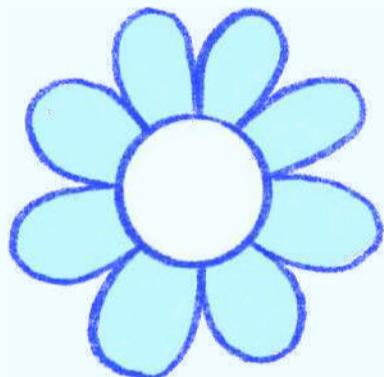




Rapport ISR 2022



IROKOzen

Sommaire

1

Le mot du président et de l'équipe ESG

2

Le label ISR et notre méthodologie de notation ESG

3

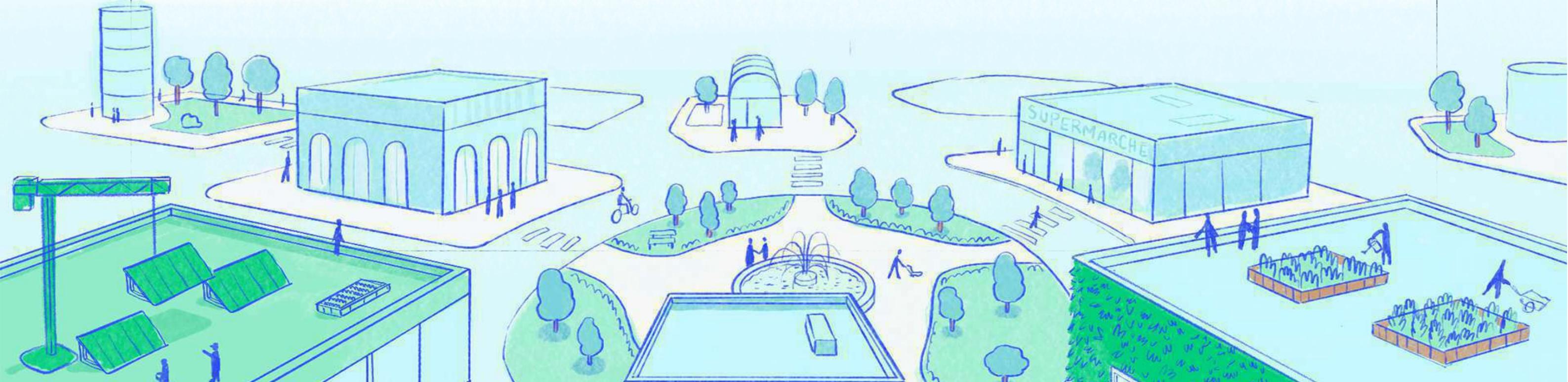
Nos actions ESG

4

Mesure de la performance extra-financière

5

Evaluation des actifs





| Le mot du CEO

L'année 2022 a témoigné d'une vraie prise de conscience environnementale et sociale, tant au niveau réglementaire, qu'au niveau du marché des fonds immobiliers. L'entrée en vigueur du Décret Tertiaire et la définition du règlement SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation) et Taxinomie, qui se poursuit au niveau européen, se sont traduits par une accentuation de l'intérêt pour les problématiques ESG (Environnement, Social et Gouvernance), ce qui est un très bon signe pour la finance durable !

Iroko Zen a été récompensée par le prix de la meilleure SCPI labellisée ISR aux Victoires de la Pierre Papier dans son édition 2023 dans la catégorie SCPI à capitalisation < 500M€

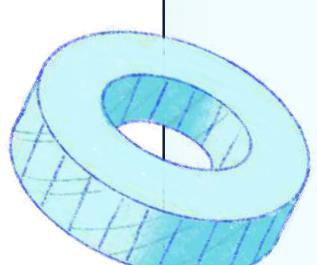
Ce deuxième rapport ISR est ainsi l'occasion de vous faire part de notre développement permanent et de notre ambition constante de nous améliorer. Nous concluons l'année 2022 avec un portefeuille plus diversifié, mais aussi plus qualitatif et plus durable, avec une méthodologie d'évaluation ESG plus exigeante et des procédures d'évaluation de nos actifs plus rigoureuses.

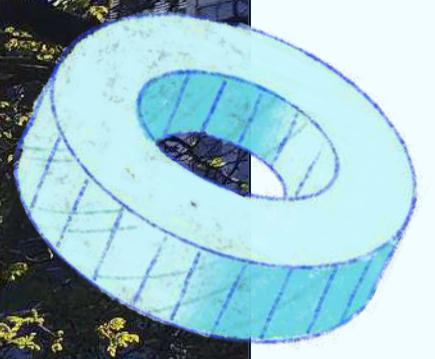
Les réussites d'Iroko Zen, notre croissance ainsi que l'évolution de notre portefeuille, démontrent, une fois de plus, que la finance durable doit être notre objectif ! Le défi reste immense et soyez assurés de l'engagement d'Iroko et de ses équipes à continuer à progresser et à faire progresser la durabilité de l'épargne qui nous est confiée.

En 2022, Iroko Zen a démontré, une fois de plus, que la finance et le développement d'une économie plus durable peuvent et doivent aller de pair.



**Gautier Delabrousse
Mayoux**
Co-founder & CEO @Iroko





| Un engagement renouvelé

En 2022, Iroko Zen a maintenu son label ISR. Iroko a aussi marqué à accentué son engagement de transparence en adhérant aux PRI (Principles for Responsible Investment) des Nations Unies.

La transition vers une finance plus durable passe surtout par la transformation du secteur immobilier. Pour un fonds immobilier responsable, avoir une stratégie ESG adaptée et transparente est indispensable.



Phong Hua

Directeur des investissements

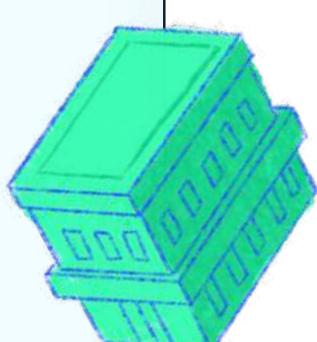
Il y a un an, Iroko Zen était la septième SCPI du marché à obtenir le label ISR. Depuis l'obtention de notre label, des changements d'envergure ont été opérés dans l'industrie, afin d'imposer des niveaux d'exigence toujours plus élevés pour les acteurs du marché financier et immobilier en particulier.

En 2022, Iroko Zen est restée fidèle à son engagement de construire un immobilier plus durable.

2022 a été aussi l'année où nous avons formalisé notre engagement de transparence en ce qui concerne nos investissements à travers l'adhésion de Iroko aux PRI (Principles for Responsible Investment) des Nations Unies.



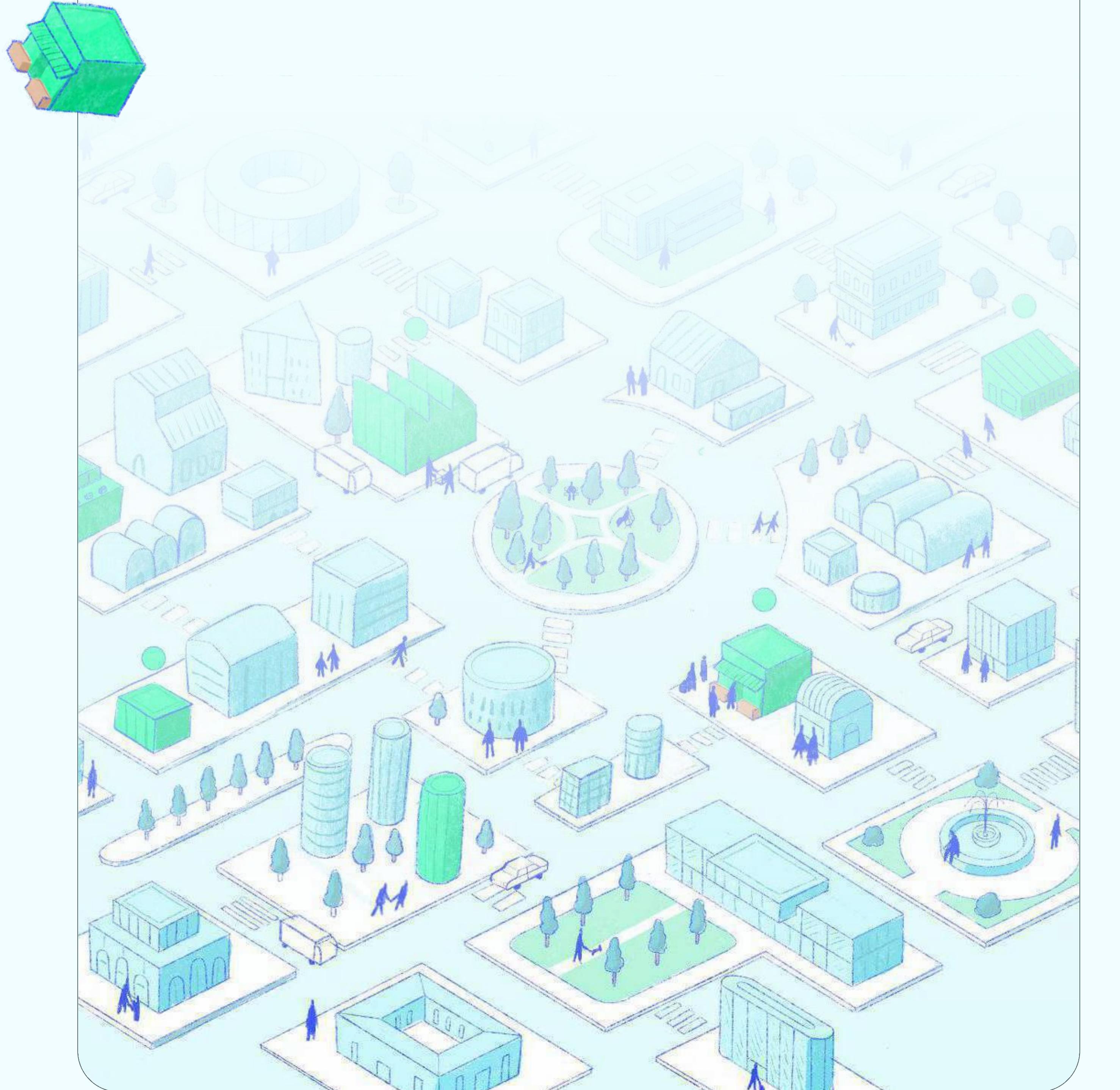
Selon les chiffres de l'Observatoire de l'Immobilier Durable, en France, l'industrie immobilière représente près de 45% de la consommation d'énergie finale et génère plus de 25% des émissions de gaz à effet de serre. Dans la transition vers une économie plus durable, les fonds immobiliers sont donc au cœur de l'évolution des pratiques en matière d'ESG.



Signatory of:



Notre engagement et notre méthodologie de notation ESG





Un label en continue transformation



Le label ISR (Investissement Socialement Responsable), créé en 2016 par le Ministère de l'Economie et des Finances, a été élargi en 2020 aux fonds alternatifs (FIA), dont les fonds immobiliers, comme les SCPI, font partie. Le but de ce label est de permettre aux épargnants, ainsi qu'aux investisseurs professionnels, de distinguer les fonds d'investissement mettant en œuvre une méthodologie robuste d'investissement socialement responsable, aboutissant à des résultats mesurables et concrets.

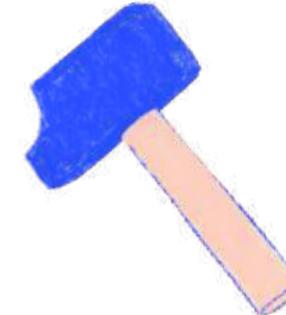
Iroko Zen a obtenu le label ISR le 21 avril 2021 et nous avons renouvelé ce label en septembre 2022. Le label ISR est un des premiers labels d'épargne en Europe, comme en témoigne la croissance constante du nombre de fonds labellisés et son rayonnement au-delà de nos frontières. Au 8 mars 2021, 690 fonds sont labellisés ISR pour un total de près de 470 milliards d'euros d'encours.

Source : Bilan Et Perspectives Du Label « Investissement Socialement Responsable » (ISR) Par L'Inspection Général Des Finances

En 2022, nous avons étendu notre périmètre géographique et notre typologie d'investissement, ce qui nous a permis d'adapter et d'enrichir notre méthodologie pour prendre en compte les spécificités de chaque type d'actif et les caractéristiques de chaque pays. Notre grille de notation s'inspire des objectifs de développement durable définis par les Nations unies

Le label ISR impose certaines règles aux SCPI labellisées. Par exemple, l'évaluation ESG (environnemental, social et gouvernance) doit inclure certains critères obligatoires (comme l'étude des consommations d'énergie, des émissions de CO₂, la prise en compte des moyens de transport durables ou de la sécurité des occupants, la gestion de sa chaîne d'approvisionnement) et ce sont ces règles que nous avons utilisées afin de développer notre méthodologie de notation ESG.

Pourquoi Iroko ZEN s'engage dans la démarche ISR



Notre pari : S'engager et performer

Investir dans Iroko Zen, c'est être convaincu qu'engagement et performance se conjuguent au présent. Parce que nous sommes persuadés que la prise en compte de facteurs sociaux et environnementaux, d'éthique et de gouvernance assurera une meilleure performance financière à moyen et long terme.

Nous mettons en place des actions concrètes, combinées et adaptées à notre patrimoine, qui nous permettent d'envisager une faible émission de notre patrimoine, et ainsi d'envisager de pouvoir compenser l'intégralité de ces émissions.

Les objectifs généraux

Notre démarche ISR vise, dans le cadre de notre politique d'investissement, à constituer 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.





Nos engagements et objectifs spécifiques

Objectifs environnementaux

Iroko ZEN s'efforcera d'investir dans des immeubles répondant à des labels ou certifications environnementales si elles existent déjà. Dans tous les cas, la SCPI s'engagera à améliorer les performances environnementales sur au moins trois critères sur les cinq suivants :

- Energie,
- Emission de gaz à effet de serre (GES) liés à la consommation énergétique des bâtiments,
- Gestion de l'eau,
- Gestion des déchets,
- Actions favorisant la biodiversité,

Iroko ZEN suit la performance énergétique de ses actifs, dans le cadre de sa notation ESG. Un outil de suivi informatisé sera mis en place afin de permettre le suivi de la qualité du portefeuille par rapport à un objectif de baisse de consommation. Iroko ZEN s'engage à ce que, dans les trois ans suivant l'acquisition, au moins 20% de nos actifs aient une consommation énergétique inférieure aux benchmarks choisis pour chaque typologie d'actif.

A fin 2022, 84,38% de nos actifs répondent à ce critère.

Objectifs de gouvernance

Inclure les parties prenantes (locataires, investisseurs, fournisseurs, prestataires...) dans la démarche ESG d'Iroko ZEN est essentielle pour la réussite de sa mise en place. Ainsi, la SCPI engagera une politique systématique visant :

100% des contrats avec des prestataires incluent des clauses ESG (clauses d'insertion, recours à de la main d'œuvre locale, actions de sensibilisation énergie et émissions de CO2...),

100% des prestataires ayant des clauses ESG dans leurs contrats, sont audités depuis moins de 3 ans sur le respect de la charte ESG de la société de gestion,

Sur la relation avec les locataires :

Les annexes environnementales et un bail vert sera mis en place pour tous les nouveaux baux signés quelle que soit la surface du bien,

La pédagogie des bonnes pratiques environnementales sera mise en place avec des actions de sensibilisation et nous nous assurons de leur bonne compréhension avec des enquêtes de satisfaction,

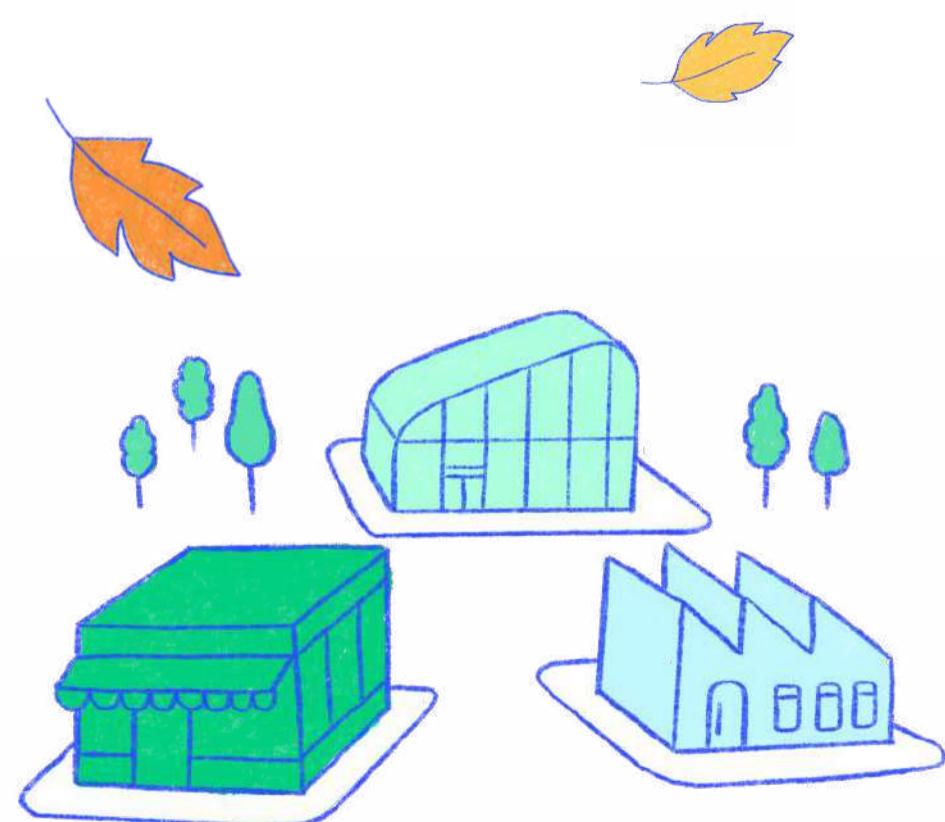
Iroko ZEN s'engage également à ce qu'au moins 20% de ses locataires contribuent au développement local soit par le caractère de leurs activités, soit par l'intégration de la circularité dans leur chaîne d'approvisionnement. A fin 2022, 35% de nos locataires répondent à ce critère.

