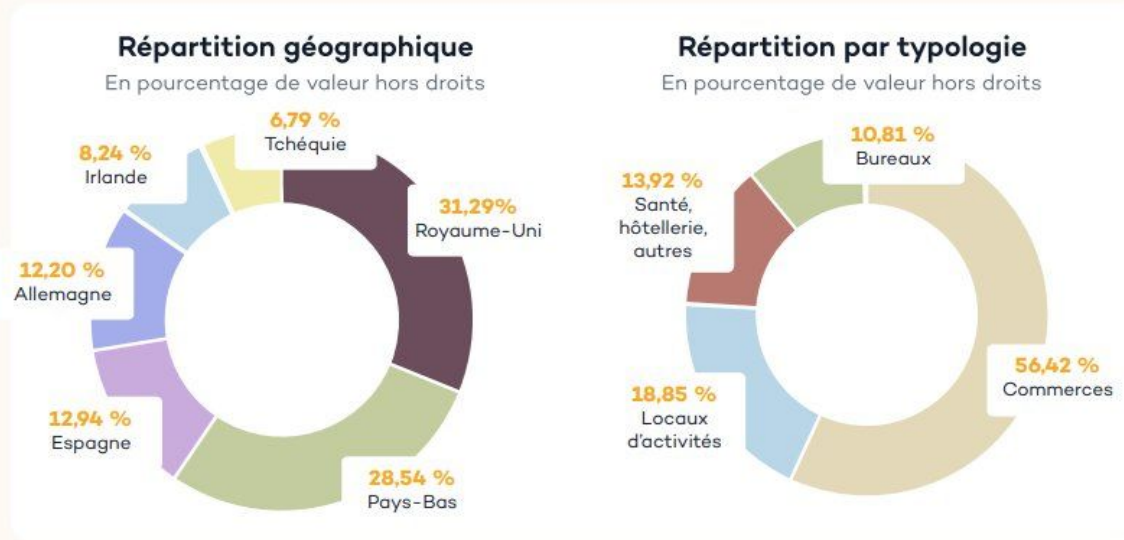
### Formation

Iroko forme régulièrement ses équipes aux **enjeux ESG** : réglementation européenne, ISR, décret BACS, Fresque de l'Immobilier Durable et valeur verte.

### Mobilité douce

Iroko donne accès à l'ensemble de ses salariés à un **pass mobilité** favorisant l'utilisation du train, du vélo ou de tout autre dispositif de déplacement durable.

# Chiffres clés



Source: Iroko, données au 31 décembre 2025.

(\*) Santé / Crèches / Education / Hôtellerie

Nombre d'actifs	12	Taux d'Occupation Physique (TOP)	99,7 %
Surface du patrimoine	40 273,87 m <sup>2</sup>	Ratio d'endettement (LTV)	0 %
Durée moyenne des baux jusqu'à leurs terme (WALT)	13 ans	Durée d'engagement ferme de nos locataires jusqu'à la prochaine possibilité de dénonciation (WALB)	12,1 ans
Taux d'Occupation Financier (TOF)	99,9 %	Nombre de locataires	16
Valorisation hors droits	56,4 M		

**Durée moyenne des baux jusqu'à leur terme (WALT):** moyenne pondérée de la durée résiduelle des baux jusqu'à leurs termes contractuels.

**Ratio d'endettement (LTV : Loan To Value):** c'est le taux d'endettement d'Iroko Atlas. Cette notion est utilisée dans le cadre de l'octroi d'un crédit immobilier. Le principe du Loan To Value consiste à rapporter le montant total des financements bancaires de la SCPI à la valeur totale du patrimoine.

**Taux d'Occupation Financier (TOF):** il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine serait louée (définition ASPIM).

**Taux d'Occupation Physique (TOP):** il se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus (définition ASPIM).

Source : Iroko au 31/12/2025

**Les performances passées ne présagent pas des performances futures.**

# Chiffres clés sur la performance des indicateurs de durabilité

## À l'acquisition

En 2025, 100% des actifs acquis ont fait l'objet d'une évaluation ESG avant l'acquisition.

- Note ESG moyenne : **55,36 / 100**
- Nombre d'actifs : **12**
- Best-in-Class : **33,24%** (4 actifs)
- Best-in-Progress : **66,76%** (8 actifs)

## Mise à jour 2025

Évolution des performances du portefeuille global au 31/12/2025.

- Note ESG moyenne : **55,39 / 100**
- Nombre d'actifs : **12**
- Best-in-Class : **33,24%** (4 actifs)
- Best-in-Progress : **66,76%** (8 actifs)

Source : Iroko au 31/12/2025, la pondération a été faite avec la valorisation des actifs à fin 2025.

Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

# 3 outils au service de la SCPI

## Une politique d'exclusion à l'échelle de la société de gestion

Iroko étend son engagement à l'ensemble de ses fonds article 8 et 9 sous gestion en formulant une politique d'exclusion conciliant interdictions normatives et sectorielles. Cette politique vient compléter les méthodologies ESG propres à chacun des véhicules. Les équipes d'Investissement et de Gestion s'interdisent l'acquisition ou la gestion d'un bien lié de part la nature de sa destination, son usage ou son locataire à l'une des activités mentionnées par la politique d'exclusion (armements, énergies fossiles, droits de l'homme...).

## Une politique de durabilité pour l'ensemble des activités d'Iroko

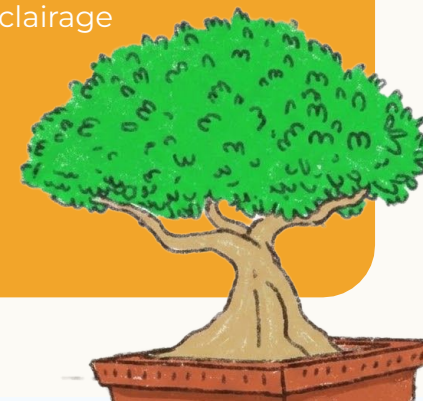
Les stratégies des véhicules d'investissement d'Iroko intégrant des objectifs ESG tiennent compte des facteurs de durabilité tels que son impact sur la biodiversité, l'artificialisation des sols, sa résilience climatique ou le respect de ces critères par un fonds cible dans le cas des fonds de fonds. Les fonds labellisés d'Iroko inscrivent à leur ADN l'investissement responsable et le concept de double matérialité. Le risque de durabilité est ainsi traité par Iroko tout au long de la vie de l'actif en portefeuille.

## Une méthode ESG propre à Iroko Atlas

Pour chacun de ses fonds, Iroko a développé une méthode ESG propre à la thèse d'investissement extra-financière du véhicule. La stratégie d'Iroko Atlas accordant davantage d'importance au volet environnemental, cette particularité est reflétée dans l'outil de scoring ESG du fonds. De cette notation naît la distinction Best-in-class et Best-in-progress. La première identifie les actifs ayant démontré des caractéristiques extra-financières de bonnes qualités. La seconde regroupe les bâtiments dont les propriétés ESG sont suffisantes pour le fonds Iroko Atlas mais sujettes à amélioration.

Iroko Atlas s'engage dans les 3 ans suivant l'acquisition à faire passer tous ses actifs Best-in-progress en Best-in-class. L'équipe de Gestion peut déployer dans ce cadre des actions pour l'amélioration des caractéristiques environnementales du bâtiment (liste non exhaustive) :

- Remplacement du système d'éclairage
- Sensibilisation au tri
- Dispositifs pour la biodiversité



# 1 méthode, 6 pays, multi-typologies

## Comment les équipes ESG d'Iroko Atlas ont-elles traitées des particularités des différentes zones d'investissement et usages d'un bâtiment durant ce premier cycle de 3 ans ?

Diversifiée, la SCPI investit en Europe au travers de plusieurs typologies d'actifs.

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.

