

IROKO • zen

Rapport ESG 2024

La première SCPI des usages de demain



Disclaimers

Acheter des parts de la SCPI Iroko Zen est un investissement immobilier. Comme tout placement immobilier, il s'agit d'un investissement long terme. Nous vous recommandons une durée de placement de plus de 8 ans. Ce placement comporte plusieurs risques. La liquidité est limitée et le capital, comme les revenus, ne sont pas garantis. En conséquence, ces derniers peuvent varier à la hausse mais aussi à la baisse.

Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

Risque de perte en capital

Une baisse du prix de retrait due à la variation des marchés immobiliers peut arriver et donc une perte en capital pour l'investisseur. Vous n'avez pas de garantie de remboursement du capital investi.

Risque lié aux revenus

Les revenus versés par la SCPI dépendent des conditions de location de l'immeuble et peuvent varier à la hausse comme à la baisse en fonction du taux d'occupation des immeubles, de leurs valeurs locatives et du bon paiement des loyers. Les revenus d'une SCPI peuvent donc varier et ne sont pas garantis.

Risque de liquidité

Ce placement étant investi en actifs immobiliers, il est considéré comme peu liquide. Les SCPI ne garantissent pas la revente des parts. Vous ne pourrez sortir que s'il existe une contrepartie. Comme tout placement immobilier, il s'agit d'un investissement long terme. De plus, des SCPI ont mis en place des frais de sortie en cas de retrait avant une certaine durée de détention. C'est le cas d'Iroko.

“ Le mot du président

L'année 2024 marque une nouvelle étape dans notre engagement en matière de durabilité et de responsabilité sociale. Chez Iroko Zen, nous avons toujours considéré l'Investissement Socialement Responsable (ISR) comme un **pilier fondamental** de notre stratégie. Cette conviction s'est renforcée au fil des années et se concrétise aujourd'hui par des actions concrètes et ambitieuses.

En 2024, nous avons franchi une étape majeure en décidant d'investir chaque année **1% de notre collecte annuelle** dans un fonds à impact. Cette initiative reflète notre volonté de mettre la finance au service d'un avenir plus durable et responsable. Concrètement, cette année, plus de 8 millions d'euros ont été investis dans la SCI Iroko Impact, un fonds dédié aux projets à fort impact social et environnemental.

À ce jour, Iroko Impact soutient déjà deux associations engagées et essentielles :

Misericordia, qui accompagne les personnes en situation de précarité en leur offrant un soutien matériel et moral, et **Le Silence des Justes**, qui œuvre pour l'accompagnement des personnes autistes et de leurs familles. Nous sommes fiers de contribuer à ces initiatives porteuses de sens, qui incarnent nos valeurs de solidarité et d'entraide.

L'immobilier durable reste au centre de notre stratégie, avec une attention particulière portée à la performance énergétique de nos actifs et à l'optimisation de leur empreinte carbone. Nous avons renforcé nos pratiques de gestion responsable, en collaboration étroite avec nos partenaires locaux, afin de garantir un impact positif et durable sur les territoires où nous investissons.

En parallèle, nous avons intensifié nos efforts pour promouvoir l'inclusion sociale et soutenir des initiatives locales qui favorisent la solidarité et le développement durable. Nous sommes convaincus que la création de valeur doit être partagée et que nos actions d'aujourd'hui contribueront à façonner un avenir plus responsable et plus harmonieux.

Alors que nous tournons notre regard vers 2025, nous restons résolus à poursuivre notre démarche d'amélioration continue. Nous savons que les défis sont nombreux, mais nous croyons fermement que l'alignement de nos valeurs avec nos pratiques constitue la clé de notre réussite à long terme.

Je tiens à remercier chaleureusement nos collaborateurs, partenaires et investisseurs pour leur soutien indéfectible et leur engagement à nos côtés. Ensemble, continuons à bâtir un avenir où performance et responsabilité vont de pair.

Merci pour votre confiance.