Objectifs sociaux

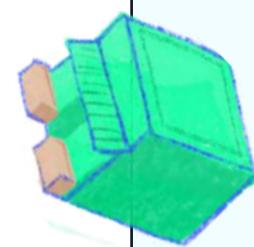
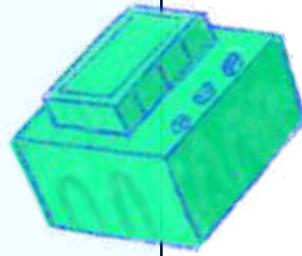
Iroko ZEN privilégiera les sites facilement accessibles en transports en commun et développera les installations de déplacements doux. En outre, elle investira dans des bâtiments offrant le meilleur niveau de confort possible pour ses occupants. Ainsi, Iroko ZEN s'engage sur au moins deux critères sur les quatre suivants à :

- L'installation de bornes électriques pour vélos et automobiles,
- L'installation de parkings à vélo,
- Développer les espaces verts en plantant des arbres et toute végétation,
- Confort des occupants ex : thermique, espace détente

Iroko ZEN s'engage à avoir des moyens de transport durables pour au moins 20% de ses actifs d'ici 2025. Cela peut être réalisé en installant des parkings à vélos ou des bornes électriques. À fin 2022, 18% de nos actifs respectent déjà ce critère. Nous nous engageons également à proposer des actions d'aménagement des sites aux locataires, en fonction des résultats des enquêtes de satisfaction annuelles que nous envoyons aux locataires de nos actifs.



Une méthodologie adaptée



Notre méthodologie est revue selon une périodicité annuelle. Ainsi, elle a été modifiée et améliorée en 2022. Etant donné la diversification de notre portefeuille en termes de géographie et de typologie d'actifs, nous avons élaboré six grilles de notation pour chacune des grandes catégories d'actifs détenus en patrimoine. Lorsqu'un critère est quantifié par rapport à un référentiel externe, nous utilisons principalement des sources gouvernementales, comme par exemple :

- Pour les consommations d'énergie finale et primaires, émissions de CO₂ et consommation d'eau :
- **En France**, nous utilisons les indicateurs de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID); lorsqu'on observe que les indicateurs de l'OID ne sont pas adaptés ou assez spécifiques, nous allons utiliser tout autre benchmark national ou européen, plus adapté à la typologie des actifs considérés.
- **Aux Pays-Bas**, nous utilisons les indicateurs de consommation de l'institut national de statistiques des Pays-Bas ou de toute autre source suggérée par nos auditeurs énergétiques.

- **En Allemagne**, nous utilisons les informations statistiques concernant le niveau des consommations des typologies d'actifs, selon les chiffres publiés par CIBSE (Chartered Institution of Building Services Engineers), les diagnostics énergétiques par type d'actif en Irlande et le software SBEM (Simplified Building Energy Model).
- **En Irlande**, nous utilisons les informations statistiques concernant le niveau des consommations des typologies d'actifs, selon les chiffres publiés par CIBSE (Chartered Institution of Building Services Engineers), les diagnostics énergétiques par type d'actif en Irlande et le software SBEM (Simplified Building Energy Model)
- **En Espagne**, En Espagne, étant donné le manque d'informations énergétiques centralisées, nous effectuons une évaluation du benchmark pour chaque actif, à l'aide d'un auditeur énergétique.

Pondérations des piliers par classe d'actif (ex. France)

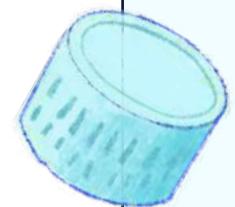
	E	S	G	Note finale
Iroko Zen	46	31	23	100
Bureaux	45	32	23	100
Logistique	48	28	24	100
Locaux d'activité	47	29	24	100
Commerce	45	31	24	100
Éducation	47	32	21	100
Santé	45	33	22	100
Référentiel ISR	30-60	20-50	20-30	100





Une méthodologie alignée

Une méthodologie alignée avec les Objectifs de Développement Durable des Nations Unies



Notre calcul de la note seuil se base sur trois indicateurs :

- Benchmark interne sur la base des notations des actifs déjà présents dans notre portefeuille;
- Etablissement d'une correspondance entre chaque thématique de notre grille ESG et les Objectifs de Développement Durable (« ODD ») fixés par les Nations Unies et quantification de l'impact du secteur immobilier par rapport à ces ODD;
- Quantification de l'apport de chaque géographie par rapport à sa contribution aux ODD fixés par les Nations Unies.

Nous observons une grande variété des méthodologies de notation pratiquées par les SCPI du marché français.

La pondération des trois piliers ESG était de 43 - 33 - 24 pour les SCPI labelisées ISR. En ce qui concerne la SCPI Iroko Zen, la moyenne sur les trois piliers se situait à 46 - 31 - 23.

Notre note seuil varie entre 60 et 64, en fonction de la typologie d'actif et de la géographie.



Note seuil par pays et par typologie d'actif

	Bureaux	Logistique	Commerce	Santé	Locaux d'activité	Éducation	Restaurants
France	61	60	61	61	60	61	61
Espagne	62	62	62	62	62	62	63
Allemagne	62	62	62	63	61	62	64
Irlande	64	63	64	63	62	64	64
Pays-Bas	64	63	64	63	63	64	64
Moyenne	63	62	63	62	62	63	63



Best-in-Class

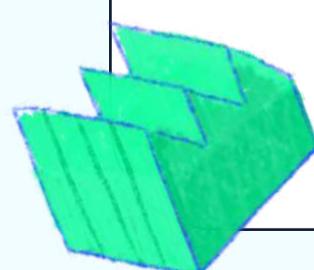
Un actif best-in-class est un actif dont la note est supérieure ou égale à 100% de la note seuil calculée pour la typologie et géographie dans laquelle l'actif s'inscrit.

Au 31/12/2022, 29% des actifs du portefeuille d'Iroko étaient Best-in-Class.



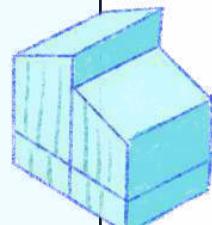
Best-in-Progress

Un actif best-in-progress est un actif qui a une note comprise dans l'intervalle]100% ;50%] de la note seuil calculée pour la typologie et géographie dans laquelle l'actif s'inscrit, l'acquisition peut être réalisée seulement si Iroko s'engage à améliorer la note de l'actif à un niveau supérieur ou égal aux seuils respectif, dans les trois ans suivant l'acquisition du bien. 71% du portefeuille d'Iroko Zen était best-in-progress au 31/12/2022.

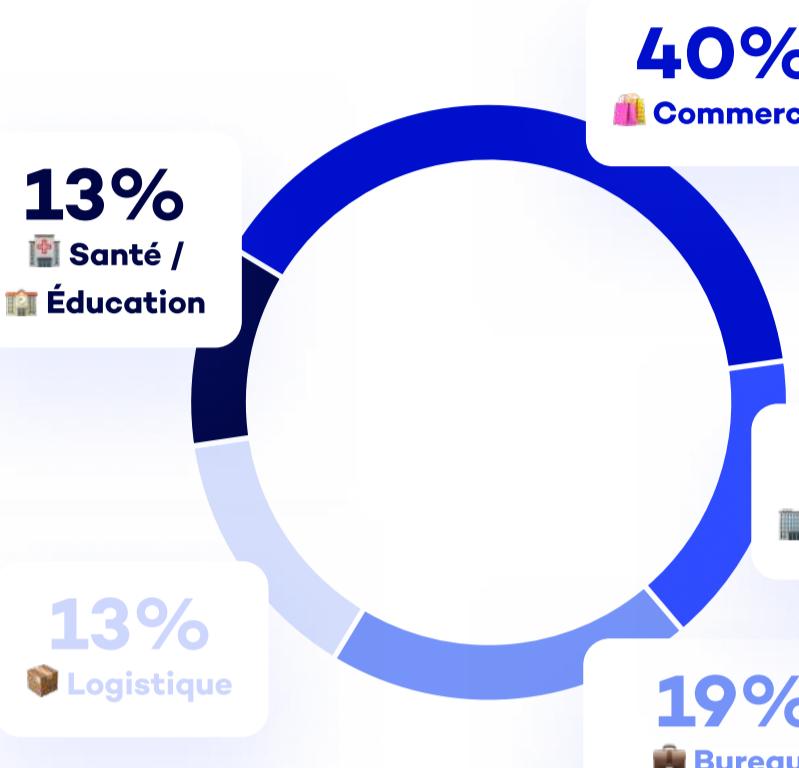




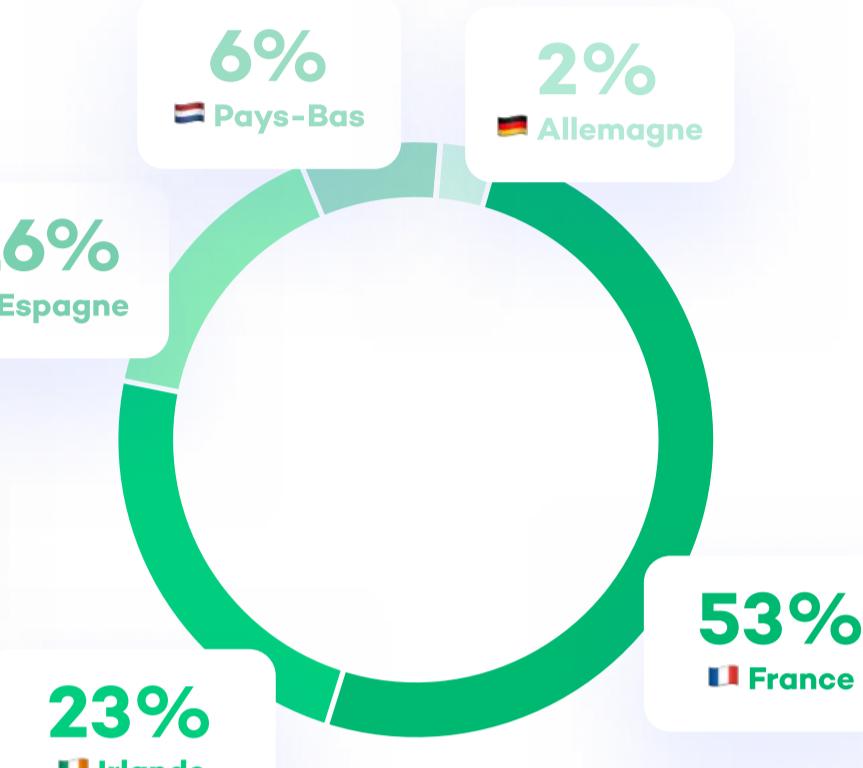
Notre patrimoine au 31/12/2022



Répartition du portefeuille par typologie (valeur d'expertise)



Répartition du portefeuille par géographie (valeur d'expertise HD)



57

actifs

131.738

m²

76

locataires

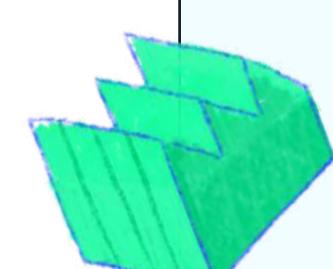
7,4

WALB

L'évolution européenne d'Iroko Zen s'est poursuivie en 2022, avec 47% de nos actifs étant localisés à l'étranger, ce qui correspondait à 51% de la valeur vénale du portefeuille.

Afin de mieux prendre en compte les spécificités géographiques et d'utilisation de chaque actif, nous avons enrichi et fait évoluer notre grille de notation. Ainsi, sur la base de ces changements, nous avons recalculé la note ESG à l'acquisition de notre portefeuille à fin 2021 à une valeur de 50/100. Au 31/12/2022, 100% des actifs présents dans le portefeuille d'Iroko Zen avaient fait l'objet d'une évaluation ESG.

On remarque une nette évolution de la note ESG moyenne du portefeuille (24% à périmètre constant, 18% en prenant en compte les nouvelles acquisitions). Aujourd'hui, la note moyenne du portefeuille est de 57/100. Notre objectif est de maintenir le portefeuille à un niveau égal ou supérieur à ce niveau. En France on observe une note moyenne de 57, alors que la note moyenne de nos actifs aux Pays Bas est supérieure à la note seuil.

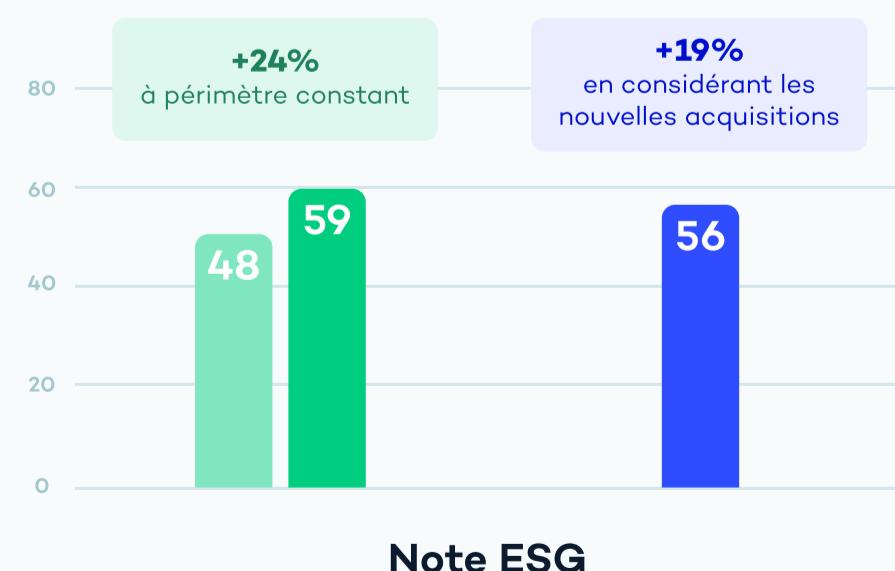


Note des actifs du portefeuille par rapport à la note seuil

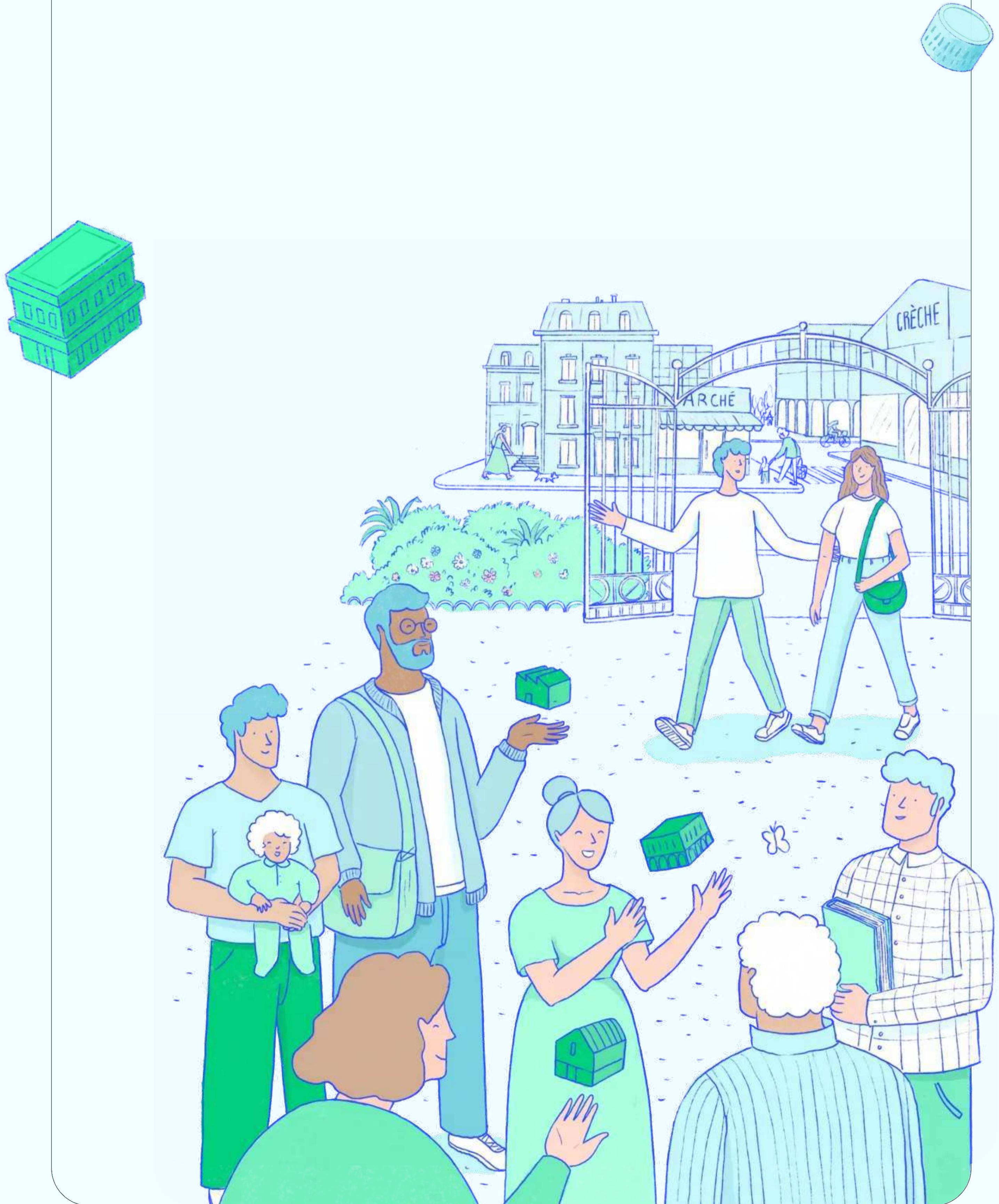


Source : Iroko

Evolution 2021 / 2022 de la note ESG moyenne observée sur le portefeuille d'Iroko Zen