Pour chaque pays et typologie d'investissement, Iroko Atlas a mis en place un benchmark de référence. Celui-ci permet aux collaborateurs d'Iroko d'évaluer les performances énergétiques des actifs du fonds par rapport à une performance de marché. Ces données sont notamment fournies par l'Observatoire de l'immobilier durable, l'index ESG de Deepki ou le CIBSE.

Imparfaite, cette méthode permet néanmoins de suivre dans le temps l'évolution de la performance énergétique d'un immeuble par rapport à une valeur de référence fournie par des sources techniques, en partie partagées par le monde de l'immobilier durable.

Quelques valeurs de référence pour l'énergie finale (kWh/m2/an)

	République Tchèque	Allemagne	Espagne	Irlande	Pays-Bas	Royaume-Uni
<b>Bureau</b>	○ 451,2	○ 230,4	○ 257,121	○ 403,52	○ 216,05	○ 291,194
<b>Restaurant</b>	○ 6336	○ 3564	○ 4757,94	○ 4118,4	○ 2871	○ 2971,98
<b>Logistique</b>	○ 323,2	○ 190,8	○ 189,837	○ 255,84	○ 146,45	○ 184,623
<b>Commerce</b>	○ 604,8	○ 304,2	○ 461,376	○ 443,04	○ 287,1	○ 319,713
<b>Supermarché</b>	○ 966,4	○ 543,6	○ 725,706	○ 628,16	○ 437,9	○ 453,302
<b>Hôtel</b>	○ 684,8	○ 374,4	○ 394,092	○ 555,36	○ 336,4	○ 400,767

- OID
- CIBSE
- Deepki

# Analyser, mesurer, améliorer notre impact

## L'engagement environnemental ⌚

Iroko Atlas s'engage sur le plan environnemental en faisant évoluer ses actifs de Best-in-Progress à Best-in-Class dans un délai de trois ans après leur acquisition. Les premières acquisitions ont eu lieu en 2025. Cet engagement sera auditable en 2028.

## Les collaborateurs ✓

En 2025, 6 formations ont été dispensées :

- Une formation sur les lois européennes via le prestataire Carb0n
- Deux formations ISR pour l'équipe commerciale
- Une formation sur le décret BACS via le prestataire Carb0n
- Une formation sur la fresque de l'immobilier durable via l'OID
- Une formation générale sur l'ESG et la valeur verte.

## Les locataires ✓

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

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

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

## Les prestataires de services ✓

62,5 % des 24 prestataires ont signé des annexes ESG, dont 100 % des Property Managers.

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



# Nos 9 indicateurs

Au 31/12/2025, **100%** des objectifs extra-financiers ont été tenus par la SCPI.

**9 indicateurs obligatoires sont également suivis tout au long de la vie du fonds :**

## Performance énergie primaire

(kwhEF/m2/an)

## Émissions de gaz à effet de serre

(kgco2/m2/an)

## Risques physiques

(exposition climatique/actif)

## Végétalisation

(plus de 5% de la parcelle)

## Economie d'eau

(actif muni de dispositifs)

## Mobilité durable

(actif muni de dispositifs)

## Confort des occupants

(actif muni de dispositifs)

## Sensibilisation des locataires

(annuelle)

## Engagement des prestataires

(annexes ESG)



# Environnement

Iroko Atlas place le volet « environnement » de l'ESG au cœur de sa stratégie d'investissement et de gestion. Conscient des **externalités négatives potentielles** de ses activités, le fonds déploie tout au long de la vie de son portefeuille des dispositifs d'atténuation et de compensation, suivis à travers 4 indicateurs environnementaux :

## Consommation d'énergie Primaire (EP)

Iroko Atlas suit chaque année la consommation d'énergie primaire de son portefeuille, exprimée en kWh/m<sup>2</sup>.

Les Asset Managers collectent les factures (électricité, gaz, fioul) et les convertissent en kWh si besoin. La consommation agrégée sur douze mois est rapportée à la surface, puis comparée à une valeur de référence propre à la typologie de l'actif et à sa zone d'investissement.

Cette comparaison permet d'identifier les bâtiments énergivores et d'orienter les plans de travaux. Les actifs dépassant les benchmarks sont traités en priorité dans les programmes de rénovation.

⚠ Nos équipes sont mobilisées pour collecter ces données, mais leur transmission dépend de nos locataires.

## Émission de gaz à effet de serre (GES)

Exprimées en kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>, les émissions de GES dépendent du mix énergétique et de la consommation finale du bâtiment. Iroko Atlas les suit annuellement : une fois les factures collectées et la consommation calculée en kWh/m<sup>2</sup>, des coefficients de conversion variables selon les pays et les fluides sont appliqués. La réception des factures conditionne donc le bon suivi des engagements d'Iroko Atlas.



## Les externalités négatives en économie

Élément négatif ou positif généré par une activité économique, les externalités sont des effets silencieux d'un processus de production ou de consommation. Le signal de leur existence ne passant par le mécanisme des prix, le marché n'identifie pas correctement les effets de ces dernières. L'agent économique à la source d'une production générant des externalités négatives n'est ainsi pas tenu, dans le cadre d'un fonctionnement de marché classique, de compenser le coût des effets néfastes de son action sur son environnement. Une usine qui rejeterait consciemment ou non les déchets de son processus de production dans une rivière par exemple ne voit pas son coût de production augmenter pour compenser le coût social de la pollution qu'elle génère. Il est ainsi nécessaire pour les agents économiques d'identifier l'ensemble des externalités négatives générées par leur activité.

Pourquoi?

Cet effort permet de connaître les effets néfastes induits par leurs processus de production et d'y apporter une solution technique appropriée.

Dans le cas de ses fonds immobiliers, Iroko Atlas considère les externalités négatives à la fois à l'échelle de son bâtiment (GES) et de son usage (déchets, artificialisation des sols).

## Consommation d'eau

Iroko Atlas suit chaque année le nombre d'actifs de son portefeuille équipés de dispositifs d'économie d'eau : récupérateurs d'eau de pluie, double chasse, robinets à détection, etc. Cet indicateur permet de mesurer le déploiement progressif de ces équipements sur l'ensemble des sites et d'orienter les actions à mener.

## Végétalisation du site

Le véhicule valorise les sites en phase de pré acquisition disposant d'une parcelle végétalisée (plus de 5% de la parcelle). L'implémentation de parterres d'herbes non traitées, fleurs sauvages ou toitures végétalisées est source de nombreux bienfaits dont :

- La préservation de la biodiversité sur une partie du site (pollinisateurs, insectes, végétaux)
- Maintien de sols non artificialisés
- Propriété imperméabilisante et rafraîchissante des toitures végétalisées

Ces indicateurs sont pour le fonds des outils de maîtrise et de compensation des externalités négatives générées par ses bâtiments sur leurs environnements.

## Exposition Climatique

Imprégnée par le concept de **double matérialité**, la SCPI ne se limite pas au suivi de son impact environnemental sur ses zones d'investissement. Conscient des aléas climatiques pouvant peser sur la pérennité de son portefeuille, le fonds analyse l'**Exposition Climatique** de ses actifs grâce au logiciel de suivi Batadapt.



# Energie



La lumière, le chauffage et la climatisation, éléments indispensables à notre vie au travail comme à notre domicile, constituent des postes majeurs de consommation d'énergie et, par extension, d'émission de gaz à effet de serre.

Suivre l'évolution de cette consommation dans le temps est, pour Iroko Atlas, un levier clé du processus d'amélioration de ses actifs en portefeuille. Un plan de travaux pertinent ne peut se concevoir sans un suivi précis, à la fois des caractéristiques techniques de l'actif et des comportements de consommation des locataires. Dans ce cadre, Iroko Atlas déploie deux types d'actions :

- Un axe technique
- Un axe de sensibilisation (détaillé dans la partie gouvernance de ce rapport)

La collecte des factures d'électricité, de fioul et de gaz permet d'initier le volet technique. Un bâtiment identifié comme énergivore au regard d'une valeur de référence ne fera pas l'objet des mêmes actions qu'un bâtiment déjà performant.