Gautier Delabrousse-Mayoux
Président d'Iroko

Sommaire

- 1. Une gestion engagée**
- 2. Une progression de la note ESG du portefeuille**
- 3. 8,5 millions d'euros au service de l'impact social**
- 4. Un bilan carbone qui s'améliore**
- 5. Des travaux ESG sur 10 actifs**
- 6. 100 % des engagements tenus**
- 7. Nos 9 indicateurs**
- 8. Classement des actifs**
- 9. Annexes : méthodologie & acquisitions 2024**



Une gestion engagée

Des équipes complémentaires

Chez Iroko, le développement d'un immobilier durable repose sur une collaboration étroite et continue entre les équipes Investissement, Gestion et ESG. Ce travail collectif mobilise au quotidien 12 collaborateurs engagés dans l'intégration rigoureuse de critères extra-financiers.

**Marion Bertrand**

Directrice de l'Investissement

L'équipe Investissement d'Iroko intègre l'analyse ESG dès l'étude d'un actif, lui attribue un score et le classe pour orienter la décision d'investissement.

**Julien Roustan**

Directeur de l'Asset Management

L'équipe de Gestion d'Iroko suit le score ESG de chaque bien et déploie des plans d'action pour faire progresser les actifs Best-in-Progress vers le statut Best-in-Class sous 3 ans.

**Raphaël Bouhnik**

Directeur de l'ESG

L'équipe ESG définit les engagements extra-financiers, vérifie l'évaluation des actifs de l'acquisition à la gestion et accompagne les équipes pour tenir l'ensemble de nos engagements ESG.

Une gestion engagée

4 années d'engagement

Fidèle à ses engagements, **Iroko Zen a atteint pour la quatrième année consécutive l'ensemble de ses objectifs ESG**. Une réussite rendue possible par la mobilisation conjointe des équipes. Chez Iroko, croiser les expertises et dépasser les silos est au cœur de la stratégie extra-financière de la SCPI.

2020

2 actifs



Création de la SCPI

2022

57 actifs



Les 57 actifs ont tous une note ESG attribuées

2021

18 actifs

Labellisation ISR de la SCPI.
Création d'un scoring ESG propre à Iroko
[cycle 1](#)

2024

132 actifs



2023

95 actifs

Iroko Zen affine sa méthode 1.0 et renforce sa politique d'exclusion, suivant les recommandations de l'auditeur.

2025

Après trois ans, Iroko Zen actualise son analyse extra-financière et renforce son engagement social.
[cycle 2](#)