Nos actions ESG



Actions d'amélioration du pilier environnemental

Pour nous, les travaux d'amélioration énergétique sont des investissements dans la valeur à long terme de nos actifs

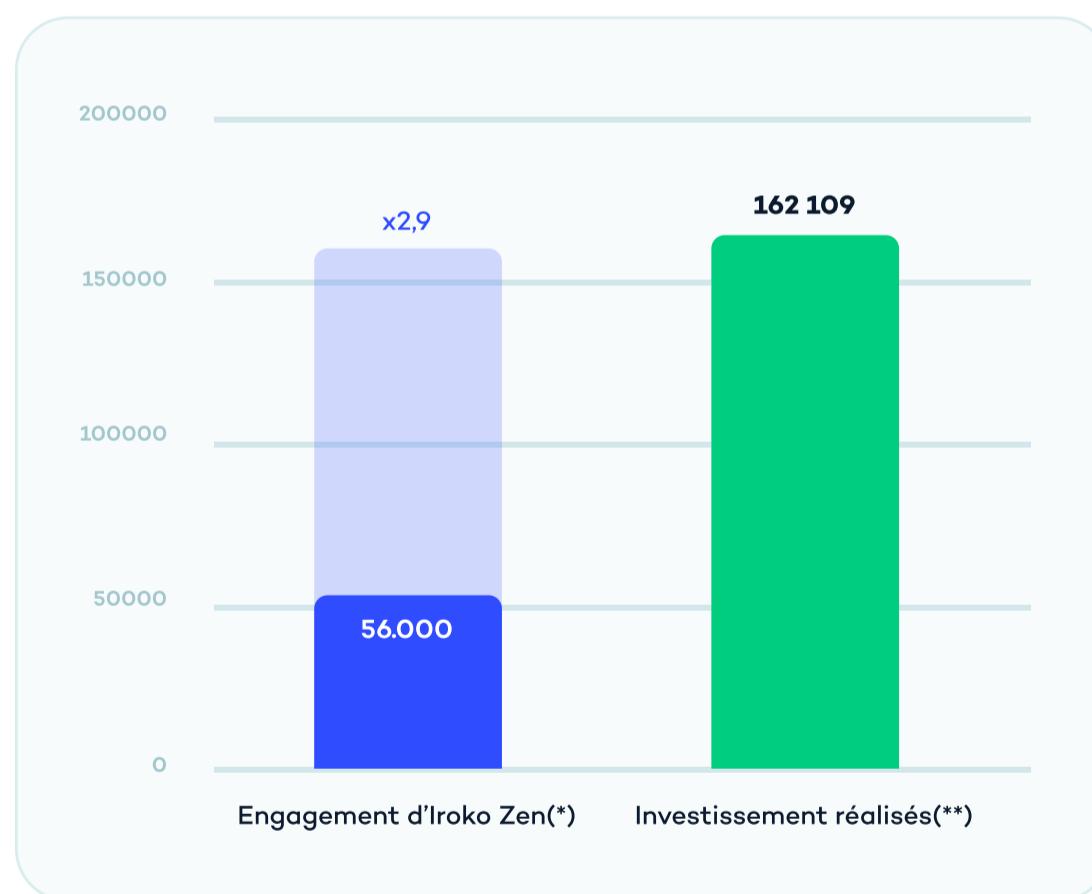


Dès la création d'Iroko Zen, notre engagement vers un immobilier plus durable s'est vu articuler autour d'une stratégie mixte Best-In-Class / Best-In-Progress. L'essentiel de cette stratégie est de favoriser l'acquisition des actifs Best-In-Class, lorsque cela est possible et financièrement cohérent avec notre objectif de rentabilité. Sinon, nous nous engageons à améliorer la performance énergétique de nos actifs dans les trois ans suivant leur acquisition.

C'est dans ce contexte que s'insèrent les campagnes de travaux ISR d'Iroko Zen. Ainsi, sur l'année 2022, approximativement **162000 euros HT** ont été investis dans des travaux d'efficience énergétique.

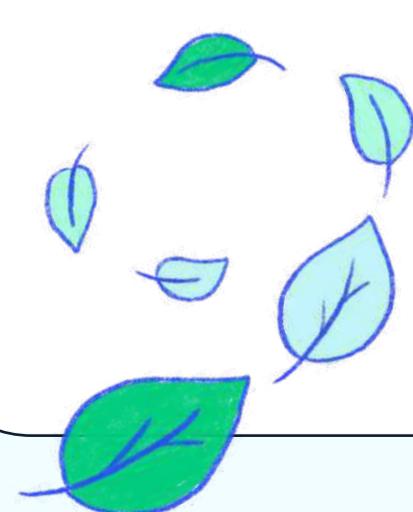
Ces travaux peuvent passer par des installations qui permettent de réaliser des économies d'énergie (eg. systèmes d'illumination LED, systèmes de programmation de la VRV, destratificateurs, systèmes de programmation des commandes murales) ou bien par l'installation de sources d'énergies renouvelables (installation de panneaux photovoltaïques).

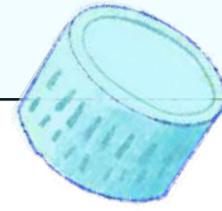
Investissements réalisés par Iroko Zen dans des actions ESG, sur l'année 2022 (en euros)



Note (*) Iroko Zen s'engage à ce que 20% des résultats de la SCPI (calculé sur l'année n-1) soient exclusivement consacrés à des actions d'amélioration du parc immobilier respectant nos engagements ESG.

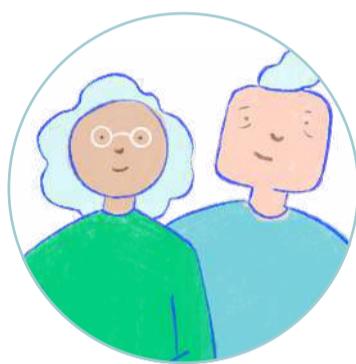
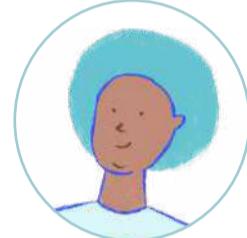
Note (**) Après consultation et négociation, 162 109€ de travaux ont été refacturés aux locataires.





Actions d'amélioration du pilier social

Au cœur de notre démarche, la mobilité.



L'immobilier peut et doit être un moteur de transition vers une mobilité plus douce

Nous souhaitons que nos actifs soient des espaces où l'innovation énergétique soit couplée au confort des occupants. C'est pour cela que nous nous efforçons de faire avancer les initiatives favorisant la mobilité douce (installation de bornes électriques, création de parkings à vélos) et qu'on veille de près à ce que les utilisateurs de nos actifs puissent développer leur activité dans des actifs où la sécurité des occupants est respectée.

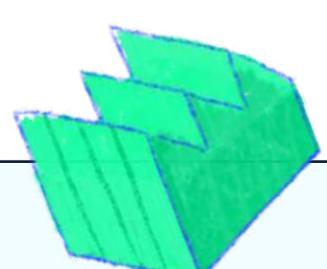
Dans le cadre du volet social de notre grille ESG, nous allons également noter la présence de systèmes de contrôle de la température ambiante, la présence sur site de services pour les utilisateurs où la proximité de l'actif par rapport à des services externes.



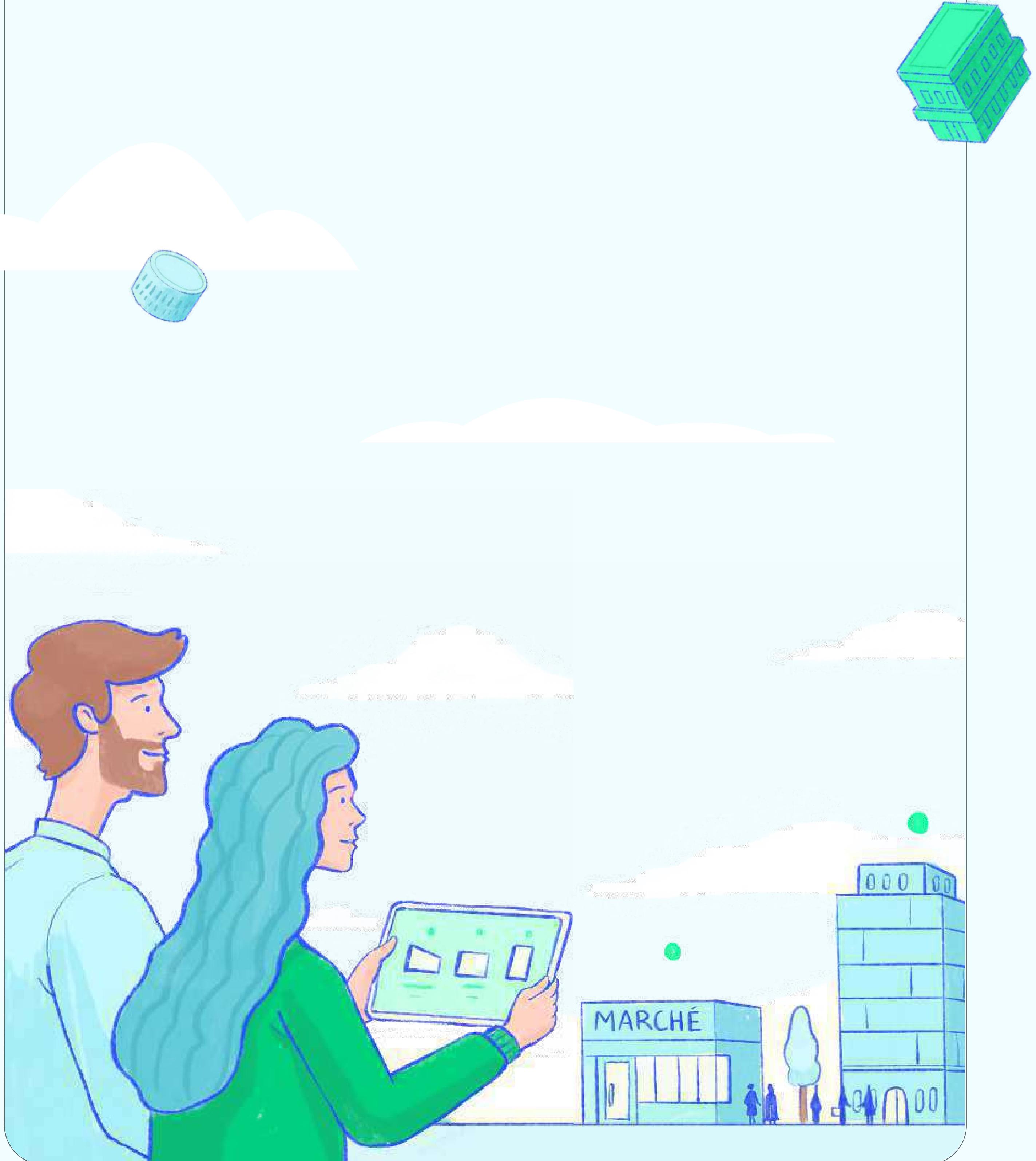
Actions d'amélioration du pilier gouvernance

Construire l'immobilier de demain est une responsabilité qui relève de tous

Nous sommes conscients que la construction de l'immobilier de demain doit passer par l'engagement de l'ensemble des parties prenantes : développeurs, gestionnaires, prestataires de services, locataires. C'est pour cela qu'en 2022 nous avons renforcé nos équipes ISR afin d'appuyer les actions de bonne gouvernance au sein de notre parc immobilier. Des informations de sensibilisation aux problématiques environnementales ont été partagées avec les locataires, des webinaires ont été organisés et des enquêtes de satisfaction ont été transmises aux locataires, afin de faire en sorte que leurs voix soient entendues. Nous avons également **signé des annexes ESG avec 100% des nos prestataires** impliqués dans le processus d'audit ISR. Par ailleurs, chez Iroko Zen, nous nous efforçons à **favoriser la location de nos actifs à des entreprises qui exercent des activités durables**. Basée sur la définition de l'économie sociale et solidaire telle qu'elle est apportée par la loi relative à ce sujet du 31 juillet 2014, 35% de nos locataires exerçaient une activité avec un impact positif pour la société (éducation, santé, commerces bio, etc.) au 31/12/2022.



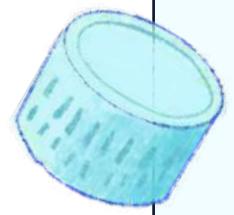
Mesure de la performance extra-financière





Indicateurs Environnementaux

Consommation d'énergie primaire et finale (kWh/m²)



Consommation des actifs détenus par Iroko Zen, comparée aux benchmarks nationaux (en kWhEF/m²).

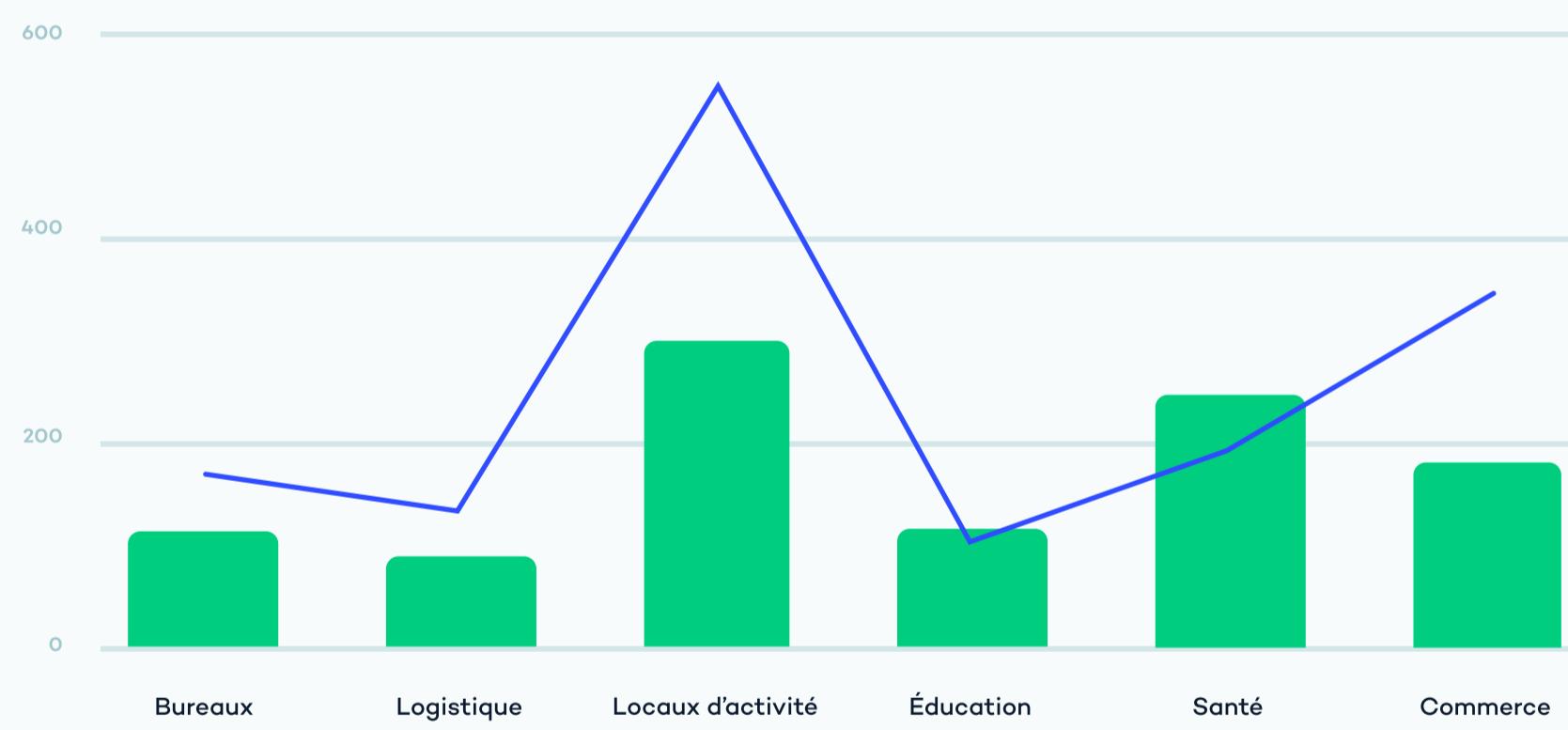
A fin 2022, la consommation énergétique moyenne observée sur l'ensemble de notre portefeuille était de 157,61 KWEF/m²*

Des données de consommation énergétique ont été obtenues pour 87,06% des actifs acquis en 2020 et 2021. Sur la base des données réelles de 2021, concernant les actifs achetés en 2020 / 2021, nous observons une diminution de 19,09% de la consommation en énergie finale.

Une certaine insuffisance des benchmarks nationaux est à remarquer en France, dans le cas des acquisitions de sites industriels. Le benchmark de l'OID faisant référence à des locaux d'activité, de façon générale, ce benchmark nous a semblé inadapté pour certaines de nos acquisitions d'actifs loués à des fins industrielles. Pour cette typologie d'actifs et pour l'année 2022, nous avons fait le choix d'utiliser des benchmarks adaptés à chaque actif en particulier.