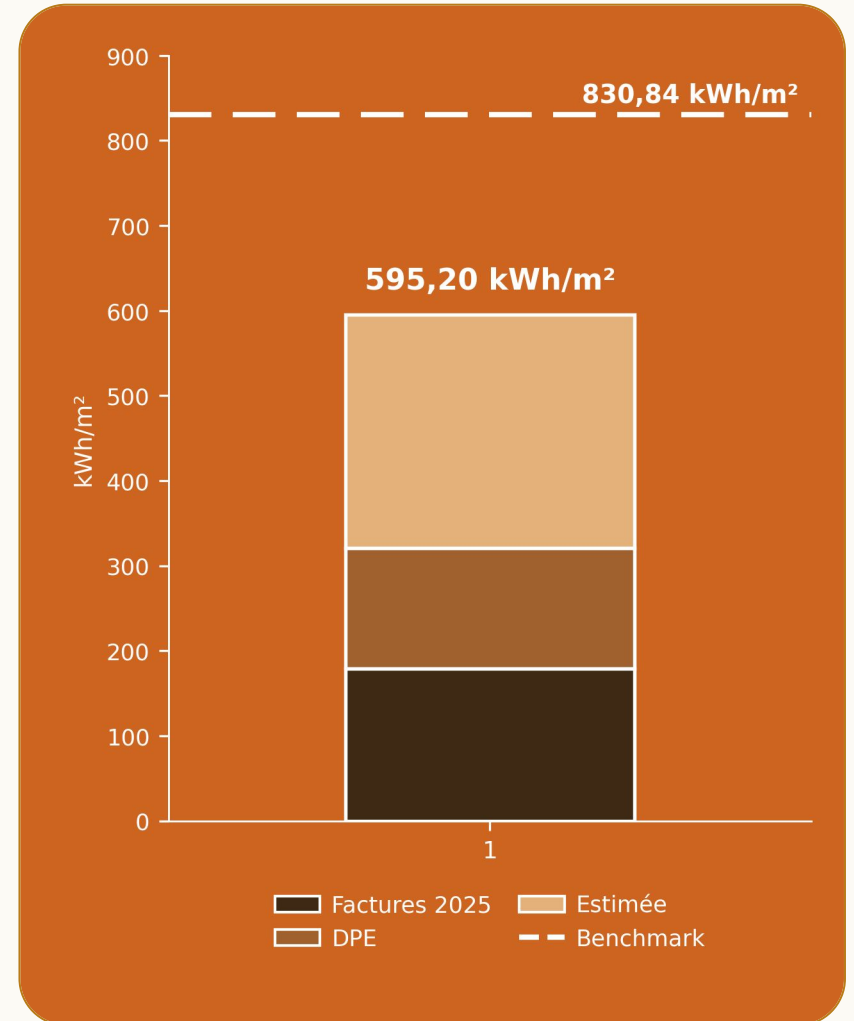
Iroko Atlas concentre aujourd'hui ses efforts sur la réduction des consommations énergétiques des bâtiments. La modification du mix énergétique peut également être intégrée au plan de travaux.

L'équipe ESG et les Asset Managers étudient le potentiel de ces différents leviers : évolution des fluides énergétiques du bâtiment, autoconsommation, contrats d'électricité verte, etc.

Au 31/12/2025, la valorisation du portefeuille repose pour **64,7 %** sur des données effectives 2025 :

- 26,4 % issues de factures réelles complètes  
Factures 2025 = consommation réelle issue des factures énergétiques sur l'année 2025 complète.
- 38,3 % issues d'estimations sur la base de la réception partielle des données 2025
- 35,3 issues du DPE (Diagnostic de Performance Énergétique), principalement pour les acquisitions récentes

## L'énergie primaire du portefeuille par m2 d'Iroko Atlas au 31/12/2025



# Émissions de gaz à effet de serre

💡 Si la consommation en énergie finale des bâtiments d'Iroko Atlas constitue une donnée réelle, les émissions de GES du fonds relèvent quant à elles d'une estimation.

L'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) publie pour chaque pays un coefficient permettant de convertir la part électrique de la consommation finale (kWh/m<sup>2</sup>) en émissions de gaz à effet de serre (kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>). En France, ce coefficient s'élève à 0,069 kgCO<sub>2</sub>/kWh ; en Allemagne, il atteint 0,367 kgCO<sub>2</sub>/kWh, soit plus de cinq fois la valeur française. Pour le gaz et le fioul, Iroko retient les coefficients publiés par LégiFrance et les applique uniformément à l'ensemble des pays d'investissement, par souci de simplification méthodologique.

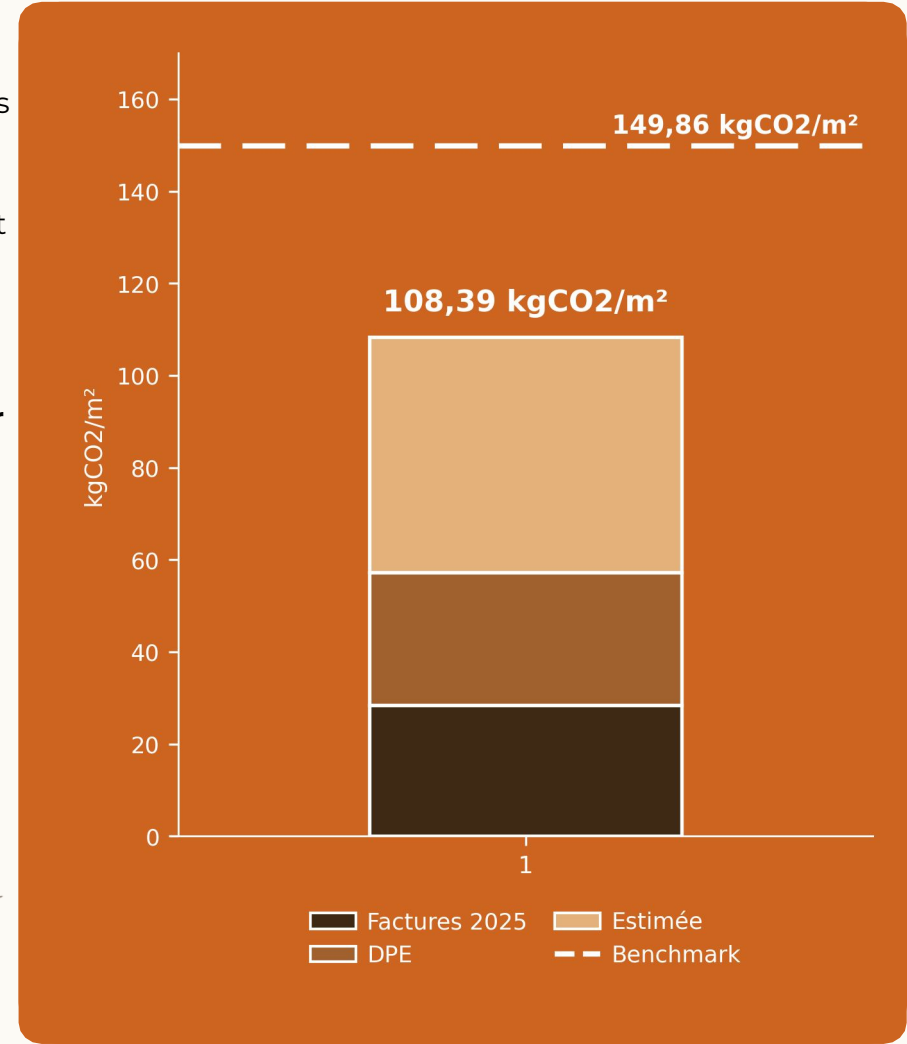
🗨️ Concrètement, **un bâtiment français consommant 1 kWh/m<sup>2</sup>/an d'électricité émet théoriquement 0,069 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an, contre 0,367 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an pour un bâtiment allemand à consommation équivalente.**

Cet écart entre pays s'explique avant tout par la composition des mix énergétiques nationaux et par les modes de production de l'électricité fortement décarbonée en France grâce au nucléaire, encore largement adossée aux énergies fossiles dans plusieurs pays voisins. La diversité géographique d'Iroko Atlas, en investissant dans six pays européens, expose donc mécaniquement le fonds à des intensités carbone très contrastées.