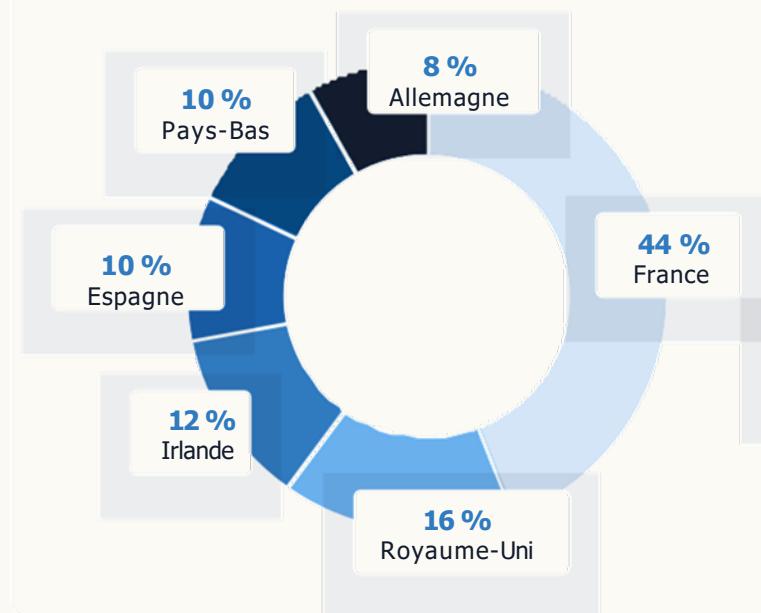


Une gestion engagée

État du portefeuille

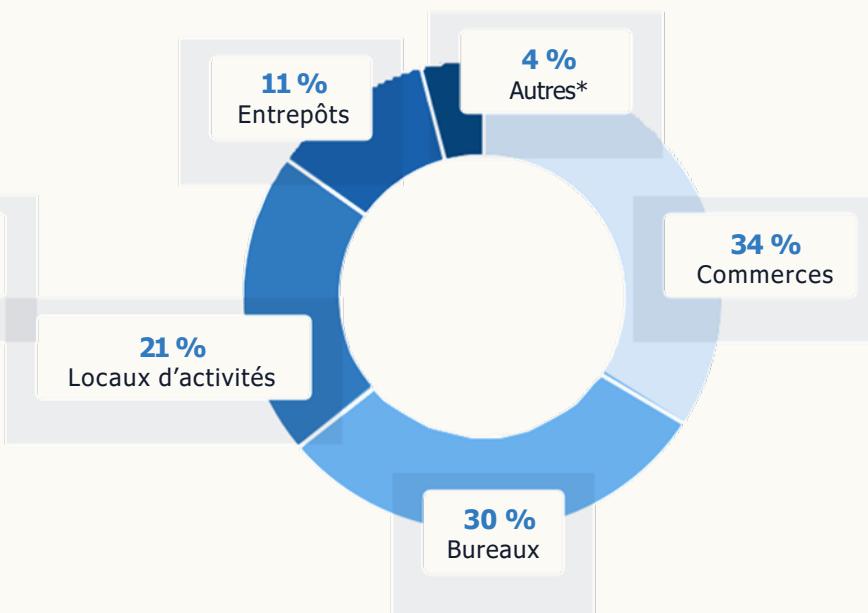
Répartition géographique

En pourcentage de valeur hors droits



Répartition typologique

En pourcentage de valeur hors droits



Nombre d'actifs

132

Surface du patrimoine

627 188 m²

Locataires

270

Locaux vacants

1,2 %

Taux d'Occupation Physique (TOP)

98,8 %

Source : Iroko, données au 31 décembre 2024.

(*) Santé / Crèches / Education / Hôtellerie

Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

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).

Une progression de la note ESG du portefeuille

L'état du portefeuille 2024 - 132 actifs : 100 % du portefeuille fait l'objet d'une analyse extra-financière

Nombre d'actifs best in class : 97/132 - soit 73,5 % du portefeuille

Nombre d'actifs best in progress : 35/132 - soit 26,5 % du portefeuille

2023 Moyenne ESG du portefeuille en 2023 : **57,8/100**

2024 Moyenne ESG du portefeuille en 2024 : **60,2/100**

ZOOM 2024 - 37 acquisitions :

Moyenne note ESG : 59,94/100

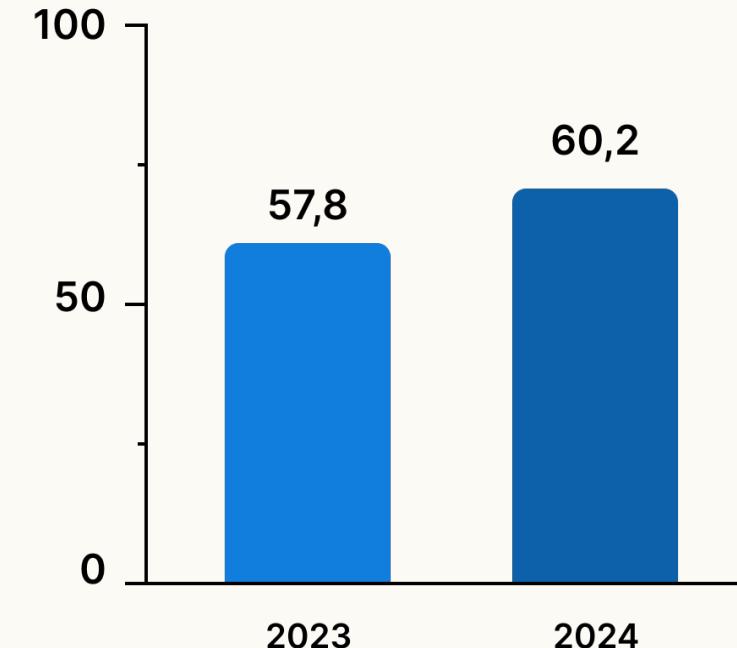
Nb d'actifs best in class : 27 /37

Nb d'actif best in progress : 10/37

+ 2,4 points par rapport à 2023

Source : Iroko, données au 31 décembre 2024.