Consommations des actifs acquis en France, comparée aux benchmarks nationaux (en kWhEF/m²) au 31.12.2022

● Consommation énergétique de nos actifs — Benchmark OID



*1 Chiffre Calculé Sur La Base De 30 Sites, Soit L'équivalent De 52,63% Du Portefeuille Détenue Par Iroko Zen Au 31.12.22, Ou Bien 56,05% En Termes De Valeur D'expertise.

*2. La Consommation Finale Réelle De Ces Sites, Sur La Base Des Données 2021, Était De 117,27 kWh/M²





Indicateurs Environnementaux

Emissions de gaz à effet de serre (kg CO₂/m²)

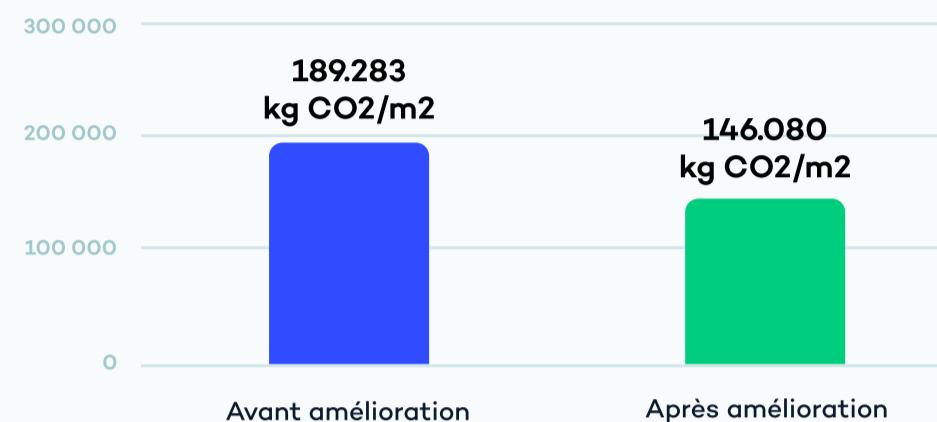
En France, l'industrie immobilière est responsable pour 37% des émissions de gaz à effet de serre (selon les chiffres de l'Observatoire de l'Immobilier Durable), même si seulement 10% de ces émissions sont associées aux usages directs et indirects des bâtiments non-résidentiels.

Des données de consommation énergétique ont été obtenues pour 97,07% des actifs acquis en 2020 et 2021. Sur la base de ces données, nous observons une diminution de 34,84% des émissions de CO₂ ^{*1} par rapport aux données estimées à l'acquisition.

En 2022, nous avons validé des travaux sur six actifs, qui devraient faire baisser le niveau des émissions de GES des sites en question de 22,82% par rapport au niveau initial (l'équivalent d'une économie de 43,2 tonnes de CO₂).

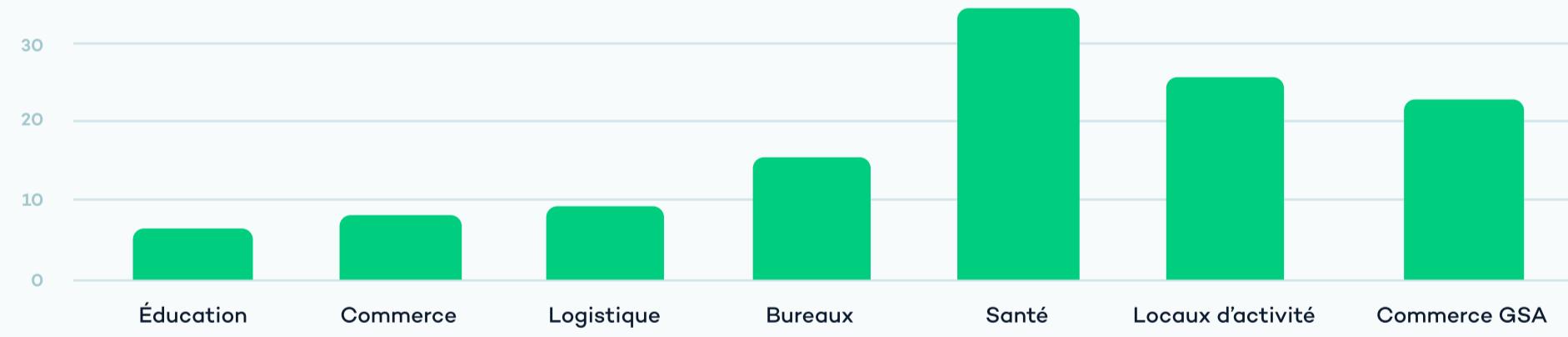
Nous observons des variations significatives d'une typologie à l'autre, ces différences étant déterminées par les usages faits des bâtiments, en lien étroit avec l'activité de nos locataires. Dans ces cas concrets, nous nous efforçons de prioriser les travaux sur les typologies les plus énergivores, même si force est de constater que la réduction

Total des émissions énergétiques



de l'empreinte carbone de ces actifs doit passer par un effort conjoint avec nos locataires, une partie des économies étant à la seule portée de ces derniers (remplacement des machines frigorifiques, processus industriels plus économiques, etc).

Emissions de gaz à effet de serre, pour nos actifs en France, par typologie (en kg CO₂éq/m²)



*1. Les Émissions Moyennes Réelles De Ces Sites, Sur La Base Des Données 2021, Étaient De 9,66 Kg CO₂/M²



Indicateurs Sociaux

Accessibilité par rapport aux transports en commun et dotation des actifs avec des bornes de recharge électrique / parking à vélos

Selon l'ADEME, 77% des Français se déplacent en voiture contre seulement 8,8% en transports en commun. La voiture est donc responsable, en partie, de notre empreinte carbone.

Iroko Zen souhaite participer à la transition vers une économie plus durable aussi en favorisant la mobilité douce au sein de ses actifs. Dans ce sens, nous recherchons à favoriser, l'achat de bâtiments situés à proximité de moyens de transports en commun. Au 31 décembre 2022, 55% de nos actifs étaient situé à moins de 300 m d'un moyen de transport en commun.

L'impact de ce critère sera plus accentué pour certaines typologies d'actifs (bureaux, éducation, santé) que pour d'autres (logistique), qui par la nature de leurs opérations sont plus éloignés des centres urbains.

Dans la même veine, nous faisons un effort constant de favoriser l'achat des sites dotés de parkings à vélo (au 31 décembre 2022, 19% de nos sites étaient dotés d'un parking à vélos) ou de bornes de recharge pour les véhicules électriques.

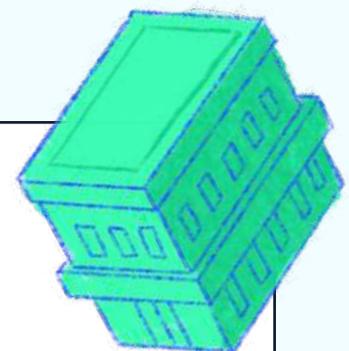
Le caractère écologique d'une voiture électrique dépend de plusieurs facteurs (intensité des émissions de CO₂ pour la production de l'électricité, taux d'efficience supposé du véhicule, le modèle du véhicule), mais en moyenne une voiture électrique peut être de 18% à 60% moins polluante qu'une voiture diesel.

Proximité des actifs du portefeuille Iroko Zen par rapport aux moyens de transport en commun



Ainsi, en 2022, nous avons conclu l'achat des sites de Arnhem (Pays-Bas) et de Valence (France), qui comptaient déjà des bornes de recharge pour les voitures électriques. Par ailleurs, nous avons conclu un contrat de partenariat avec PowerDot, qui nous accompagnera dans l'installation de deux bornes de recharge rapide (200 kWh) sur deux de nos sites commerciaux.





Indicateurs de gouvernance

Relations avec les parties prenantes

Gestion de la chaîne d'approvisionnement

En ce qui concerne le pilier gouvernance, en 2022 nous avons réalisé plusieurs actions dans le but d'améliorer notre gestion de la chaîne d'approvisionnement. Ainsi, des clauses ESG ont été intégrées dans **100%** des contrats signés avec nos prestataires de services intervenant dans le processus de due diligence ESG.

Relation avec les utilisateurs

Conscients du fait que l'immobilier durable est l'affaire de tous, en 2022 nous avons renforcé la communication auprès de nos locataires, à travers l'envoi de documents de sensibilisation ou bien l'organisation de webinaires. Par ailleurs, **100%** des nouveaux baux signés en sale & lease back incluaient des clauses ESG. Par ailleurs, 100% des nouveaux baux signés en sell and lease back ainsi que ceux en renouvellement incluaient des clauses ESG.

Résilience climatique

La résilience climatique est un des facteurs principaux que Iroko Zen évalue dans le cadre de son processus de due diligence. Nous considérons qu'une importance accrue doit être accordée à ce sujet, notamment étant donné la diversité géographique de notre portefeuille.

Ainsi, au 31 décembre 2022, 100% de notre portefeuille avait fait l'objet d'une évaluation de la résilience climatique. Nous effectuons nos analyses sur la base des données publiques comme :

- l'outil R4RE, pour les actifs situés en France comme en Europe suite à l'intégration de Batadapt dans celui-ci.

Par ailleurs, lorsque nous estimons qu'un pays présente un risque élevé d'un point de vue climatique, nous effectuons une analyse approfondie de son exposition à une variété de risques naturels.

IROKO.
Ensemble réinventons l'immobilier!
Ensemble pour un immobilier plus responsable

Iroko te invita a su evento

Hacia un proyecto inmobiliario verde con Iroko ZEN 🌱
Miércoles, 21 de septiembre 2022 - 13:00 (CEST)
El webinar ha terminado. ¡Nos vemos en el siguiente!
¿Ya estás registrado? [Has perdido tu clave de acceso?](#)

4+ How would you rate your level of satisfaction with... *
(1 = my needs were not met; 5 = perfectly happy with the assistance received)

	1	2	3	4	5
Iroko Zen, in general	<input type="radio"/>				
Communication with Iroko Zen	<input type="radio"/>				
Information sent by Iroko Zen, regarding the sustainable management of my building	<input type="radio"/>				
The answers received from Iroko Zen, in response to my requests	<input type="radio"/>				
The assistance received from the property manager	<input type="radio"/>				

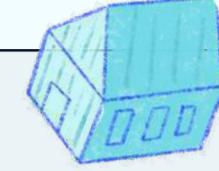
OK ✓



Les 5 actifs les plus performants ESG



Notes calculées sur la base de la méthodologie publiée le 09/03/2023



Bureaux - Crouzet

📍 VALENCE (FRANCE)

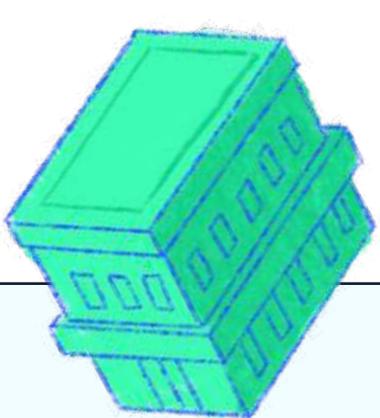
L'immeuble est situé au sein du parc tertiaire et technologique Lautagne, qui concentre les activités de l'industrie « blanche » et celles du secteur de la santé. Au carrefour des autoroutes A7 et A49, le parc d'activité bénéficie d'un environnement à haute qualité paysagère et d'une proximité avec la ville de Valence. Il s'agit d'un immeuble récent, en très bon état, loué à la société Crouzet, qui fabrique des composants mécatroniques pour des applications liées au transport, à l'énergie, au bâtiment et à la construction de machines.

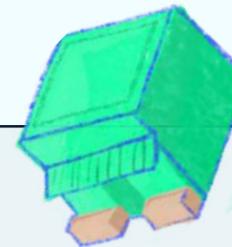
Surface	Année d'acquisition	Durée du bail restant à courir	Types de propriété	Typologie	Note ESG (fin 2022)
1 759 m ²	2022	9 ans ferme démarré en 2016	Pleine propriété	Bureaux	79/100

Calcul de la note ESG et comparatif à la note cible



Performance énergétique et émissions de CO2





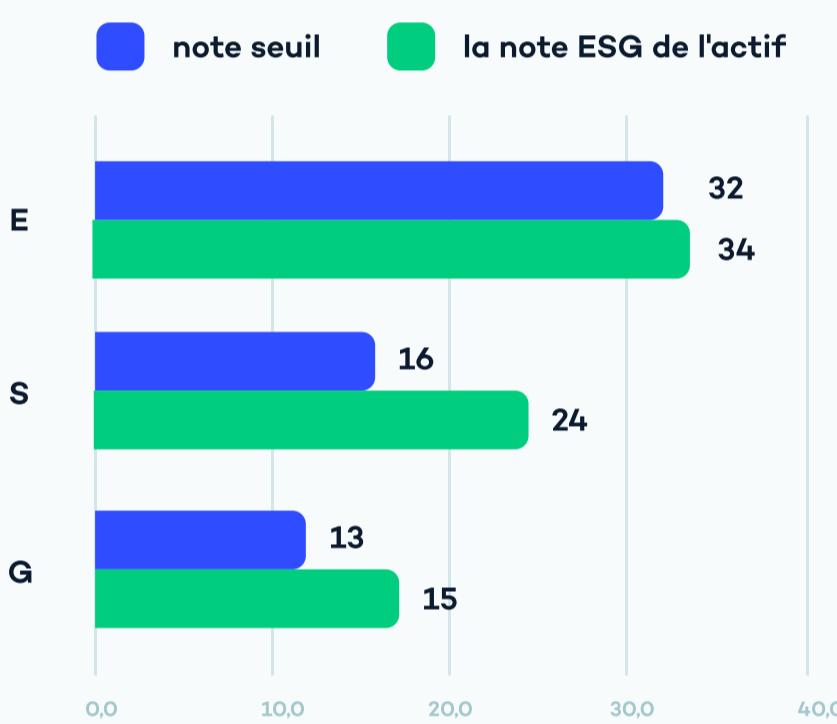
Bureaux - Pôle emploi

YVETOT (FRANCE)

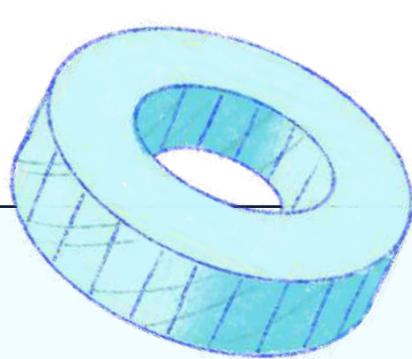
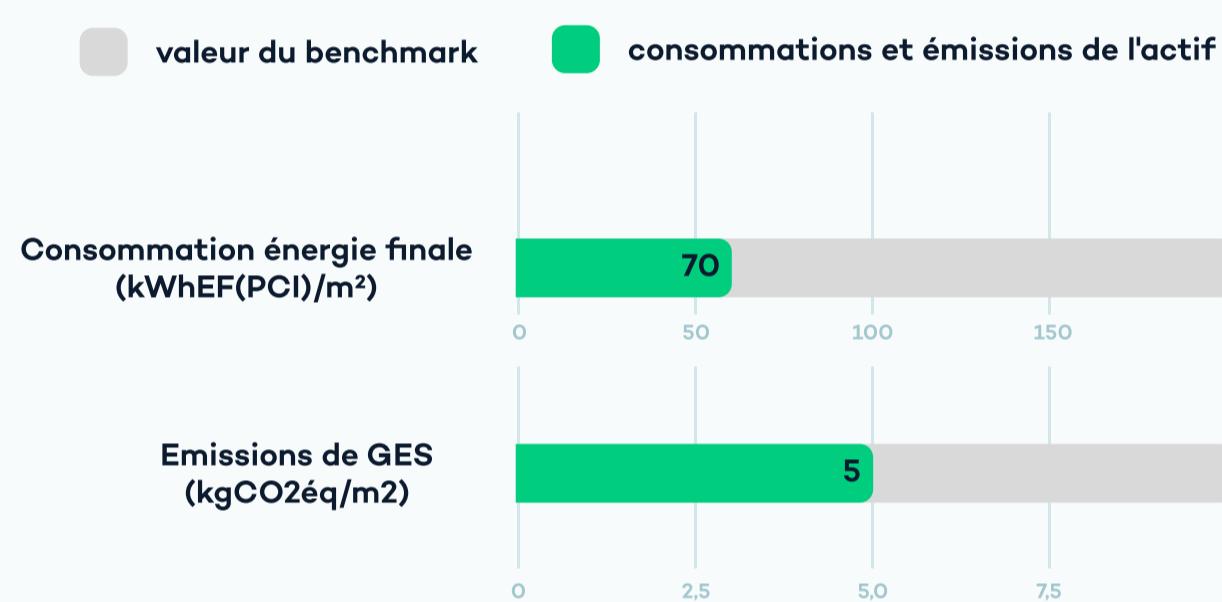
L'actif est situé à Yvetot, ville normande de 12000 habitants, capitale du pays de Caux, située à 32km au nord-ouest de Rouen. Yvetot est située à 32km au nord-ouest de Rouen, 46km du Havre et 28km du littoral. La gare d'Yvetot est desservie par l'ancienne route nationale 15 reliant Rouen au Havre et aussi par les trains intercités Paris ST Lazare - Rouen, Le Havre et TER Normandie. L'actif est situé au sein de la zone commerciale de la Plaine qui comprend 25 entreprises dont : Leclerc, Intersport, la Foir'Fouille, Darty, Gemo, un bowling et cinéma.