**Imparfaite, cette méthode présente toutefois deux atouts essentiels : elle permet un suivi cohérent et comparable des émissions actif par actif dans le temps, et elle s'ajuste automatiquement à l'évolution des mix énergétiques nationaux.** Toute mise à jour des coefficients OID ou LégiFrance sera intégrée par l'équipe ESG d'Iroko.



Émissions de GES du portefeuille d'Iroko Atlas au 31/12/2025



# Actifs vs Benchmark — Énergie primaire et GES

12 actifs Iroko Atlas au 31/12/2025 — comparaison à l'intensité benchmark Typologie × Pays

Actif	Typologie / Pays	Surface m <sup>2</sup>	EP/m <sup>2</sup>	Bench EP	EP	GES/m <sup>2</sup>	Bench GES	GES
Dublin – Tesco Horizon	Supermarché / IE	252	64,13	628,16	✓	8,21	104,49	✓
London – Club Row	Commerce / UK	216	236,00	319,71	✓	42,14	57,08	✓
Dublin – O'Connell Street	Bureau+Commerce / IE	801	216,99	429,20	✓	38,10	71,39	✓
Harrogate – Parliament Street	Restauration / UK	1 671	550,77	2 971,98	✓	107,65	530,64	✓
Aberdeen – Travelodge	Hôtel / UK	4 772	440,00	400,77	✗	76,89	71,56	✗
Quedlinburg – Magdeburger	Commerce / DE	6 287	231,90	304,20	✓	47,57	61,69	✓
Prostějov – Solero	Loc. activité – manuf / CZ	5 243	1 463,53	2 892,80	✓	230,04	454,71	✓
Drunen – Einsteinweg	Loc. activité – entrep / NL	6 171	154,66	588,70	✓	43,83	184,73	✓
Drunen – Wattlaan	Bureau / NL	4 006	155,91	216,05	✓	48,92	67,80	✓
Gloucester – North Street	Commerce / UK	2 208	275,84	319,71	✓	49,25	57,08	✓
Gouda – Kleiweg	Commerce / NL	1 508	139,95	287,10	✓	30,31	90,09	✓
Jerez – Av. Empresarios	Commerce / ES	7 139	122,21	461,38	✓	9,87	37,25	✓

Au 31/12/2025, **10 des 12 actifs d'Iroko Atlas (83 %)** présentent une intensité énergétique et carbone inférieure à leur benchmark national (Typologie × Pays, source OID/Deepki).

Au niveau des baux et grilles consolidées, **15 lignes sur 17 (88 %)** battent leur benchmark sur les deux indicateurs.

**Seul Aberdeen Travelodge** (Hôtel au Royaume-Uni) dépasse simultanément son benchmark EP (440 vs 401 kWh/m<sup>2</sup>) et GES (76,9 vs 71,6 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>) un plan d'action est en cours sur cet actif acquis récemment.

Le bureau dans l'immeuble multi-usage de Dublin dépasse également son benchmark Bureau, mais l'actif consolidé reste sous benchmark grâce à la performance du Commerce voisin.

# Exposition climatique

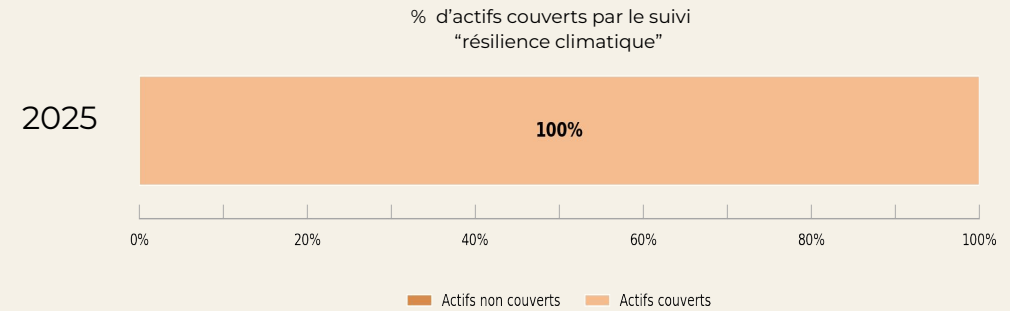
Le suivi de l'exposition climatique par actif est une tentative d'anticipation des risques physiques pesant sur les biens détenus par Iroko Atlas. L'objectif est de mesurer l'exposition d'un actif aux aléas climatiques. Cette analyse s'articule autour des éléments suivants :

- Vagues de chaleur
- Inondations et submersions marines
- Sécheresse et Gonflement d'argile
- Dynamique littorales
- Tempêtes et vents violents
- Feu de forêts
- Grand Froids
- Mouvement de terrains

Les équipes ESG, Asset ou Investissement d'Iroko Atlas renseignent dans l'outil Batadapt les caractéristiques techniques de l'actif. Le logiciel agrège les données et synthétise par risque un degré d'exposition.

Cette synthèse est ensuite intégrée à notre grille ESG avec pour interprétation la prédominance des pastilles de couleur. Une exposition défavorable n'attribue pas de point à l'actif en portefeuille.

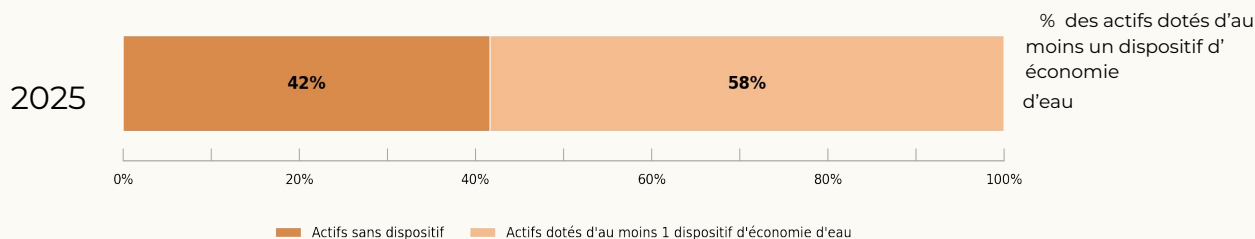
Iroko Atlas s'engage à suivre l'exposition climatique en intégrant systématiquement les risques liés au changement climatique dans ses processus d'analyse et de gestion. Grâce à une approche proactive, la SCPI évalue l'impact environnemental de ses actifs et met en place des stratégies d'adaptation pour renforcer leur durabilité.



# Eau



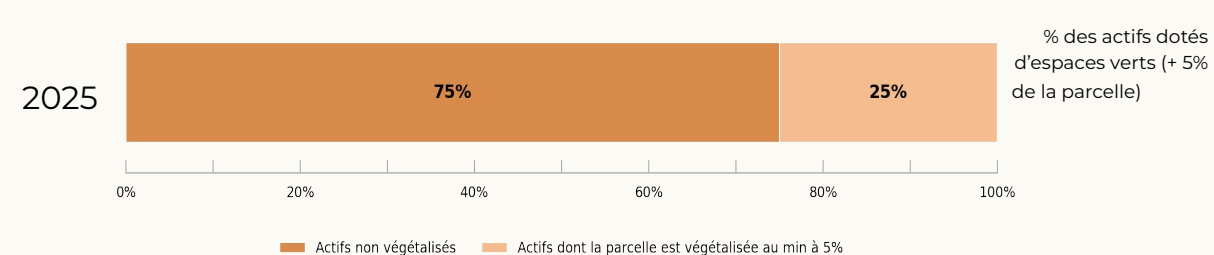
Attentif à la gestion de l'eau sur ses sites, Iroko Atlas suit le nombre de dispositifs implantés au sein de ses immeubles qui permettent une rationalisation de la consommation de cette ressource précieuse. Mousseur, détecteur de présence, double-chasse, cuve de récupération des eaux de pluie le véhicule intègre à ses plans de travaux des projets d'implémentation de dispositif d'économie d'eau. Conscient de ses difficultés à récolter les données de consommation d'eau de ses actifs, Iroko Atlas déploie ses meilleurs efforts pour améliorer son processus de remontées des consommations (via l'utilisation de capteurs par exemple).