Les performances passées ne présagent pas des performances futures.



8,5 millions d'euros au service de l'impact social

Qu'est-ce que le fonds Iroko Impact ?

Notre constat

Le marché de l'immobilier est actuellement tendu et encore plus pour les projets sociaux. Cette période met en exergue l'insuffisance d'infrastructures dans ce secteur. Les acteurs de l'immobilier ont la possibilité d'agir.

La SCI Iroko Impact répond à ses enjeux en favorisant l'implantation de locataires socialement engagés via l'acquisition d'actif dédiée.

IROKO • impact

- ✓ **Engagement clair** : fonds classifié Article 9 SFDR, répondant aux standards ESG les plus exigeants.
- ✓ **Locataire responsable** : au moins 50 % des locataires sous statut ESUS (Entreprises Solidaires d'Utilité Sociale) ou acteur de l'ESS (Economie Sociale et Solidaire)
- ✓ **Loyers accessibles** : réduction de loyer d'au moins 20 % par rapport au loyer de marché sur 80 % du portefeuille.
- ✓ **Suivi régulier** : critères environnementaux (émissions, énergie), sociaux et de gouvernance suivis tout au long du cycle de l'investissement.
- ✓ **Alignement avec l'Objectif de Développement Durable n°11** (« Villes et communautés durables »)



8,5 millions d'euros au service de l'impact social

Les associations aidées

Le silence des Justes, Saint-Denis (93)

Fondé en 1996, le Silence des Justes ouvre ses portes aux enfants, étudiants et jeunes adultes souffrant de TSA. Iroko Impact leur loue actuellement une maison à Saint-Denis où résident 6 bénéficiaires constamment encadrés par une équipe pluridisciplinaire.



Misericordia, Aubervilliers (93)

Misericordia a pour vocation de développer des projets sociaux liés à l'éducation et à la santé, dans des zones défavorisées. Iroko Impact leur loue actuellement deux maisons à Aubervilliers où résident 16 personnes.



8,5 millions d'euros au service de l'impact social

Le patrimoine

À **Saint-Denis**, deux maisons sont louées à l'association *Le Silence des Justes*, spécialisée dans l'accompagnement de jeunes adultes atteints de troubles du spectre autistique (TSA). Les actifs accueillent au total 11 bénéficiaires dans un cadre résidentiel stable, encadré par une équipe pluridisciplinaire.



À **Aubervilliers**, deux maisons sont mises à disposition de *Misericordia*, une structure œuvrant dans les domaines de l'éducation et de la santé. Elles hébergent actuellement 10 personnes, dans un cadre propice à l'inclusion et à la reconstruction sociale.



Iroko Zen consacre **1 % de sa collecte annuelle** à Iroko Impact, son fonds dédié au financement de projets à fort impact social et environnemental. Au 31 décembre 2024, ce montant s'élevait à :

8,5 millions d'euros.

Ce chiffre intègre un rattrapage correspondant aux engagements des années précédentes, afin de respecter pleinement notre volonté d'allouer une part significative de notre activité à des initiatives porteuses de sens et d'avenir.



Un bilan carbone qui s'améliore

Notre empreinte carbone

En 2025, Iroko Zen a mené avec Carbometrix l'**évaluation de son empreinte carbone pour les exercices 2023 et 2024**. Cette initiative s'inscrit dans le cadre d'un prêt à impact structuré autour d'une trajectoire de décarbonation, avec un objectif de réduction annuelle de 2,5 %, aligné sur les recommandations du SBTi Net-Zero. Le bilan carbone a été établi selon les principes du **GHG Protocol**, standard de référence international.

Il est important de noter que l'évolution en valeur absolue de l'empreinte carbone est principalement expliquée par la croissance d'Iroko Zen : en 2024, 37 actifs supplémentaires ont été acquis. Cette dynamique de développement impacte mécaniquement la consommation totale.