Surface	Année d'acquisition	Durée du bail restant à courir	Types de propriété	Typologie	Note ESG (fin 2022)
879 m ²	2022	Bail ferme de 9 ans	Pleine propriété	Bureaux et activité	73/100

Calcul de la note ESG et comparatif à la note cible



Performance énergétique et émissions de CO2





Bureaux - Pôle Emploi

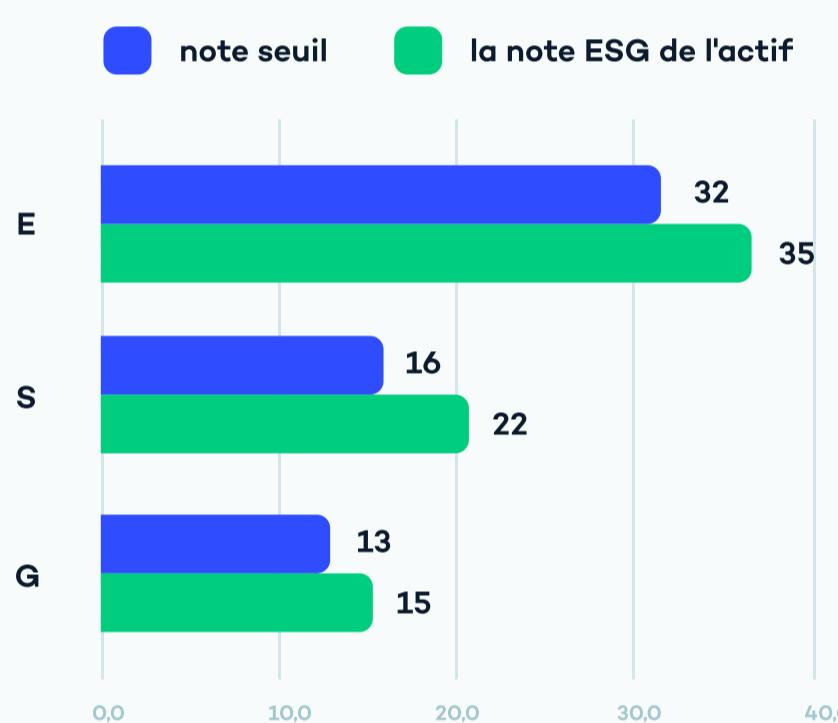
REIMS, (FRANCE)

Cet actif représente la première acquisition de Iroko Zen. Il s'agit d'un ensemble immobilier à usage principal de bureaux livré en 2014, réparti sur un niveau de sous-sol de 155,8 m² et un rez-de-chaussée de 802,1 m² soit un total de 958 m².

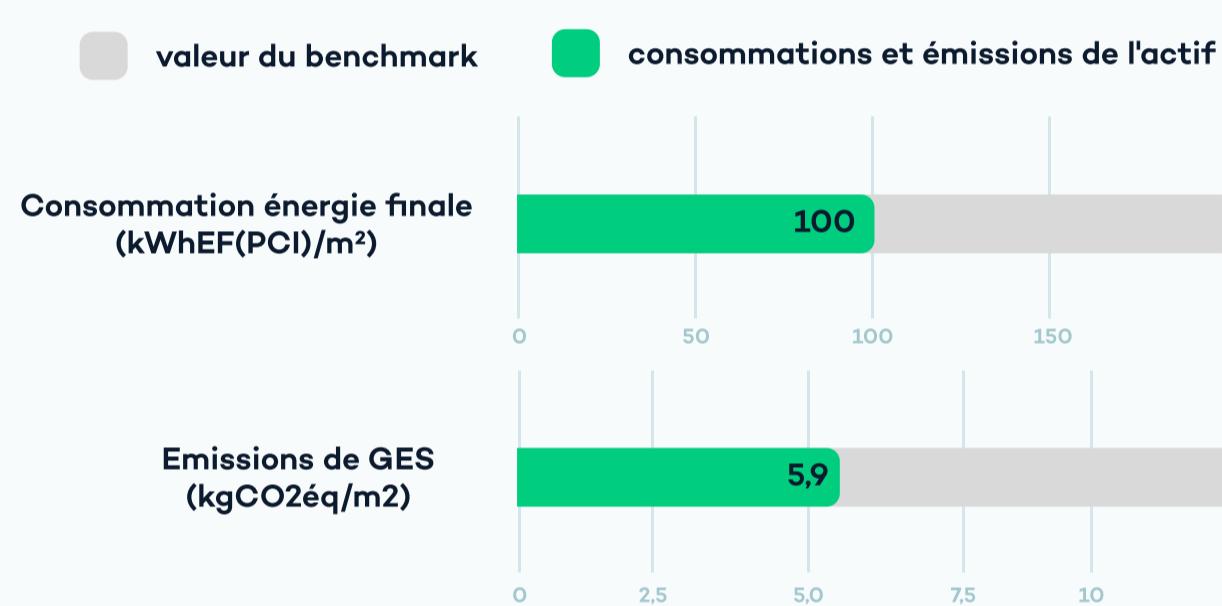
Il dispose de 22 parkings dont 20 en sous-sol et 2 PMR en extérieur. Le locataire, Pôle Emploi, est présent dans le bâtiment depuis sa livraison en 2014. Depuis l'acquisition, des travaux en valeur d'approximativement 33 000 EUR ont été réalisés par Iroko Zen dans le bâtiment, afin d'améliorer sa performance énergétique (Programme horaire VRV sur CTA, remplacement des systèmes d'illumination avec des systèmes LED).

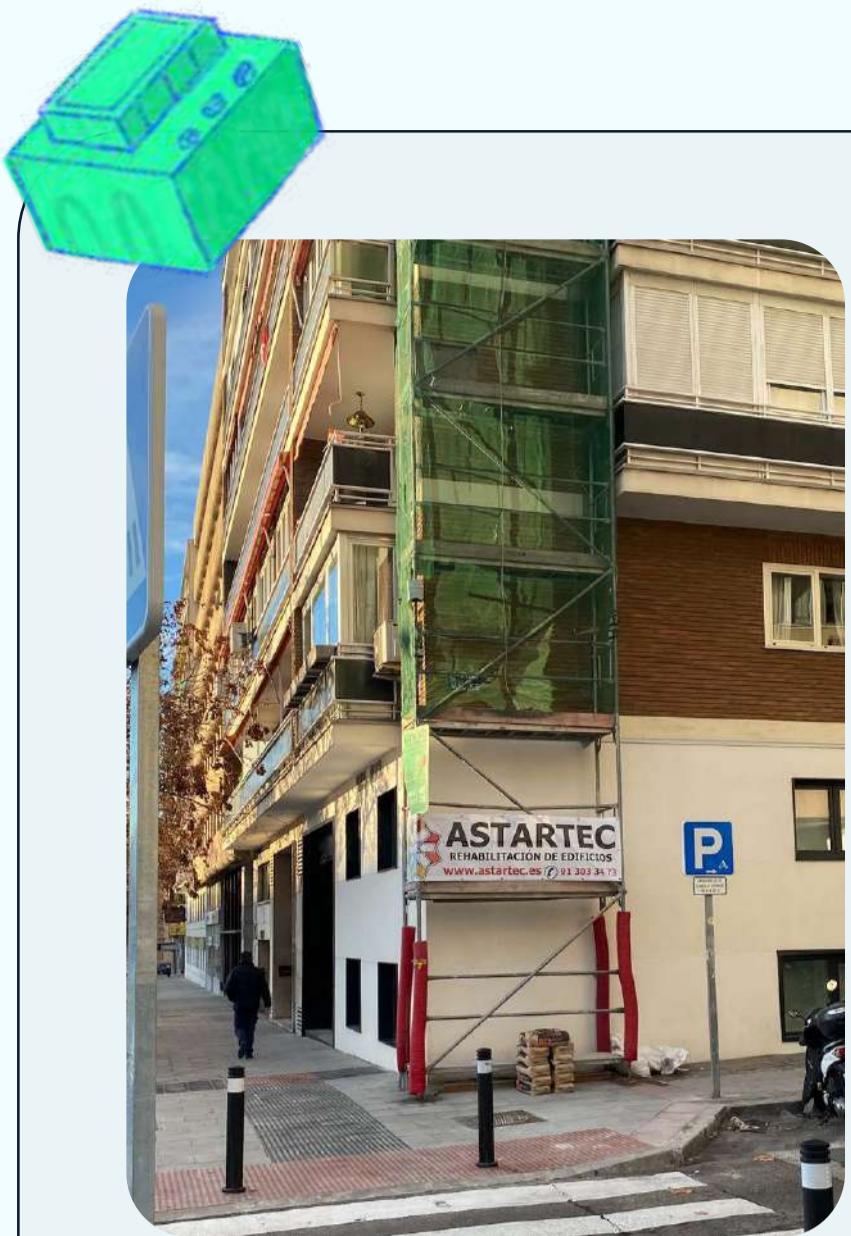
Surface	Année d'acquisition	Durée du bail restant à courir	Types de propriété	Typologie	Note ESG (fin 2022)
958 m ²	2020	Bail ferme avec échéance en 2029	Pleine propriété	Bureaux	72/100

Calcul de la note ESG et comparatif à la note cible



Performance énergétique et émissions de CO2





Bureaux - Ministère de l'inclusion

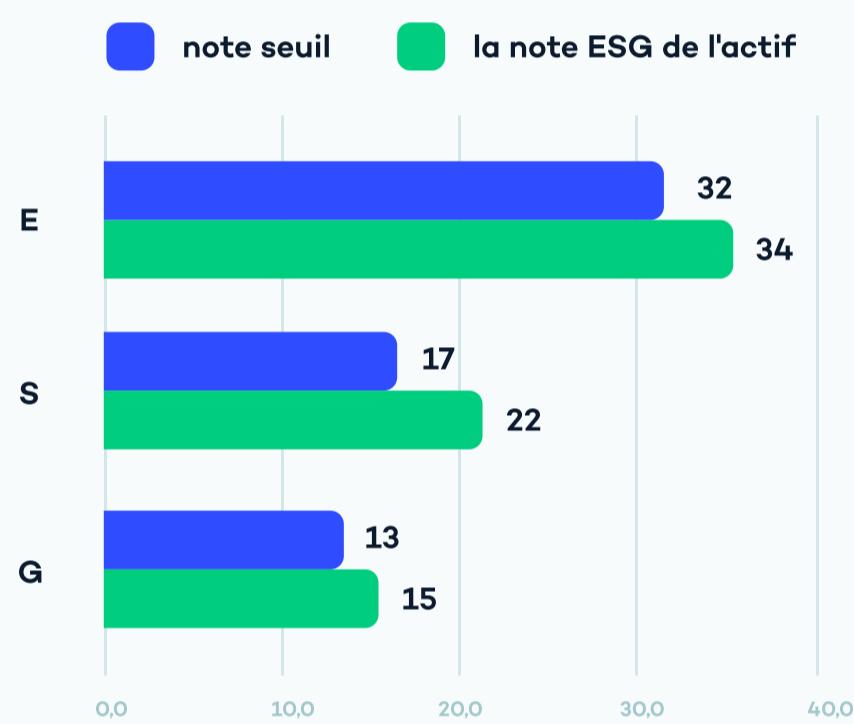
📍 MADRID BETANCOURT (ESPAGNE)

L'actif se situe au Nord du Centre de Madrid, en face du ministère des transports, des mobilités et des projets urbains dans un quartier à dominante résidentielle et à proximité immédiate du quartier AZCA, pôle historique des affaires madrilènes.

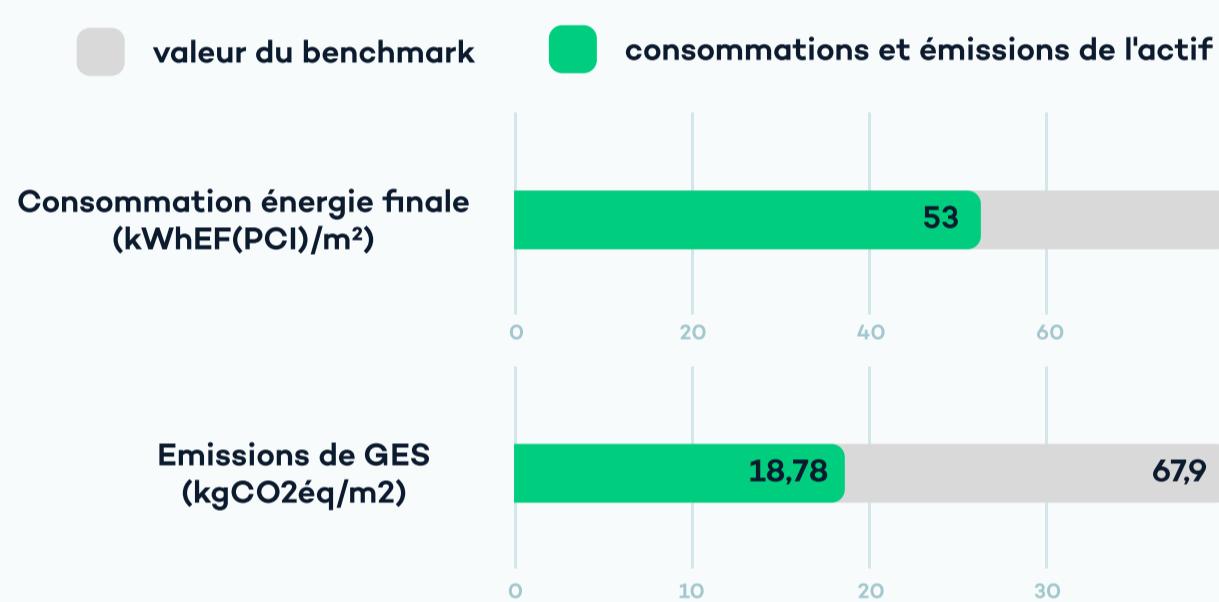
L'actif se situe à 150 mètres de la station de métro Nuevos Ministerios. Nuevos Ministerios est un pôle d'échanges comprenant une station des lignes 6, 8 et 10 du métro et une station des chemins de fer de banlieue de Madrid, en Espagne. Le centre de Madrid et sa rue principale Gran Via sont accessibles en 10 minutes en voiture.

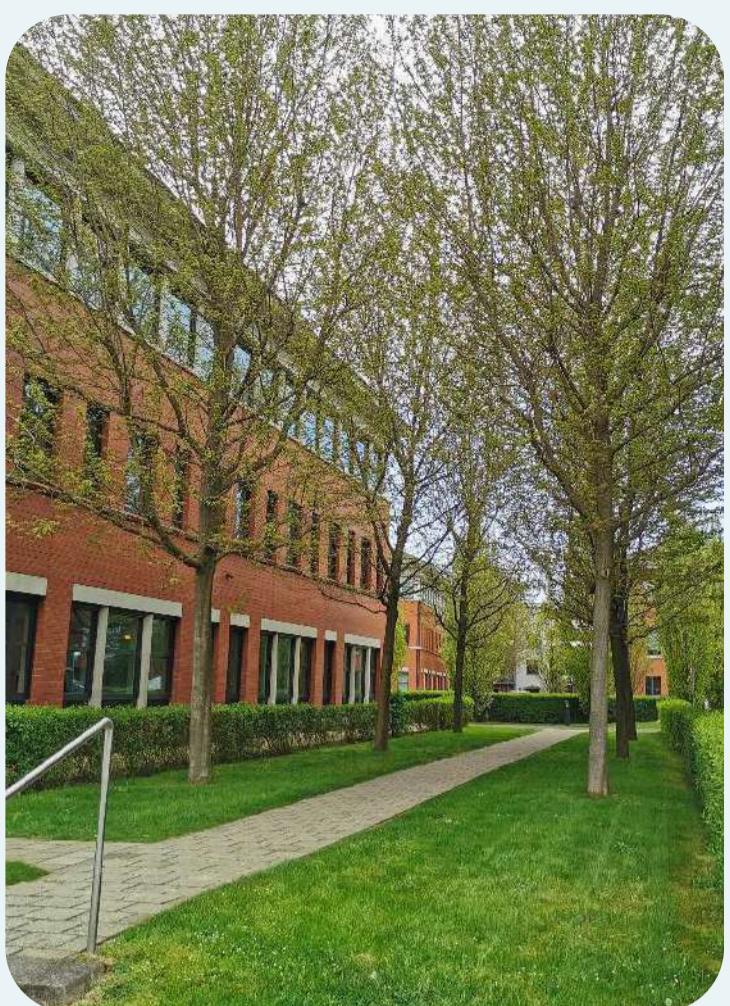
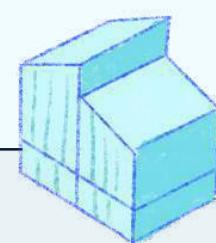
Surface	Année d'acquisition	Durée du bail restant à courir	Types de propriété	Typologie	Note ESG (fin 2022)
780 m2	2022	Bail ferme de 5ans	Copropriété	Bureaux / Locaux d'activité	70/100

Calcul de la note ESG et comparatif à la note cible



Performance énergétique et émissions de CO2





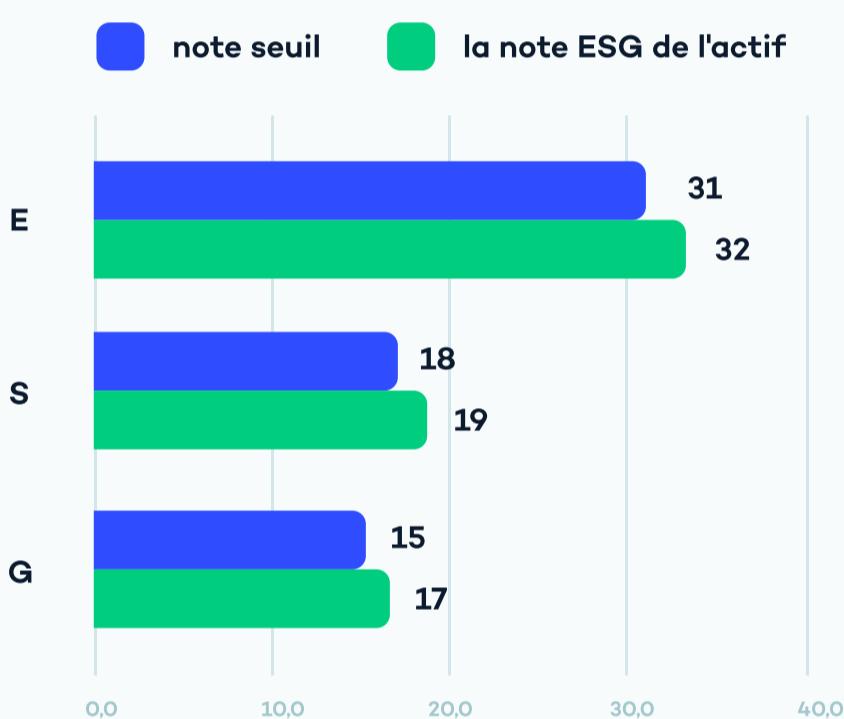
Bureaux - Volkerrail Nederland et Homij Technische Installaties