# Végétalisation

Soucieux de favoriser les dispositifs de végétalisation sur ses sites, Iroko Atlas favorise à l'acquisition les actifs dont les parcelles seraient pourvues d'espaces verts à plus de 5% de leur surface.

L'outil de scoring ESG du fonds attribue donc des points aux actifs déjà végétalisés. Lors de la phase de gestion des dispositifs peuvent être déployés par les équipes de Gestion.



# Social

*L'environnement reste la priorité d'Iroko Atlas, mais le social en est le prolongement naturel — les deux dimensions sont pilotées conjointement, jamais dissociées.*






## UNE STRATÉGIE INTÉGRÉE

Convaincues qu'aucun développement durable ne se conçoit sans progrès social, les équipes d'Iroko déploient à chaque étape de la vie du fonds des dispositifs concrets au service des locataires.

Tout commence par la politique d'exclusion appliquée en pré-acquisition. Lorsqu'un locataire entre dans son périmètre, un comité ESG ad hoc est convoqué : le Directeur ESG y tranche l'éligibilité finale et formalise la décision.

La politique combine exclusions normatives et sectorielles pour une couverture exhaustive. Sur les énergies fossiles, Iroko Atlas valorise toutefois les sociétés engagées dans une trajectoire de transition crédible.

### SECTEURS EXCLUS

-  Armements
-  Sanctions nationales & internationales
-  Énergies fossiles
-  Tabac
-  Matériel et contenu pornographique

### ÉVALUATION DU BIEN

Une fois ce filtre passé, Iroko Atlas évalue le potentiel social de l'actif pour ses occupants : confort thermique, services à proximité, mobilité douce et dispositifs de bien-être sont notés dans l'outil extra-financier de la SCPI.

## LECTURE BI-DIMENSIONNELLE

L'approche combine deux dimensions complémentaires : les caractéristiques techniques du bâtiment et l'usage prévu par le locataire.

Cette lecture permet à Iroko Atlas de mesurer à la fois l'impact social produit par l'activité du locataire et le rôle joué par le bâtiment dans le déploiement de cet impact.

Une attention particulière est portée à la nature de l'activité : économie sociale et solidaire, démarche RSE active et promotion du développement durable sont systématiquement valorisées.



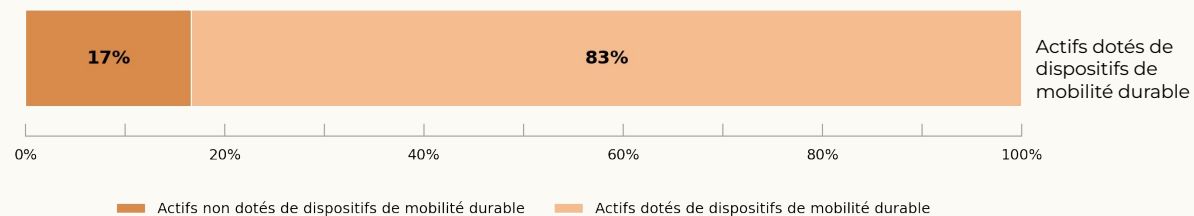
# Mobilité douce

Non applicable à l'ensemble de ses sites, Iroko Atlas favorise néanmoins les dispositifs de mobilité douce :

- Parking à vélos
- Bornes électriques

Outil du confort de ses occupants, le fonds considère ces dispositifs comme une diversification des modes de transports présents sur le site. Contrainte par la configuration de ses actifs, la SCPI valorise les dispositifs publics à moins de 300 mètres pour les sites sans parking ou terrain.

2025

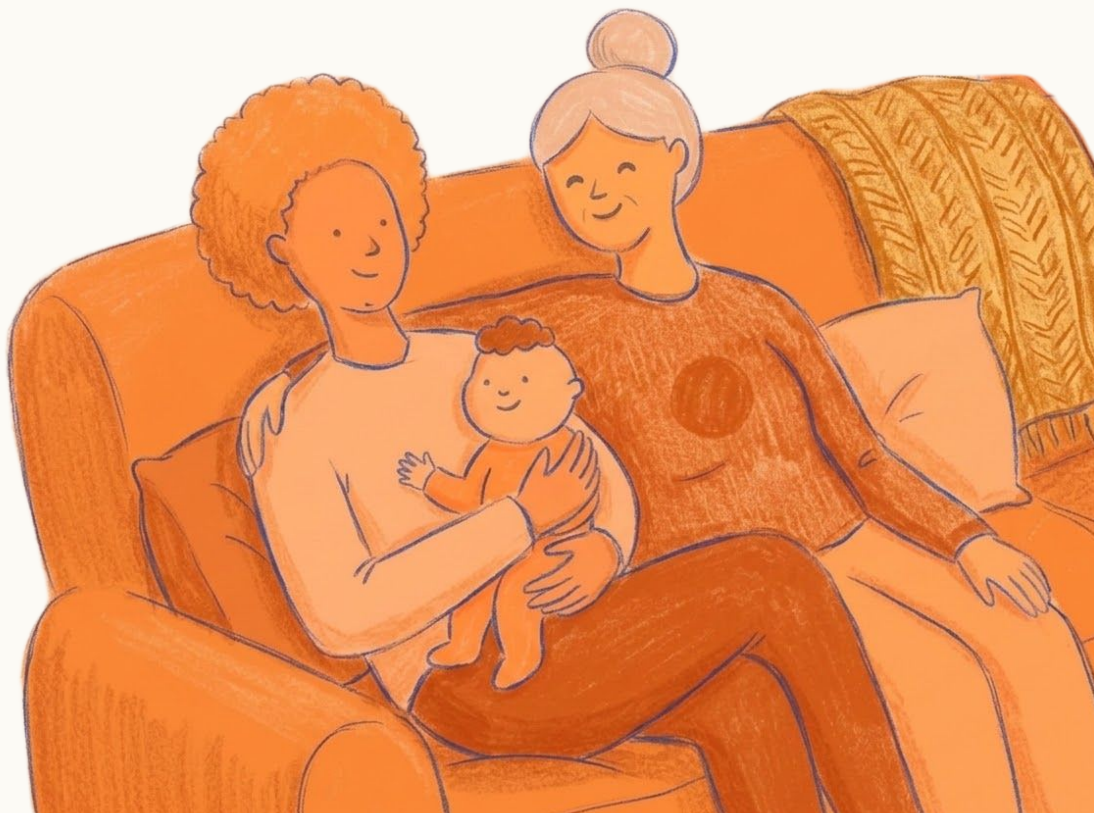


## Conforts des occupants

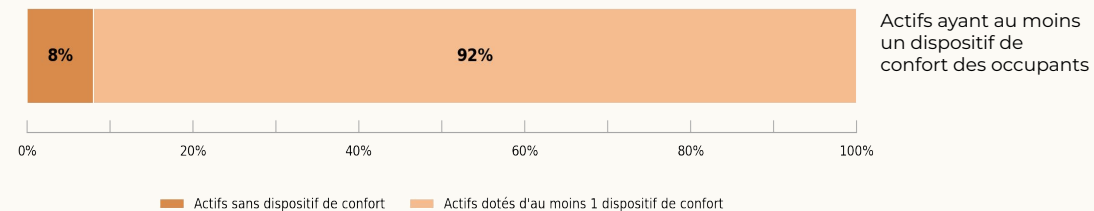
Iroko Atlas attache une importance particulière au confort de ses occupants sur ses sites. Sont notamment valorisés :

- Les espaces détente
- Les vestiaires
- Accès aux espaces verts

Ces éléments contribuent au confort du locataire en portefeuille et sont valorisés dans la catégorie "social" de l'outil de scoring ESG d'Iroko Atlas



2025



# Gouvernance

Au-delà de l'environnement et du social, Iroko Atlas veille à la rigueur de sa gouvernance — condition essentielle d'un pilotage ESG durable.