Comparaison empreinte carbone 2023 - 2024



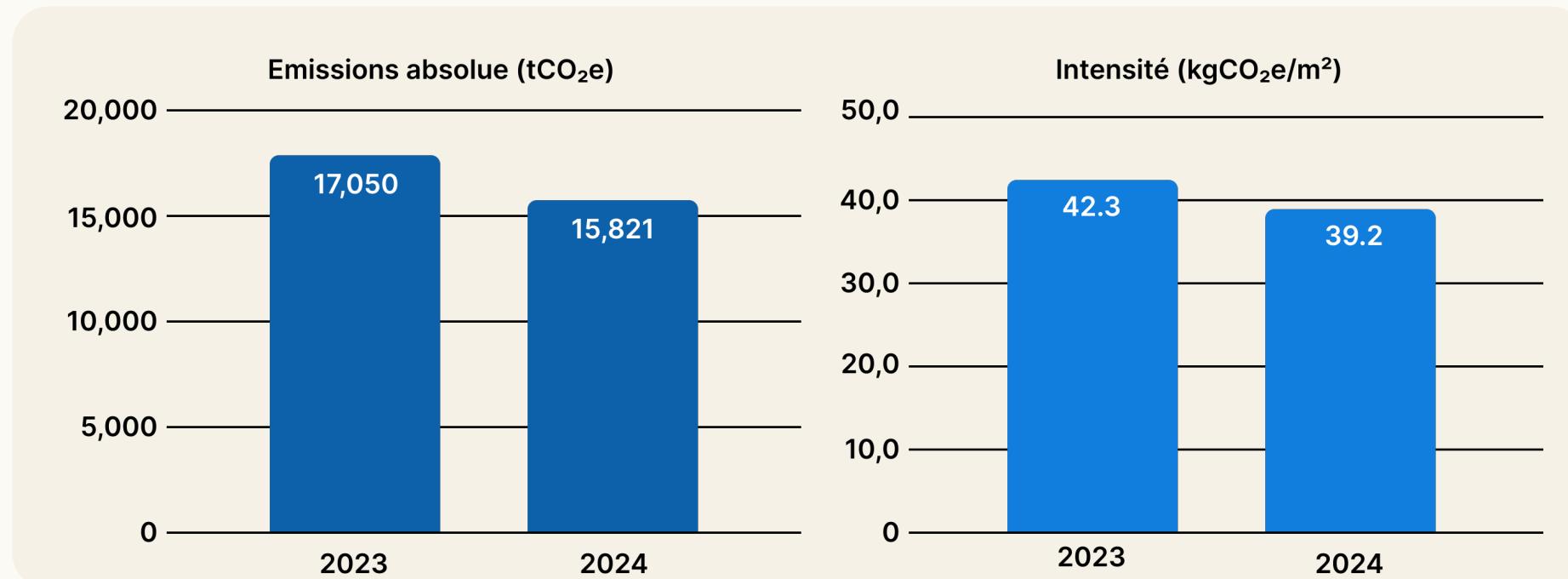
Source : Rapport Carbometrix, données au 31 décembre 2024.

Les données présentées reposent sur les informations disponibles à la date de réalisation, mais peuvent comporter des incertitudes inhérentes aux hypothèses, facteurs d'émission et limites retenues.

Un bilan carbone qui s'améliore

Evolution à isopérimètre

À périmètre constant 2023, les émissions d'Iroko Zen ont **diminué de 7,2 %**, en valeur absolue et en intensité (kgCO_2/m^2). Soit une baisse de **1200 tonnes de CO₂**, ce qui équivaut aux émissions générées par 750 allers-retours Paris–New York réalisés en avion par un passager



Source : Rapport Carbometrix , données au 31 décembre 2024.

Les performances passées ne présagent pas des performances futures

Les données présentées reposent sur les informations disponibles à la date de réalisation, mais peuvent comporter des incertitudes inhérentes aux hypothèses, facteurs d'émission et limites retenues.

Des travaux ESG sur 10 actifs

L'outil de notation d'ESG d'Iroko Zen permettent de cibler les **priorités d'action et de mesurer l'impact des travaux** menés par l'équipe de Gestion. En 2024, des travaux ESG ont été effectués sur 10 actifs gérés soit 10 % du portefeuille à fin 2023.