VIANEN (PAYS-BAS)

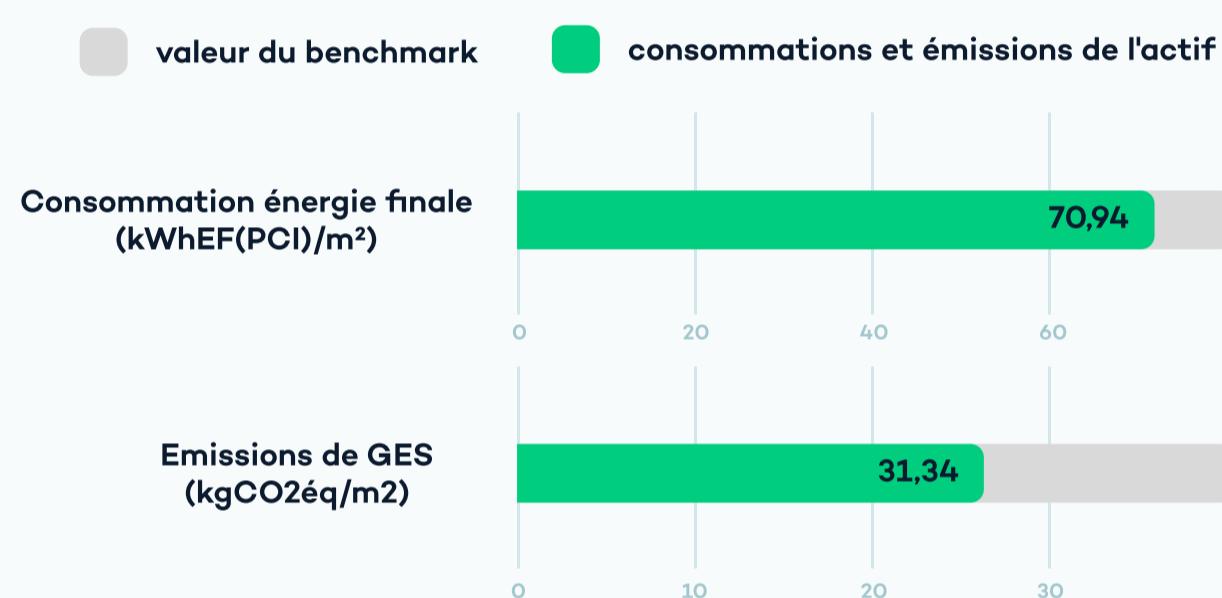
Le bien est situé sur le campus de bureaux « La Palissade », qui fait partie de parc d'activités « De Hagen ». Le parc d'activités De Hagen est la zone d'activité principale de Vianen et se compose d'un mélange de bâtiments industriels, de commerces et de bureaux. La Pallisade est un petit campus de bureaux situé à proximité immédiate de l'autoroute A27. Le campus se compose de 7 bâtiments de bureaux. De nombreuses entreprises renommées sont implantées sur le campus telles que Sogeti, plusieurs filiales de VolkerWessels, Regus, Cimsolutions, DearNova et BNS Data Logistics.

Surface	Année d'acquisition	Durée du bail restant à courir	Types de propriété	Typologie	Note ESG (fin 2022)
5 553 m ²	2022	Baux fermes, dates de fin en 2026/ 2031	Pleine propriété	Bureaux	68/100

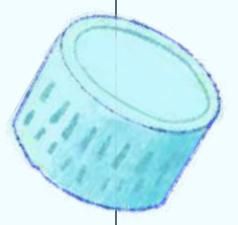
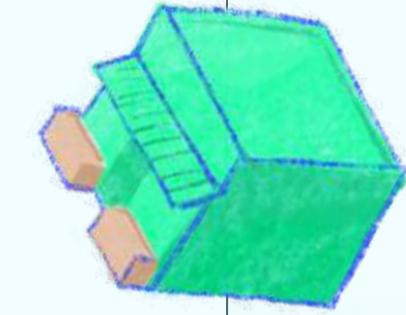
Calcul de la note ESG et comparatif à la note cible



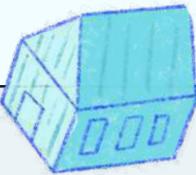
Performance énergétique et émissions de CO2



Les 5 actifs les moins performants ESG



Notes calculées sur la base de la méthodologie publiée le 09/03/2023



Bureaux - Bank of Ireland

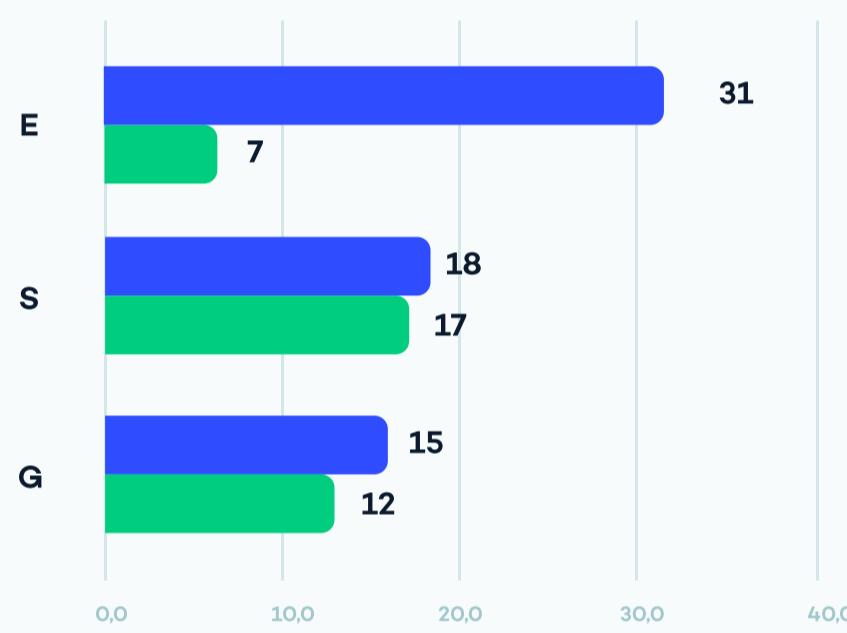
📍 ENNISCORTHY, (IRLANDE)

L'agence est située dans le centre-ville d'Enniscorthy dans le comté de Wexford. Enniscorthy est la deuxième plus grande ville de Wexford. Lors du recensement de 2016, la population de la ville et des environs est passée à 11 381 habitants. Enniscorthy comprend un mélange de terrains résidentiels, commerciaux et agricoles, cependant, la propriété occupe une position dans le centre commercial d'Enniscorthy à proximité de tous les services et commodités locaux, y compris une grande variété de commerce de détail, restaurants, bars, cafés, hôtels et banques. La gare d'Enniscorthy se trouve sur la ligne Dublin-Rosslare.

Surface	Année d'acquisition	Durée du bail restant à courir	Types de propriété	Typologie	Note ESG (fin 2022)
480 m ²	2022	Baux fermes, avec une date de fin en 2032	Pleine propriété	Bureaux	36/100

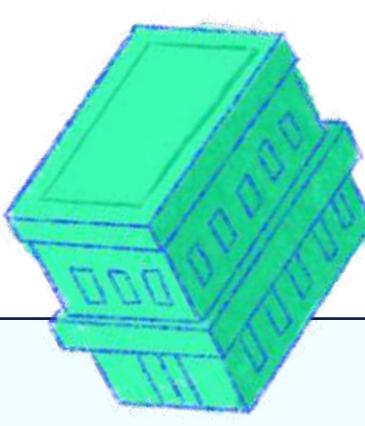
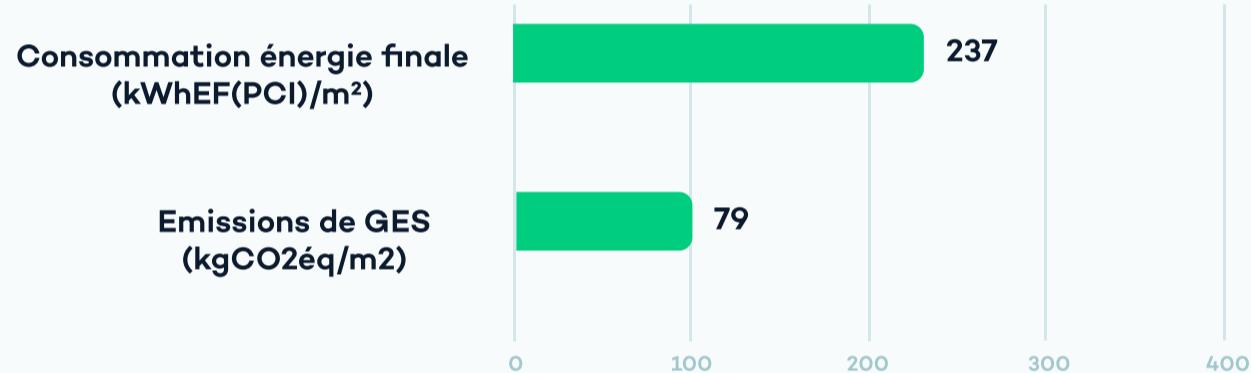
Calcul de la note ESG et comparatif à la note cible

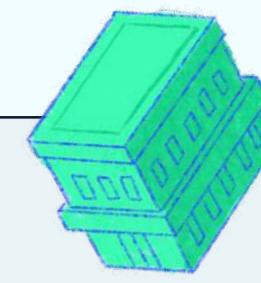
■ note seuil ■ la note ESG de l'actif



Performance énergétique et émissions de CO2

■ consommations et émissions de l'actif





Bureaux - Bank of Ireland

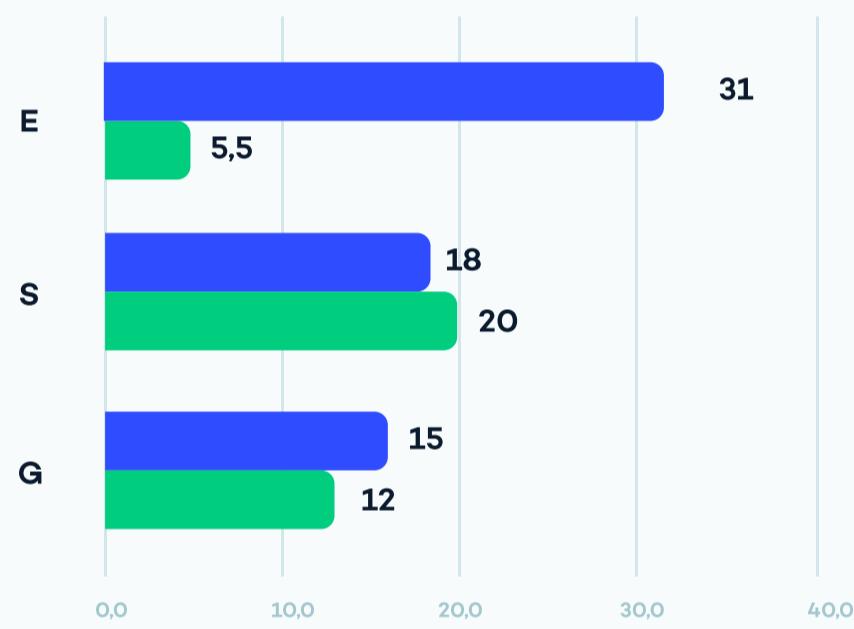
📍 LONGFORD (IRLANDE)

La propriété est située dans le centre-ville de Longford, du côté est de Main Street (N5) qui traverse la ville et relie la N63 à Market Square. La propriété est située dans une rue commerçante sur le côté est de la rue principale avec EuroGiant directement au sud et un local commercial vacant au nord, actuellement disponible à la location. Le voisinage immédiat comprend un mélange d'habitations et de commerces, avec des terres agricoles autour de la périphérie de la ville.

Surface	Année d'acquisition	Durée du bail restant à courir	Types de propriété	Typologie	Note ESG (fin 2022)
478 m ²	2022	Baux fermes, avec une date de fin en 2032	Pleine propriété	Bureaux	38/100

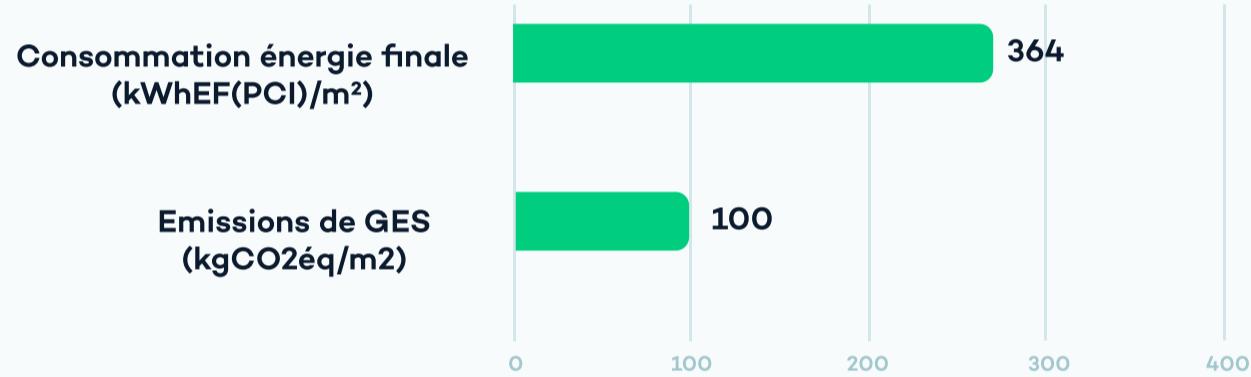
Calcul de la note ESG et comparatif à la note cible

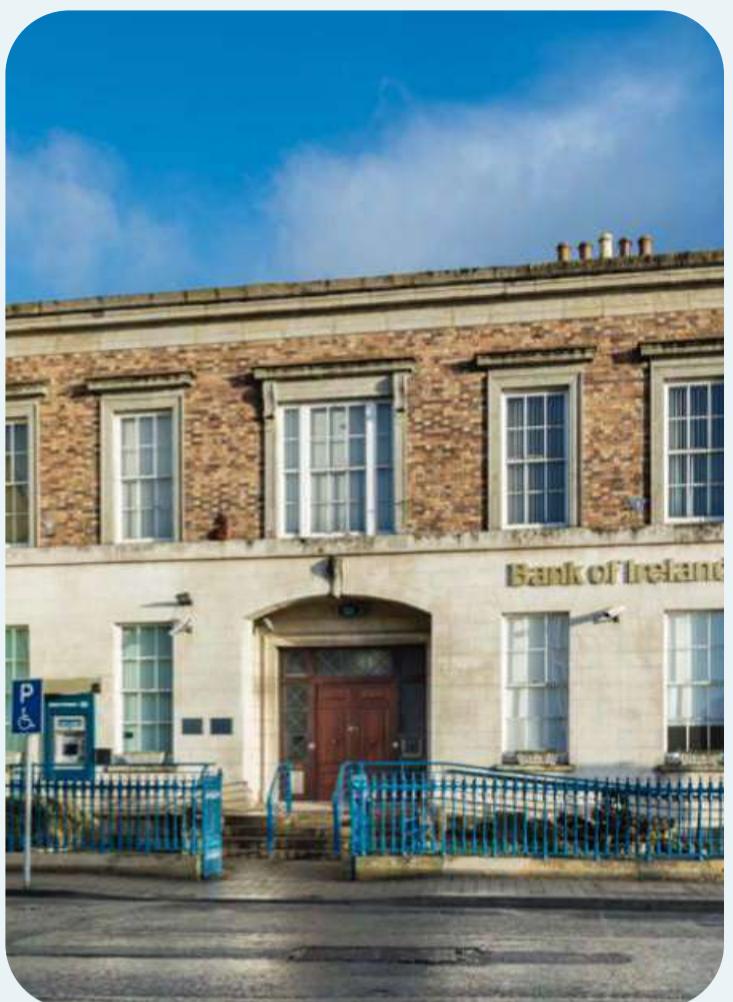
■ note seuil ■ la note ESG de l'actif



Performance énergétique et émissions de CO2

■ consommations et émissions de l'actif





Bureaux - Bank of Ireland

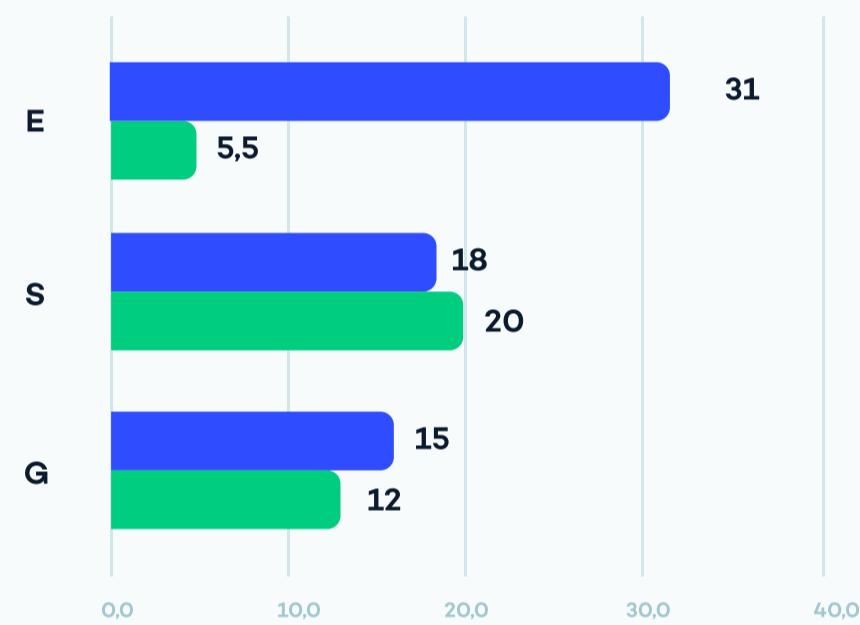
ROSCREA (IRLANDE)

La propriété est située à Roscrea, Co. Tipperary sur le côté nord de Castle Street. Main Street Roscrea est située à environ 150 m à l'ouest de la propriété et s'étend du nord au sud à travers la ville. Roscrea est située à 110 km au sud-est de la ville de Galway, et à 130 km au sud-ouest de Dublin. Le voisinage immédiat comprend un mélange d'utilisations résidentielles et commerciales, avec d'autres logements résidentiels et terres agricoles aux abords de la ville. La ville est l'une des plus anciennes d'Irlande et est une ville du patrimoine irlandais désignée en raison de l'étendue des bâtiments historiques importants qui sont conservés dans la ville.