## OUTILS CONTRACTUELS

De la chaîne d'approvisionnement à la relation locataire, Iroko inscrit des critères de bonne gouvernance dans chaque maillon de sa chaîne de valeur.

Dispositifs mobilisés

- Annexes environnementales adossées aux baux
- Clauses ESG dans les contrats prestataires
- Campagnes de sensibilisation auprès des locataires

Ces dispositifs garantissent l'honorabilité des parties prenantes dans la durée.

Tous les trois ans, locataires et prestataires sont évalués via un questionnaire ESG dédié. Les réponses sont analysées par l'équipe ESG pour ajuster la relation et identifier les axes d'amélioration.

Si un prestataire déclare ne pas connaître les engagements extra-financiers du fonds, il est recontacté pour réaligner la relation sur les objectifs ESG à long terme.

## DIALOGUE CONTINU

L'échange et le partage d'idées sont au cœur de la démarche : Iroko Atlas entretient un dialogue continu avec ses parties prenantes — locataires, prestataires, collaborateurs.

Cette boucle d'amélioration continue ancre l'exigence ESG dans la durée et permet à chaque maillon de la chaîne de progresser.

*L'objectif : que l'ESG irrigue chaque décision et ne reste jamais une matière théorique.*



# Sensibilisation des occupants

Chaque année, Iroko Atlas diffuse à ses locataires en portefeuille une communication de sensibilisation aux enjeux du développement durable.

Les thèmes évoqués sont:

- Sobriété énergétique
- Les bons gestes
- la mobilité verte

Les locataires entrés en portefeuille après la campagne annuelle font partis du processus de sensibilisation l'année suivante.

## Pourquoi ?

Ce dispositif ambitionne de lier les occupants de nos biens à notre stratégie extra-financière. Partie prenante clé du caractère durable de nos immeubles ces derniers peuvent influencer les performances énergétiques du bâtiment au travers de leurs usages. Ils sont aussi essentiels à la protection de la biodiversité au travers de leur gestion des déchets. Soutenir ces actions ou les solliciter grâce à notre rapport de sensibilisation envoyé annuellement est partie intégrante de notre méthode de gestion ESG.

Affiche de sensibilisation envoyée en mars 2026 à tous les locataires d'Iroko Atlas



### Adopt good energy habits

Switch off lights and appliances when not in use, close windows if the heating or air conditioning is on, and report any technical faults to the property management team.



### Limit the use of heating

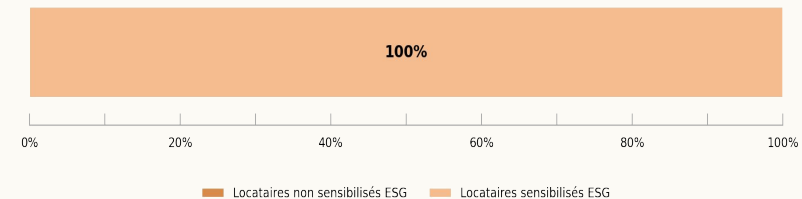
- Avoid systematically turning up the heating and maintain a temperature of around 19°C in living areas;
- Air rooms for 5 to 10 minutes every day to reduce humidity levels.



### Promote sustainable mobility

- Choose sustainable modes of transport for your commute, such as walking or cycling, including electric bikes.
- Consider carpooling with colleagues or neighbours using apps such as BlaBlaCar Daily, Karos, Klaxit or Mobicoop.

2025



Part des immeubles acquis en 2025 dont les locataires ont fait l'objet d'actions de sensibilisations des sujets ESG

# Engagements des parties prenantes

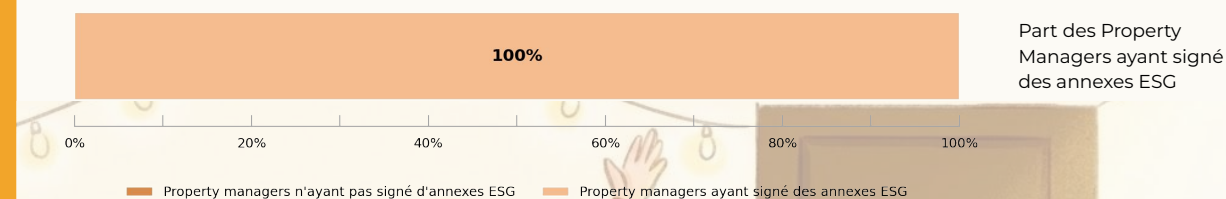
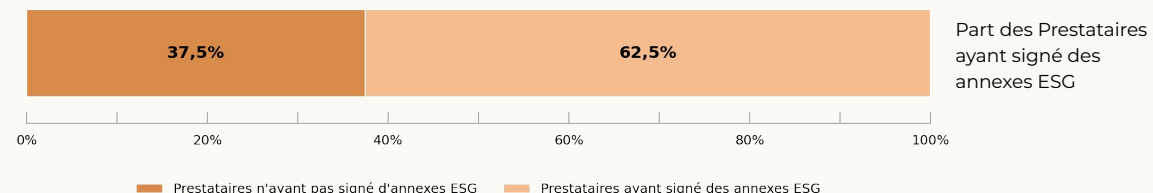
Dans le cadre de sa gestion de sa chaîne d'approvisionnement Iroko Atlas intègre aux contrats de ses prestataires des clauses ESG. Ces dernières répondent aux objectifs suivants :

- S'assurer de la bonne compréhension de la partie prenante des enjeux ESG du véhicule
- Intégrer sans discontinuité l'aspect extra-financier propre à Iroko Atlas dans l'ensemble des travaux réalisés par le prestataire

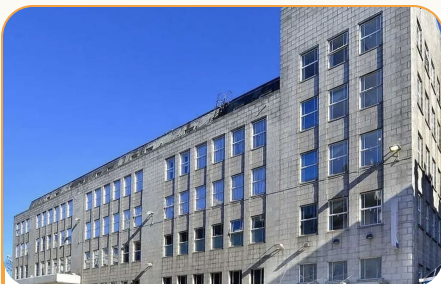
Sont concernés :

- L'investisseur manager à l'étranger
- Les property managers
- L'expert valorisation
- L'expert indépendant
- Les prestataires de travaux de long terme
- Les auditeurs techniques
- Les auditeurs environnementaux

En plus de ces clauses, les prestataires définis ci-dessus sont concernés par un questionnaire ESG portant sur les enjeux extra-financiers du fonds. Envoyé tous les 3 ans, cet exercice a été réalisé pour la première fois en novembre 2023.