Le tableau ci-dessous présente un récapitulatif des différents travaux réalisés ou engagés sur les sites pour un total de 463 105 € HT :

Nature des des travaux	Site(s) concerné(s) installé(s)	Site(s) concerné(s) supplémentaire(s) engagé(s)	Montant HT	Montant TTC
GTB (Gestion Technique du bâtiment)	St Brice, les Clayes, Château Thierry	Chaintré, Aubenas, Salaise sur Sanne, Chappelle St Luc, Noisy, Villeneuve sur Lot, Aubervilliers, Issy les Moulineaux, Saint Maur, Solaize, Limoges, Chambly, Osny, Arras, Mont de Marsan, Bourges, Montmarault, Varennes, Courneuve, Augrefeuille, Grand Couronne, Woippy, Dunkerque, Ramonville, Morez	310 686,00 €	372 823,00 €
GTB (Gestion Technique du bâtiment)	Olivet	N/A	53 266,17 €	63 919,40 €
Travaux ESG (nichoïs à insecte, dispositif de tri, dispositif d'économie d'eau, rack à vélo)	Chambly, Bourges, Château Thierry, Dunkerque, Limoges, Solaize, Reims	Chambly, Bourges, Château Thierry, Dunkerque, Limoges, Solaize, Reims	40 408,50 €	48 490,20 €
Cool Roof (peinture blanche isolante)	Osny		58 744,68 €	70 421,62 €
TOTAL			463 105,35 €	463 105,35 €

Source : Iroko, données au 31 décembre 2024.

Des travaux ESG sur 10 actifs

Installation de bornes électriques à Bilbao et Azuqueca

En accord avec son locataire, Iroko Zen a financé l'installation de bornes électriques au sein des deux actifs du portefeuille Teknia en Espagne. Grâce à ces bornes, les employés de Teknia pourront désormais recharger leurs véhicules électriques et diminuer leur impact carbone.



Installation de dispositifs favorisant la biodiversité et la mobilité durable

Au T4 2024, nous avons réalisé des aménagements sur dix de nos actifs dans le cadre de l'objectif 2024 d'Iroko Zen : faire passer nos biens détenus depuis plus de trois ans de « Best in progress » à « Best in class ».

En installant des maisons à insectes et des racks à vélo en France et en Espagne, nous préservons la biodiversité et encourageons la mobilité douce. Au-delà du simple gain environnemental, ces travaux renforcent l'implication de nos locataires dans une démarche responsable.



Des travaux ESG sur 10 actifs

Cool Roof à Osny

58 744 euros HT

Iroko Zen a appliqué une peinture réfléchissante sur le toit de son actif à Osny (cool roofing), réduisant la température intérieure jusqu'à 6 °C et la consommation d'énergie d'environ 40 %. Une solution adaptée aux besoins élevés en refroidissement de locataires comme Basic Fit et Picard.

Mise en place de système de Gestion Technique du Bâtiment "GTB"

363 952 euros HT

Le but d'une GTB est de enforcer le pilotage des consommations et dispositifs de l'immeuble pour modérer la facture en énergie finale et améliorer l'efficience des usages du bâtiment. Le prestataire sélectionné après l'appel d'offre est Carb0n, à noter que la société est liée capitalistiquement à l'un des actionnaires d'Iroko.



100 % des engagements tenus

Engagements

Iroko Zen s'engage à allouer 1% de sa collecte nette dans Iroko Impact

Réalisé ou non



Commentaires

AU 31/12/2024, Iroko Zen a investi 1% de sa collecte nette soit environ 8,5 millions d'euros dans Iroko Impact

100% des actifs sont passés Best-In-Class 3 ans après l'acquisition

Pour les actifs acquis en 2021, 15 étaient initialement classés Best-in-Progress et ont tous atteint le statut Best-in-Class avant ou au cours de l'année 2024.