Surface	Année d'acquisition	Durée du bail restant à courir	Types de propriété	Typologie	Note ESG (fin 2022)
438 m ²	2022	Baux fermes, avec une date de fin en 2032	Pleine propriété	Bureaux	38/100

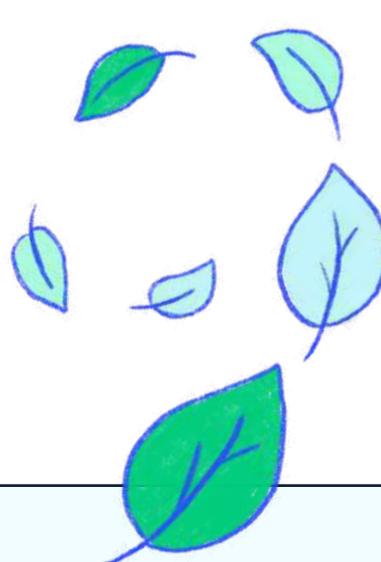
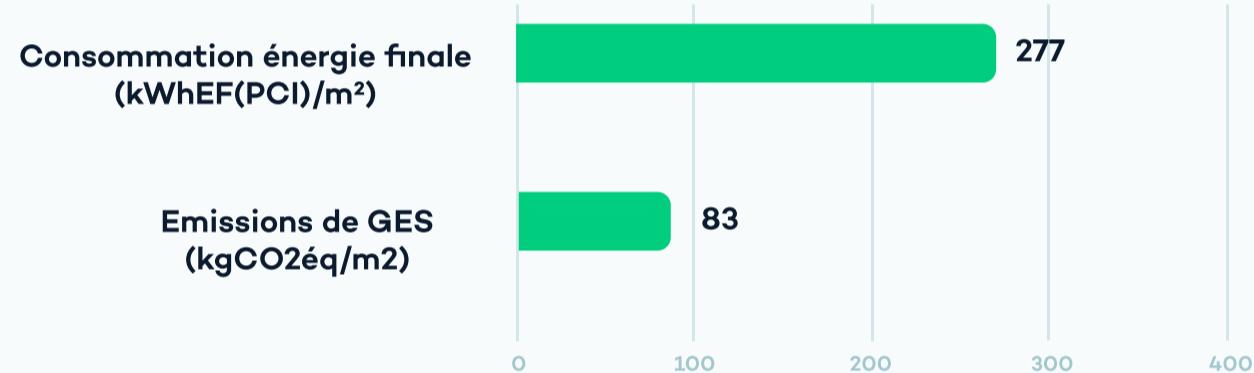
Calcul de la note ESG et comparatif à la note cible

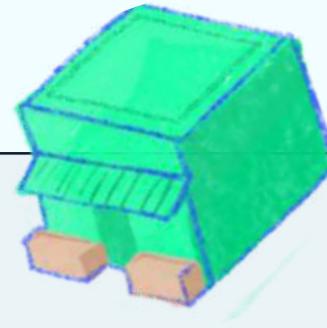
note seuil la note ESG de l'actif



Performance énergétique et émissions de CO2

consommations et émissions de l'actif





Bureaux - Bank of Ireland

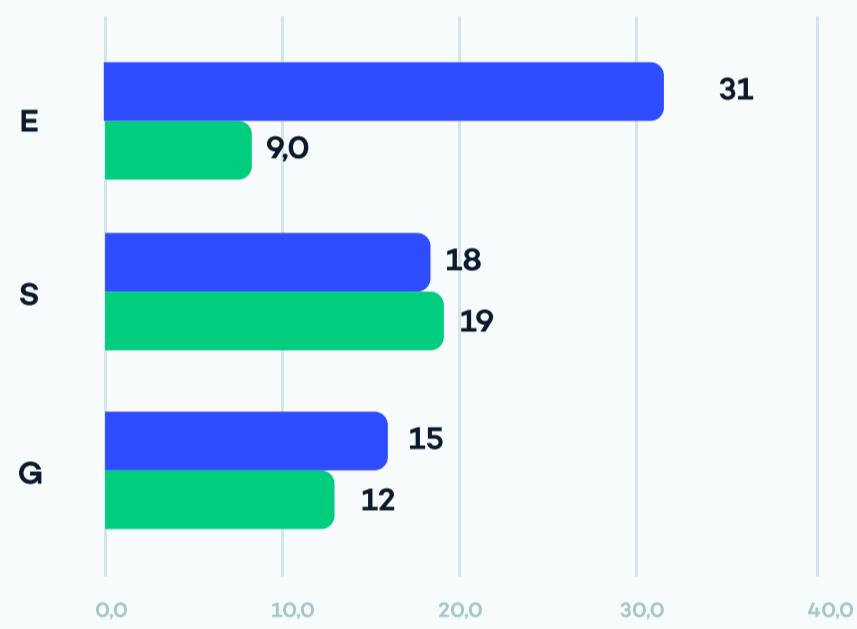
MALLOW, (IRLANDE)

La propriété est située à Mallow, Co. Cork, du côté sud de Main Street (R883) qui traverse le centre-ville se connectant avec la N72 à la fois à l'extrémité est et ouest. La ville est située à 35 km au nord de la ville de Cork, à 65 km au sud de Limerick et à 240 km au sud-ouest de Dublin. Mallow a une population de 12 459 habitants selon le recensement 2016. L'immeuble dispose d'un parking privé à l'arrière du bâtiment dont l'accès se situe à droite de l'entrée de l'immeuble. Le voisinage immédiat comprend un mélange d'habitations et de commerces avec d'autres logements résidentiels et terres agricoles aux abords de la ville.

Surface	Année d'acquisition	Durée du bail restant à courir	Types de propriété	Typologie	Note ESG (fin 2022)
571 m ²	2022	Baux fermes, avec une date de fin en 2032	Pleine propriété	Bureaux	40/100

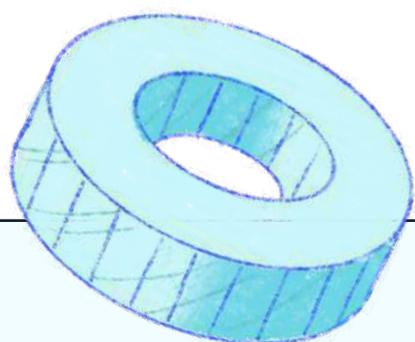
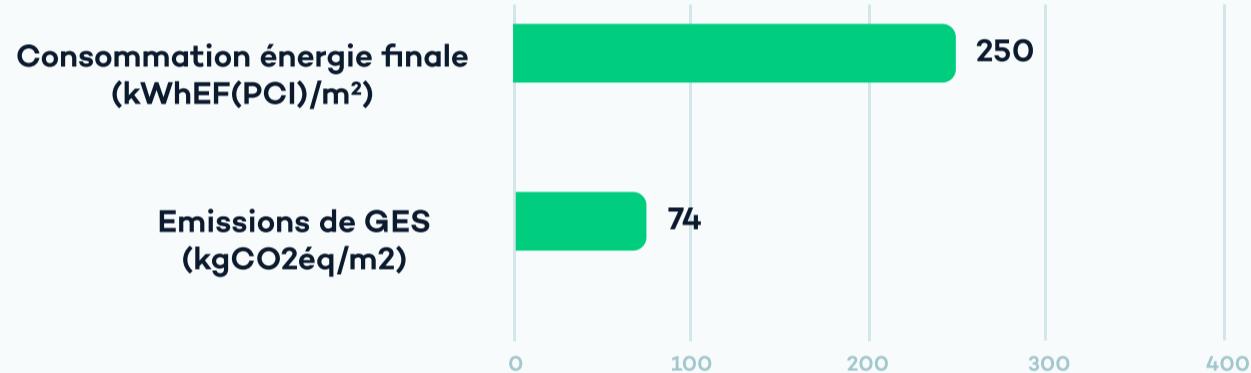
Calcul de la note ESG et comparatif à la note cible

note seuil la note ESG de l'actif



Performance énergétique et émissions de CO2

consommations et émissions de l'actif





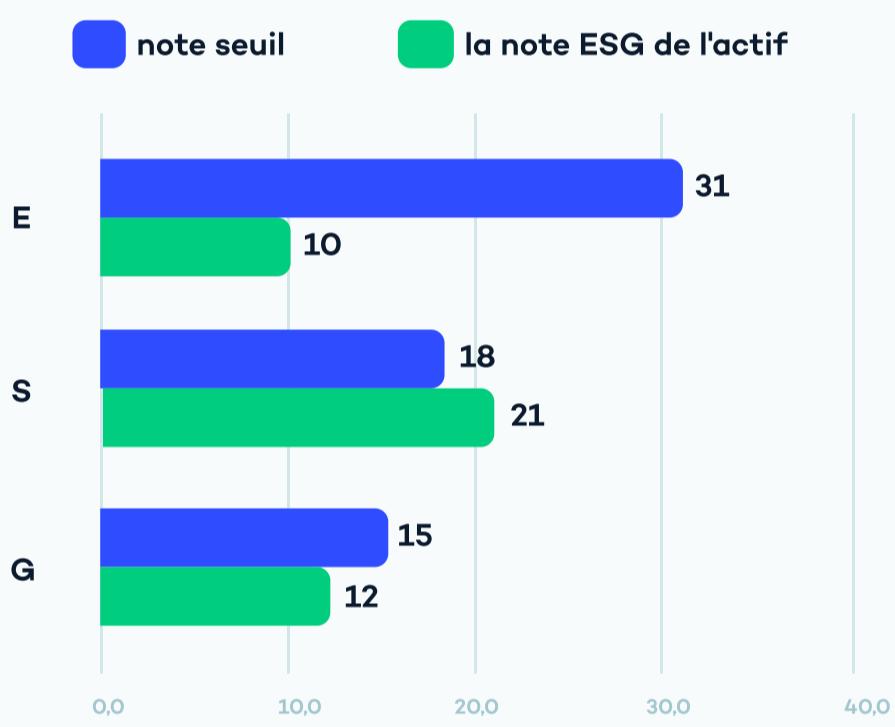
Bureaux - Bank of Ireland- Loughrea

GALWAY, (IRLANDE)

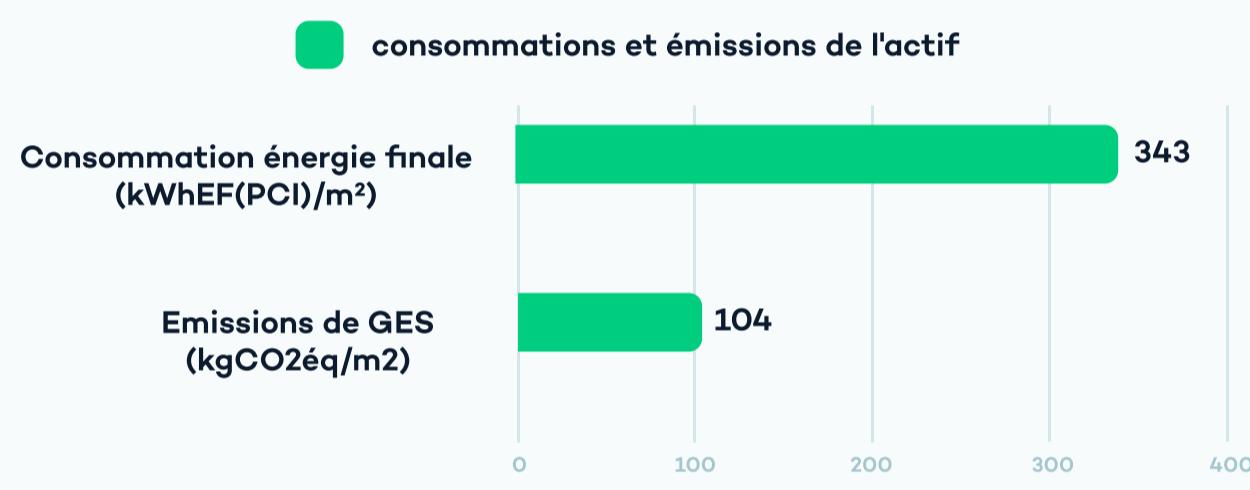
La propriété est située à Loughrea, dans le comté de Galway, du côté nord de Main Street (R446) qui traverse la ville et se connecte à la N65 à 2km à l'est. La N65 passe au nord de la ville et se connecte à la M6 (Dublin-Galway) à la sortie 16. La ville se trouve au nord d'une chaîne de collines boisées, les montagnes Slieve Aughy et Loughrea, le lac dont elle tire son nom. Bien que la ville serve également de ville de banlieue pour la ville de Galway qui se trouve à 40 km à l'ouest, elle reste également un bourg indépendant. Loughrea compte 5 556 habitants selon le recensement de 2016. La propriété est située dans une rue commerçante du côté nord de Main Street. Il est situé à mi-chemin de Main Street et bénéficie d'une belle façade. Il y a un accès latéral à la propriété par une arche et une porte en fer menant de la rue principale. On trouve à proximité Walsh's Pharmacy, Super Valu, un bureau de poste et le ministère de l'Alimentation et de l'Agriculture. Le voisinage comprend un mélange d'habitations et de commerces, avec des terres agricoles autour de la périphérie de la ville.

Surface	Année d'acquisition	Durée du bail restant à courir	Types de propriété	Typologie	Note ESG (fin 2022)
672m2	2022	Bail fermé, avec une date de fin en 2032	Pleine propriété	Bureaux	44,5

Calcul de la note ESG et comparatif à la note cible



Performance énergétique et émissions de CO2



Plan d'amélioration des 5 actifs les moins performants

En 2022, nous avons acquis un portefeuille de cinq bâtiments comprenant les agences de la Bank of Ireland à Longford, Enniscorthy, Mallow, Loughrea et Roscrea. Ce portefeuille incluait nos cinq actifs les moins performants au 31/12/2022. Notre objectif est de transformer ces actifs afin d'améliorer leur performance environnementale, sociale et gouvernance (ESG). Pour atteindre cet objectif, nous avons sollicité des experts locaux qui ont proposé plusieurs solutions **environnementales**, notamment :

- Remplacer les systèmes de chauffage, de refroidissement et d'eau chaude existants par des pompes à chaleur avec un SCOP > 3,5 et un COP de 2,2 pour l'eau chaude
- Isoler les toits
- Installer des panneaux solaires sur les toits
- Isoler les murs extérieurs exposés
- Remplacer les luminaires existants par des LED de haute qualité (85 lm/cW) avec des commandes de présence et de lumière ambiante

Ces mesures permettront d'améliorer les performances énergétiques de ces bâtiments. Nous travaillons avec le locataire et nos différents experts depuis 2023 pour établir les études de faisabilité et répartir les coûts de manière adéquate.