# Les 5 actifs les plus importants en valeur



## Aberdeen

Note ESG : **45,5/100**

Valeur HD : **7 850 000 €**

Acquisition : **2025**



## Jerez De La Frontera

Note ESG : **60/100**

Valeur HD : **7 300 000 €**

Acquisition : **2025**



## Quedlinburg

Note ESG : **50,5/100**

Valeur HD : **6 880 000 €**

Acquisition : **2025**



## DRUNEN — James Wattlaan 7

Note ESG : **69/100**

Valeur HD : **6 800 000 €**

Acquisition : **2025**

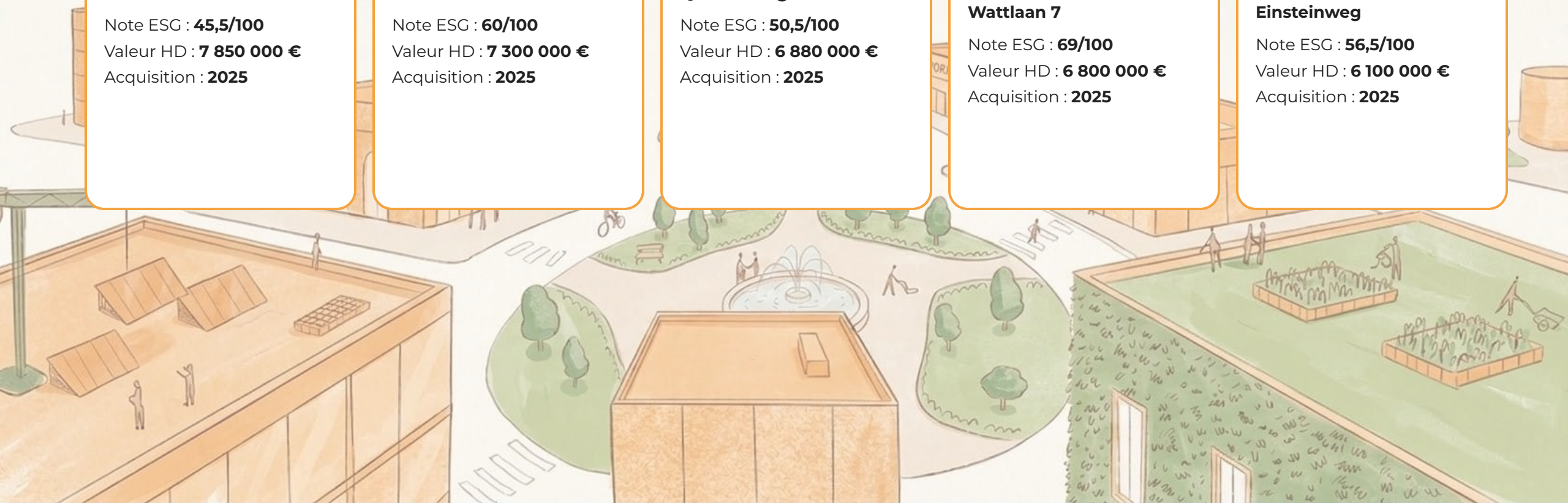


## DRUNEN — Albert Einsteinweg

Note ESG : **56,5/100**

Valeur HD : **6 100 000 €**

Acquisition : **2025**



# Les 5 actifs ayant les meilleures notes ESG



**DRUNEN — James Wattlaan 7**

Note ESG : **69/100**  
 Valeur HD : **6 800 000 €**  
 Acquisition : **2025**



**DUBLIN 24 — CITYWEST UNIT B**

Note ESG : **68/100**  
 Valeur HD : **1 250 000 €**  
 Acquisition : **2025**



**Jerez De La Frontera**

Note ESG : **60/100**  
 Valeur HD : **7 300 000 €**  
 Acquisition : **2025**



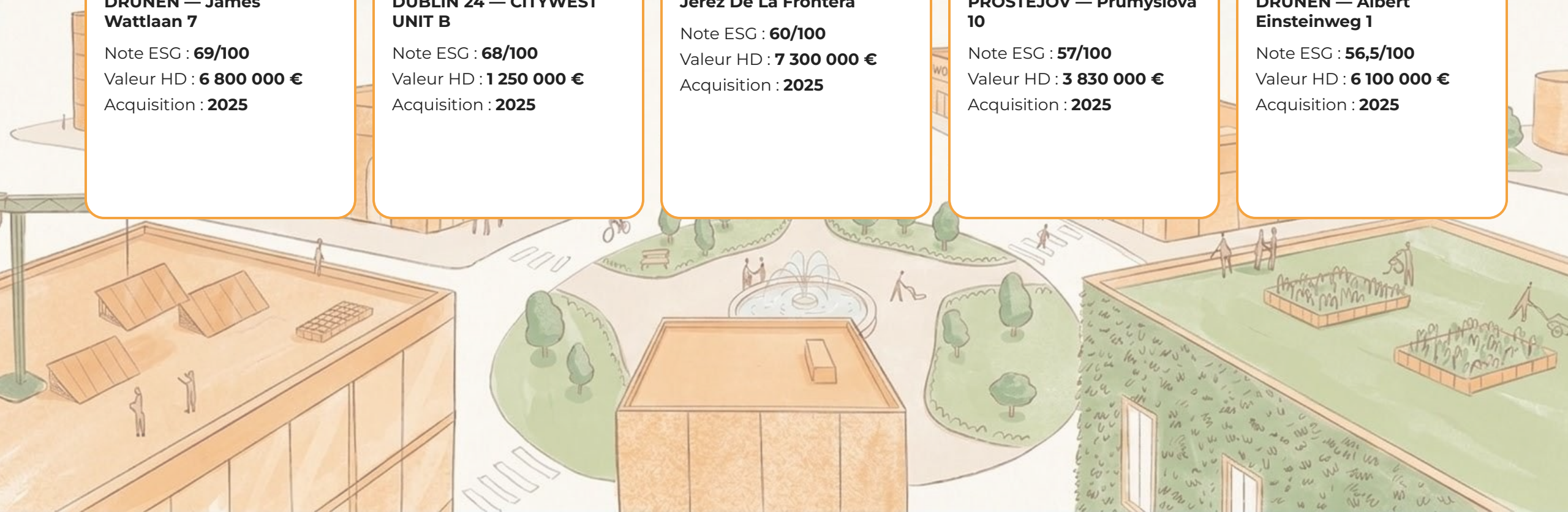
**PROSTEJOV — Průmyslová 10**

Note ESG : **57/100**  
 Valeur HD : **3 830 000 €**  
 Acquisition : **2025**

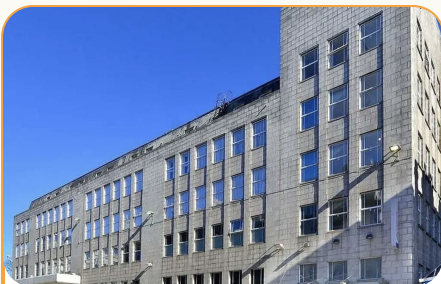


**DRUNEN — Albert Einsteinweg 1**

Note ESG : **56,5/100**  
 Valeur HD : **6 100 000 €**  
 Acquisition : **2025**



# Les 5 actifs ayant les notes ESG les plus basses



## Aberdeen

Note ESG : **45,5/100**

Valeur HD : **7 850 000 €**

Acquisition : **2025**



## LONDON — 7&9 Club Row

Note ESG : **48,5/100**

Valeur HD : **1 489 800 €**

Acquisition : **2025**



## GLOUCESTER — 13-23 North Street

Note ESG : **49,5/100**

Valeur HD : **3 438 000 €**

Acquisition : **2025**



## QUEDLINBURG — Magdeburger Str. 15

Note ESG : **50,5/100**

Valeur HD : **6 880 000 €**

Acquisition : **2025**

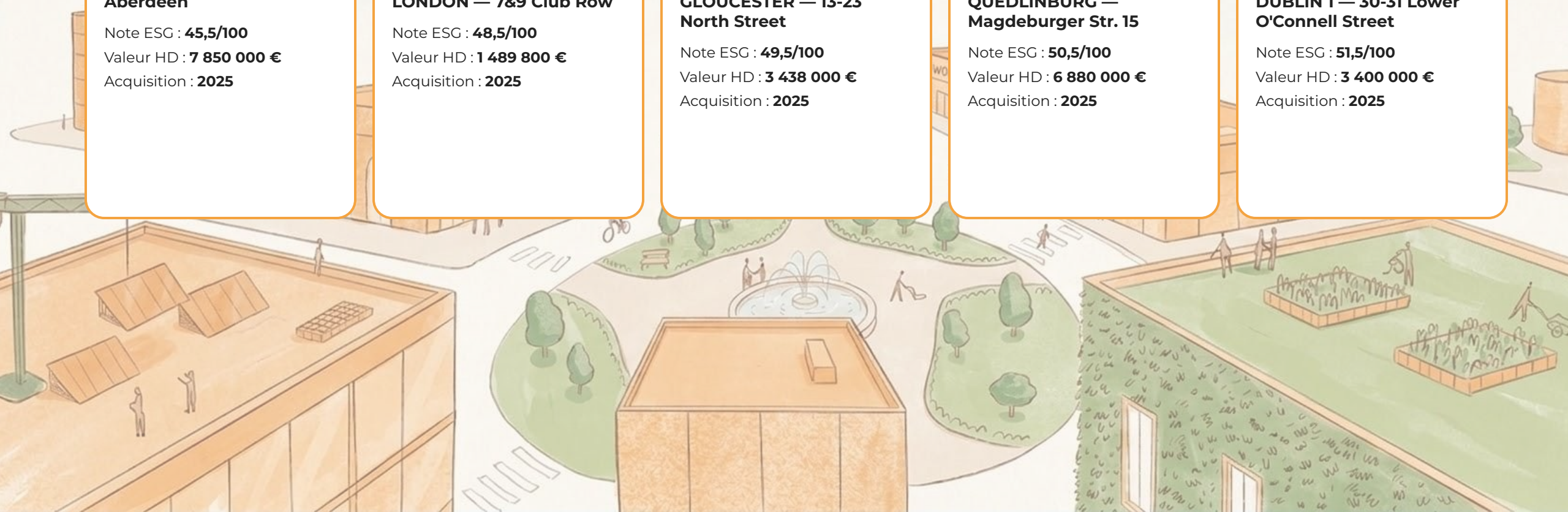


## DUBLIN 1 — 30-31 Lower O'Connell Street

Note ESG : **51,5/100**

Valeur HD : **3 400 000 €**

Acquisition : **2025**



### Engagements réglementaires

Iroko Atlas est un fonds article 8 au sens de SFDR. Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales.

Société de gestion de moins de 500 personnes, Iroko n'est pas tenue de suivre les PAI (principales incidences négatives). Néanmoins la société intègre à sa gestion de la SCPI la prise en compte de 3 PAI (2 obligatoires, 1 facultatif) :

- Obligatoire, exposition aux énergies fossiles (part des actifs liés à l'extraction, le stockage, le transport ou à la fabrication d'énergies fossiles): **0 %**
- Obligatoire, exposition aux actifs à faible performance énergétique (part des investissements dans des actifs non efficaces sur le plan énergétique): **12,65 % (1 actif sur 12)**
- Optionnel, émissions GES (total des émissions générées par les actifs) : **108,39 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>\***

Iroko Atlas est aligné à 0% avec la taxonomie européenne

*\*Voir la répartition données réelles/données estimées à la partie "Émissions de GES"*



# Complétude des données & méthodes d'estimation

En cas de données manquantes, Iroko Atlas applique une cascade méthodologique. L'objectif : reconstruire au plus près du réel sans inventer, et tracer chaque estimation.

## La cascade en 5 étapes



## Zoom sur les estimations

Comment construit-on les 38 % de données estimées ?

**Il manque un mois de facture**

*July 17*

On reconstruit à partir du même mois en N-1, ajusté de la saisonnalité (prorata au nombre de jours). Si N-1 indisponible, on s'appuie sur le mois adjacent recalculé.

**Un fluide manque (ex. gaz reçu, électricité non)**

On garde les données réelles du fluide disponible et on complète l'autre avec la facture N-1 du même fluide, ajustée de la saisonnalité. La méthode est tracée fluide par fluide.

**Facture à cheval sur deux années**

*July 17*

Ex. période 01/11/2023 – 09/10/2024 : on proratisé la consommation au nombre de jours tombant dans l'année de référence pour isoler la part N.

## ATLAS 2025 — Sources des données

64,7 % du portefeuille couvert par des données effectives 2025

27 % Factures réelles 2025