Des formations sont dispensées tout au cours de l'année à l'équipe d'Iroko

En 2024, 4 formations ont été dispensées (l'ESG et ses enjeux, la méthodologie ESG 2.0, le décret tertiaire, le réseau chaud/froid)

100 % des engagements tenus

Engagements

100% des nouveaux contrats intègrent une annexe ESG

Réalisé ou non



Des campagnes de sensibilisation sont envoyées annuellement à tous les locataires



Une enquête de satisfaction triennale est envoyée à tous les locataires



Commentaires

En 2024, Sur un total de 10 opérations sale and lease back et 1 nouveau bail, 100% des contrats intègrent désormais une annexe environnementale.

Des campagnes bilingues ont été menées auprès de 190 locataires pour promouvoir les bonnes pratiques environnementales.

En 2023, une enquête triennale a été envoyée à tous les locataires pour évaluer leur satisfaction vis-à-vis des actions d'Iroko Zen.

Nos 9 indicateurs

Au 31/12/2024 : **100 % des objectifs extra-financiers fixés lors de la labellisation du fonds ont été tenus par la SCPI.** Le fonds s'est vu renouveler son label ISR pour 3 ans, le 20 mars 2024 dernier. Iroko est fier de continuer à promouvoir un immobilier plus durable de l'acquisition à la gestion.

9 indicateurs obligatoires sont également suivis tout au long de la vie du fonds, indépendamment de ses engagements :

1 **Performance énergie primaire**
(kwhEF/m²/an)

2 **Emissions de gaz à effet de serre**
(kgCO₂/m²/an)

3 **Économie d'eau**
(m²/m²/an)

4 **Végétalisation**
(plus de 5 % de la parcelle)

5 **Risques physiques**
(résilience climatique/actif)

6 **Mobilité durable**
(actif muni de dispositifs)

7 **Confort des occupants**
(actif muni de dispositifs)

8 **Sensibilisation des locataires**
(annuelle)

9 **Engagement des prestataires**



Nos 9 indicateurs

Environnement

Iroko Zen accorde une importance dans sa stratégie d'investissement et de gestion au volet « environnement » de l'ESG. Averti des **potentielles externalités négatives** générées par ses activités, le fonds déploie tout le long de la vie de son portefeuille des dispositifs d'atténuation ou compensation de ces dernières. 4 indicateurs environnementaux sont dans ce cadre suivis.

1. Consommation d'énergie primaire

Chaque année, Iroko Zen suit la consommation d'énergie primaire de ses bâtiments (en kWh/m²) à partir des factures d'électricité, gaz ou fioul collectées par les Asset Managers. La consommation annuelle est traduite en kWh, rapportée aux m², corrigée par des coefficients, puis comparée à des valeurs de référence selon la typologie du bien. Cette analyse permet d'identifier les bâtiments énergivores ou performants, afin d'ajuster les plans de travaux en priorité sur les actifs les plus consommateurs..

2. Émission de gaz à effet de serre

En kgCO₂/m², cette valeur dépend du mix énergétique utilisé par le bâtiment et sa consommation en énergie finale. Le fonds suit ses émissions de GES tous les ans. Une fois les factures de consommations récupérées et la consommation d'énergie finale calculée en kWh/m² des coefficients de conversion sont appliqués. Ces derniers varient selon les pays et les fluides utilisés. La réception des factures de consommation est ainsi une condition essentielle de la bonne tenue des engagements d'Iroko Zen.

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 rejette 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 Zen considère les externalités négatives à la fois à l'échelle de son bâtiment (GES) et de son usage (déchets, artificialisation des sols).



Nos 9 indicateurs

Environnement

3. Consommation d'eau

Iroko Zen suit chaque année au travers de la transmission des factures de consommation, le volume d'eau utilisée dans ses actifs en m³/m². Néanmoins les difficultés de collecte de cette donnée ont poussé les équipes d'Iroko Zen à privilégier le suivi du nombre de dispositif d'économie d'eau implanté sur le site comme indicateur. Une fois la remontée des données de consommations d'eau stabilisées, le véhicule sera en mesure de contrôler avec davantage de précisions les effets de ses dispositifs d'économie d'eau sur chacun de ses sites.

4 . 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 (polliniseurs, 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.

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 accorde également une attention particulière à la **résilience climatique** de ses actifs grâce au logiciel de suivi Batadapt.