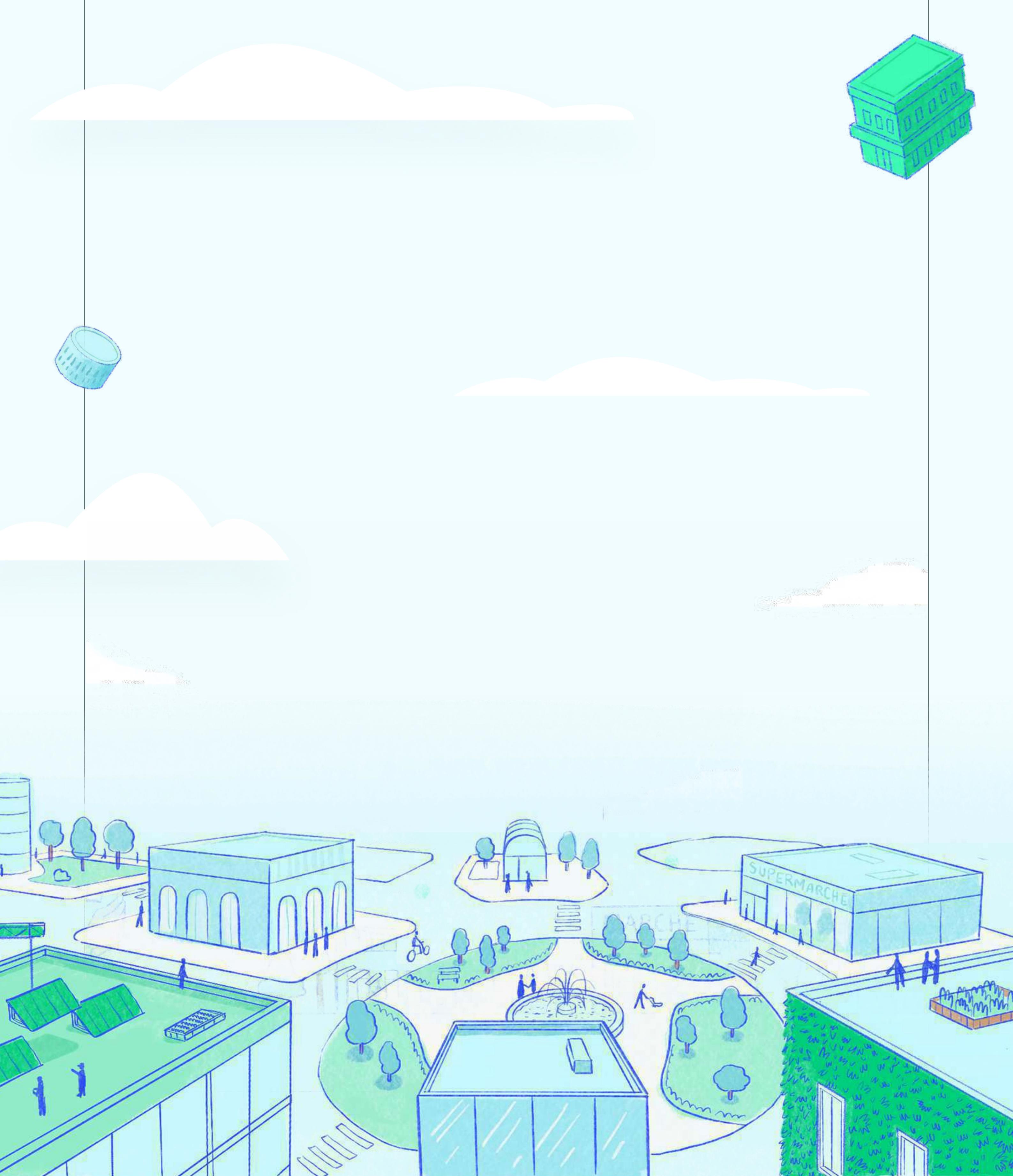
En ce qui concerne l'aspect **social**, nous avons pour projet de maintenir la sécurité, la santé et le bien-être des occupants.

Enfin, en ce qui concerne l'aspect **gouvernance**, pour ce portefeuille nous allons rentrer prochainement en contact avec les locataires pour entreprendre des actions de sensibilisation sur les enjeux du réchauffement climatique, ainsi que leur rôle en tant que locataires.

Ce portefeuille représente un enjeu à long terme que nous nous efforcerons de mettre en place dans les trois prochaines années pour que ces actifs atteignent leur note seuil et donc un niveau de performance en adéquation avec notre stratégie.



Nos annexes



**Inventaire du portefeuille d'Iroko Zen au 31.12.2022
(évaluation ESG, note ESG minimale, origine de l'évaluation)**

Nom actif	Date acquisition	Adresse	Surface	Note ESG à l'acquisition*	Note ESG au 31/12/22	Note seuil	Origine de l'évaluation	Classification	Evaluation cible*
REIMS	13/11/2020	Rue des Thiolettes, France	958 m ²	60,5	70,5	61,0	Interne	Best-in-Class 🏆	-
PANTIN	30/12/2020	25 rue de l'ancien canal, France	125 m ²	56,0	63,0	61,0	Interne	Best-in-Class 🏆	-
TIGERY	05/03/2021	8 rue du Parc des Vergers, France	1 900 m ²	54,5	64,5	60,0	Interne	Best-in-Class 🏆	-
CHÂTEAU-THIERRY	02/04/2021	ZI de l'Omois, France	5 420 m ²	41,5	55,5	60,0	Interne	Best-In-Progress	60,0
BARCELONE	29/06/2021	244 carrer Rocafort, Espagne	1 389 m ²	54	62,5	62,0	Interne	Best-In-Progress	62,0
LILLE	29/07/2021	5 Boulevard Montebello, France	485 m ²	34,5	54,5	61,0	Interne	Best-In-Progress	61,0
LE HAVRE - MAAF	29/07/2021	17 Rue Paul Doumer, France	269 m ²	36	53,5	61,0	Interne	Best-In-Progress	61,0
BOIS COLOMBES - MAAF	29/07/2021	19 Rue Raspail, France	233 m ²	52,5	62,5	61,0	Interne	Best-in-Class	61,0
BREST - MAAF	29/07/2021	19, rue de Lyon, France	302 m ²	46,5	56,5	61,0	Interne	Best-In-Progress	61,0
ST PRIEST - MAAF	29/07/2021	16 Rue Henri Maréchal, France	195 m ²	50	56,3	61,0	Interne	Best-In-Progress	61,0
LE MANS - MAAF	29/07/2021	6 Place des Comtes du Maine, France	304 m ²	37	57	61,0	Interne	Best-In-Progress	61,0
VERSAILLES - MAAF	29/07/2021	29 Bis Rue de Noailles, France	239 m ²	41	61	61,0	Interne	Best-In-Progress	61,0
MEAUX - MAAF	29/07/2021	22 Rue du Cdt Berge, France	175 m ²	35,3	52,8	61,0	Interne	Best-In-Progress	61,0
TARBES - MAAF	29/07/2021	6/8 Place Jean-Jaurès, France	163 m ²	45	55	61,0	Interne	Best-In-Progress	61,0
SAINT MAUR	21/07/2021	Boulevard du franc - ZAC Cap Sud - Pièce de la Nourat, France	2 007 m ²	57,5	63,8	60,0	Interne	Best-in-Class 🏆	-
MONT DE MARSAN - Bât. 1	30/07/2021	337 Boulevard Jean LARRIEU, France	441 m ²	52,5	62	61,0	Interne	Best-in-Class 🏆	-
MONT DE MARSAN - Bât. 2	30/07/2021	337 Boulevard Jean LARRIEU, France	458 m ²	48	58	61,0	Interne	Best-in-Class 🏆	-
MONT DE MARSAN - Bât. 3	30/07/2021	337 Boulevard Jean LARRIEU, France	808 m ²	48,5	58,5	61,0	Interne	Best-In-Progress	61,0
BOURGES	15/10/2021	Rue Marcel Dassault, France	2 138 m ²	55	65	60,0	Interne	Best-in-Class 🏆	-
AVILES	24/11/2021	Calle Agustín nº13, Espagne	1 192 m ²	45	53,5	62,0	Interne	Best-In-Progress	62,0
LEVERKUSEN	01/01/2022	KALKSTRABE 126, 51377 LEVERKUSEN, Allemagne	963 m ²	42,5	45,5	62,0	Interne	Best-In-Progress	62,0
MADRID BETANCOURT	01/03/2022	Calle Agustín de Betancourt 19, Espagne	780 m ²	59,5	69,5	62,0	Interne	Best-in-Class 🏆	-
AUBERVILLIERS	10/03/2022	59 rue Henri Barbusse, France	7 092 m ²	35,5	57,8	61,0	Interne	Best-in-Class 🏆	-
MADRID TEKNIA	31/03/2022	C. Aluminio 4, Espagne	9 916 m ²	53	63	62,0	Interne	Best-in-Class	-
BILBAO TEKNIA	31/03/2022	Pol. Industrial Abra, Espagne	10 455 m ²	40	55	62,0	Interne	Best-In-Progress	62,0
HUELVA	28/04/2022	C. del Jamon de Huelva 4.12, Espagne	2 500 m ²	51	61	62,0	Interne	Best-in-Class 🏆	-
GUARROMAN 15	28/04/2022	15 av. de Linares, Espagne	4 083 m ²	49,5	60,5	62,0	Interne	Best-In-Progress	62,0
MONTMARAULT	28/04/2022	ZA du Grand Champ, France	1 196 m ²	47	57	60,0	Interne	Best-In-Progress	62,0
VARENNES	28/04/2022	15, Rue Joseph Marie-Jacquard, France	828 m ²	49,5	59,5	60,0	Interne	Best-in-Class 🏆	-
GRAND COURONNES LOXAM	20/05/2022	2 route de Johanne, France	963 m ²	42,5	52,5	60,0	Interne	Best-in-Class 🏆	-
GRAND COURONNES VOLVO	20/05/2022	4 route de Johanne, France	1 783 m ²	47,5	57,5	60,0	Interne	Best-in-Class 🏆	-
LEGANES	06/06/2022	C. Margarita de Salas 26, Espagne	2 200 m ²	53,5	63,5	62,0	Interne	Best-in-Class 🏆	-
WHITE PINES - crèche	10/06/2022	Rathfarnham, Dublin 16, Dublin, Irlande	1 471 m ²	51	59,5	64,0	Interne	Best-In-Progress	64,0
WHITE PINES - commerce	10/06/2022	Rathfarnham, Dublin 16, Dublin, Irlande	591 m ²	57,5	63,5	64,0	Interne	Best-in-Class 🏆	-
YVETOT	16/06/2022	3 avenue Micheline Ostermeyer, France	774 m ²	62,5	72,5	61,0	Interne	Best-in-Class 🏆	-

*L'évaluation cible est la note seuil définie en interne pour chacun de nos actifs. Lorsqu'ils la dépassent, ils sont considérés comme "best in class".

Notes à l'acquisition, calculées sur la base de la méthodologie d'évaluation publiée le 9 mars 2023.

Nom actif	Date acquisition	Adresse	Surface	Note ESG à l'acquisition*	Note ESG au 31/12/22	Note seuil	Origine de l'évaluation	Classification	Evaluation cible*
SOLAIZE	21/06/2022	12 chemin départemental – Solaize (69), France	2 513 m ²	63,5	48,5	61,0	Interne	Best-in-Class	-
LORQUILLA	29/06/2022	C/ Proyecto N27- Loriguilla (Valencia), Espagne	4 431 m ²	52,5	62,5	62,0	Interne	Best-in-Class	-
WOIPPY	29/06/2022	Rue des Gravières, France	723 m ²	47,5	57,5	61,0	Interne	Best-In-Progress	61,0
VIANEN	04/07/2022	Lange Dreef 7, Pays-bas	5 553 m ²	59	68	64,0	Interne	Best-in-Class	-
GUARROMAN 31	13/07/2022	15 av. de Linares, Espagne	4 811 m ²	54	61	62,0	Interne	Best-in-Class	-
EASTPOINT	24/07/2022	Eastpoint Business Park, Alfie Byrne Road, Dublin D03 C825, Irlande	3 982 m ²	61	67	64,0	Interne	Best-in-Class	-
BANK OF IRELAND - LONGFORD	09/09/2022	68 Main Street, Longford Town, Co. Longford, Irlande	478 m ²	34,5	37,5	64,0	Interne	Best-In-Progress	64,0
BANK OF IRELAND - LOUGHREA	09/09/2022	Bank of Ireland, 59 Main Street, Loughrea, Galway, Irlande	478 m ²	40	43	64,0	Interne	Best-In-Progress	64,0,0
BANK OF IRELAND - ENNISCORTHY	09/09/2022	Mill Park Road, Enniscorthy, Co. Wexford, Irlande	480 m ²	33	36	64,0	Interne	Best-In-Progress	64,0
BANK OF IRELAND - ROSCREA	09/09/2022	Castle St, Demesne, Roscrea, Co. Tipperary, E53 XY64, Irlande	438 m ²	34,5	37,5	64,0	Interne	Best-In-Progress	64,0
BANK OF IRELAND - MALLOW	09/09/2022	Bank Place, Mallow, Co. Cork, Irlande	571 m ²	37	40	64,0	Interne	Best-In-Progress	64,0
LIMOGES	09/09/2022	30 avenue des Bénédictins, France	1799 m ²	52,5	52,5	61,0	Interne	Best-In-Progress	61,0
ARNHEM	20/09/2022	Hazenkamp 24 in Arnhem, Pays-bas	4816 m ²	58,5	61,5	63,0	Interne	Best-in-Class	-
DUNKERQUE	04/10/2022	Rue du Noort Gracht, France	2201 m ²	43	46	61,0	Interne	Best-In-Progress	61,0
ILLKIRCH	05/10/2022	Le Parc d'Innovation Strasbourg, France	1057 m ²	63	63	60,0	Interne	Best-in-Class	-
CHAMBLY	14/10/2022	147 et 207 rue Léonard de Vinci, France	1754 m ²	46,5	46,5	60,0	Interne	Best-In-Progress	60,0
SAINT BRICE SOUS FORêt	14/10/2022	5, avenue Robert Schumann, France	5904 m ²	45	45	60,0	Interne	Best-In-Progress	60,0
ELBFROST	04/06/2022	An den Vorrüben 1, Allemagne	3912 m ²	51	54	62,0	Interne	Best-In-Progress	62,0
REIMS BOLIA	28/10/2022	25, rue des élus, France	298 m ²	48,5	48,5	61,0	Interne	Best-In-Progress	61,0
RAMONVILLE	02/11/2022	2 rue Hermes, France	3265 m ²	55	58	60,0	Interne	Best-In-Progress	60,0
PAU	30/11/2022	42 cours Camou, France	342 m ²	58,5	58,5	61,0	Interne	Best-In-Progress	61,0
OSNY	22/11/2022	38 Chemin du Poirier Charles Guerin, 95520 Osny, France	3239 m ²	35	50	61,0	Interne	Best-In-Progress	61,0
SWORDS - BLOCK B	05/12/2022	Block A & B, Airside Retail Park, South Quarter, Swords, Co.Dublin, Irlande	3123 m ²	57	57	64,0	Interne	Best-In-Progress	64,0
SWORDS - BLOCK A	05/12/2022	Block A & B, Airside Retail Park, South Quarter, Swords, Co.Dublin, Irlande	5303 m ²	62	62	64,0	Interne	Best-in-Class	-
VALENCE	15/12/2022	12, rue Jean Jullien Davin, France	1759 m ²	78,5	78,5	61,0	Interne	Best-in-Class	-

*L'évaluation cible est la note seuil définie en interne pour chacun de nos actifs. Lorsqu'ils la dépassent, ils sont considérés comme "best in class".

Notes à l'acquisition, calculées sur la base de la méthodologie d'évaluation publiée le 9 mars 2023.

*certaines notes ont pu évaluer à la baisse. La cause de cette baisse peut être expliquée par deux principaux facteurs: le changement de méthodologie, écart significatif entre la consommation estimée au moment de l'acquisition par nos auditeurs et la consommation réelle.

Les cinq plus gros actifs en valeur (valeurs d'expertise au 31/12/2022)

Nom	Valeur (EUR)	%	Note / 100 à l'acquisition	Note / 100 au 31.12.2022
Aubervilliers	20.200.000	34%	35,5	57,8
Eastpoint	12.300.000	21%	61	67
Vianen	10.000.000	17%	59	68
Osny	8.820.000	15%	35	50
Saint Brice sous Forêt	8.360.000	14%	45	48
Total	59.680.000	100%	45,95	58,88

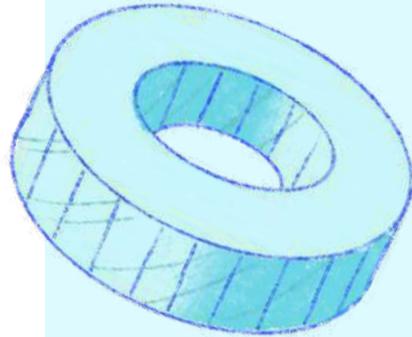
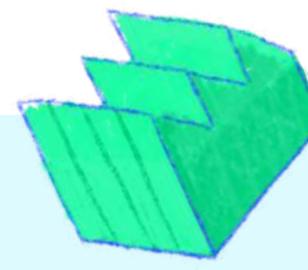
moyenne pondérée par valeur

Les cinq actifs plus performants (note ESG au 31/12/2022)

Nom	Date d'acquisition	Note / 100 à l'acquisition	Note / 100 au 31.12.2022
Valence	16.12.2022	78,5	78,5
Yvetot	16.06.2022	62,5	72,5
Reims	13.11.2020	60,5	70,5
Madrid betancourt	01.03.2022	59,5	69,5
Vianen	04.07.2022	59	68
Moyenne	-	64	71,8

Les cinq actifs les moins performants (note ESG au 31/12/2022)

Nom	Date d'acquisition	Note / 100 à l'acquisition	Note / 100 au 31.12.2022
Bank of Ireland- Enniscorthy	09.09.2022	33	36
Bank of Ireland- Longford	09.09.2022	34,5	37,5
Bank of Ireland - Roscrea	09.09.2022	34,5	37,5
Bank of Ireland Mallow	09.09.2022	37	40
Bank of Ireland- Loughrea	09.09.2022	40	43
Moyenne	-	35,8	38,8

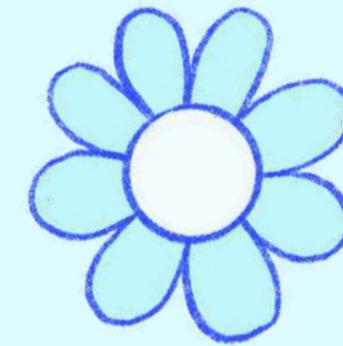


IROKO.

Excellent ★★★★☆ Trustpilot

4,7/5 sur 347 avis

Source avis clients : Trustpilot de nov. 2021 à avril 2023



01 76 44 17 49

Iroko Zen : SCPI à capital Variable 889 600 698 R.C.S. Paris - Visa AMF SCPI N°20-17 en date du 09 octobre 2020.
La Note d'Information, le DIC PRIIPS sont disponibles gratuitement sur iroko.eu

Iroko : Société par Actions Simplifiée au capital social de 500.000 € 883 362 113 R.C.S. Bobigny - Société de gestion de portefeuille,
agrée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n°GP-20000014 en date du 08 juin 2020.