38 % Estimées (réception partielle)

35 % DPE (acquisitions récentes)

## Principes de transparence

### Tracée

Chaque estimation est tracée actif par actif et fluide par fluide.

### Périmètre publié

Le rapport indique la part du portefeuille couverte par des données réelles.

Calcul sur 100 %

Note ESG moyenne et répartition Best-in-Class / Best-in-Progress sur tout le portefeuille.

# Note ESG du portefeuille à l'acquisition et à fin 2025

Suivi actif par actif des 12 acquisitions 2025, de la note d'entrée à la note de clôture d'exercice.

N°	Actif	Localisation	Classification	Note acquisition	Note fin 2025
001	24 Citywest View · Tesco	Dublin	Best-in-class	69	67
002	7,9 Club Row	London	Best-in-progress	53	48,5
003	30-31 Lower O'Connell St.	Dublin	Best-in-class	62,75	59,5
004	17-23 Parliament St.	Harrogate	Best-in-progress	55	55
005	9 Bridge Street · Travelodge	Aberdeen	Best-in-progress	50	45,5
006	Magdeburger Str. 15	Quedlinburg	Best-in-progress	48,5	49,5
007	Průmyslová 10 · Solero	Prostějov	Best-in-progress	56	56
008	Albert Einsteinweg 1 · Warehouse	Drunen	Best-in-progress	51,5	56,5
009	James Wattlaan 7 · Office	Drunen	Best-in-class	64,5	69
010	13-23 Northgate St.	Gloucester	Best-in-progress	48,5	48,5
011	Kleiweg 27 G	Gouda	Best-in-progress	58	53,5
012	2 Av. de los Empresarios	Jerez de la Frontera	Best-in-class	59	59

## Classification

4

Best-in-class  
8 Best-in-progress

## Engagement

3 ans

pour ramener chaque  
Best-in-progress  
à sa note seuil

Source : grilles ESG SONEKA — Tout\_le\_patrimoine\_Iroko\_Atlas (2025). Note d'acquisition issue de la due diligence ; note fin 2025 issue de la grille SONEKA finalisée. Note seuil définie par typologie et géographie.

## Les frais de la SCPI

**À l'entrée**

Commission de souscription

**0 %**

### Pour la gestion du parc immobilier

Commission d'acquisition	Commission de gestion des loyers	Suivi et pilotage des travaux	Frais de cession (plus-value)
<b>4,8 %</b>	<b>14,4 % - 16,8 %</b>	<b>6 %</b>	<b>5 %</b>
du prix d'acquisition*	des loyers perçus**	du montant des travaux***	du prix de vente****

**À la sortie**

Avant 5 ans	Après 5 ans
<b>6 %</b>	<b>0 %</b>

\*4 % HT (soit 4,8 % TTC) du prix d'acquisition des immeubles.

\*\*En zone Euro : 12 % HT (soit 14,4 % TTC) du montant des loyers perçus. Hors zone Euro : 14 % HT (soit 16,8 % TTC).

\*\*\*Maximum de 5 % HT (soit 6 % TTC) du montant des travaux réalisés.

\*\*\*\*HT sur le prix de vente net vendeur dès lors que la plus-value est supérieure à 5 %.

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

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

## Les principaux risques d'un investissement en SCPI

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

**Risque de liquidité :** Le risque de liquidité correspond à la difficulté qu'un épargnant pourrait rencontrer pour céder ses parts. Il est rappelé qu'Iroko Atlas ne garantit pas la revente des parts. La revente des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande dans le cadre de la variabilité du capital. De manière générale, il est rappelé que l'investissement en parts ou actions de fonds immobiliers doit s'envisager sur une durée longue.

**Risque de change :** Investir à l'international expose votre capital aux fluctuations des devises, qui peuvent influencer la valeur des actifs et des revenus locatifs. Ces évolutions, à la hausse comme à la baisse, doivent être prises en compte dans votre stratégie d'investissement.

**Risques liés au marché immobilier :** Les investissements réalisés sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. De nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus spécifiquement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers détenus. Ainsi, aucune assurance ne peut être donnée quant à la performance des actifs immobiliers détenus par la SCPI.

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

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



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

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