Nos 9 indicateurs

Energie primaire

La lumière, le chauffage, la climatisation tous ces éléments, partie intégrante de notre vie au travail ou à notre domicile, sont des vecteurs 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 Zen l'outil clé du processus d'amélioration de ses actifs en travaux adéquat ne peut se passer d'un suivi précis caractéristique techniques de l'actif et comportements de consommation locataires utilisateur de l'immeuble. Deux types d'actions sont dans ce cadre mis en place par Iroko Zen :

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

La récolte des factures d'électricité, fioul, gaz permet d'initier la partie technique. Un bâtiment identifié comme énergivore par rapport à une valeur de référence ne sera pas soumis aux mêmes actions d'amélioration qu'un bâtiment déjà efficient.

L'équipe ESG et les Asset Managers travaillent sur le potentiel de ce type d'actions (modifications des fluides énergétique du bâtiment, autoconsommation, contrats green...)

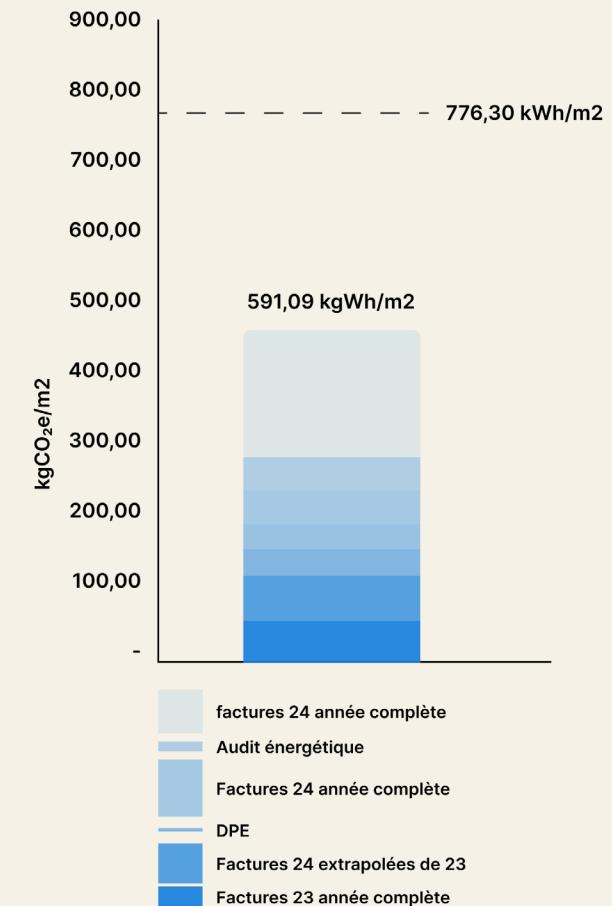
Nous avons décidé de ne prendre en compte que la mesure de l'énergie primaire. Ce choix permet de mieux prendre en compte les différences de mix énergétique entre les pays européens dans lesquels nous sommes investis.

L'énergie primaire intègre les pertes liées à la production et au transport de l'énergie, offrant ainsi une vision plus complète et comparable de la performance énergétique de nos actifs.

Le graphique représente la consommation d'énergie primaire moyenne du portefeuille immobilier d'Iroko Zen au 31/12/2024, s'élevant à **591,09 kWh/m²**, répartie selon la fiabilité et la source des données (factures réelles, audits, DPE, extrapolations).

Ce résultat est inférieur au benchmark moyen du portefeuille fixé à 776,30 kWh/m², indiquant une performance énergétique globalement satisfaisante du portefeuille.

L'énergie primaire au portefeuille par m² d'Iroko Zen au 31/12/2024



Nos 9 indicateurs

Émissions de gaz à effet de serre (GES)

Si la consommation en énergie finale des bâtiments d'Iroko Zen est une donnée réelle, les émissions de GES du fonds relève de l'estimation.

L'observatoire de l'immobilier durable fournit par pays des coefficients permettant la conversion de la part d'électricité de l'énergie finale (kWh/m²) en kgCO₂/m². Pour la France coefficient vaut par exemple 0,069. Pour les coefficients du gaz ou du fioul Iroko Zen a sélectionné ceux de Légifrance et les applique par défaut à l'ensemble des pays dans lesquels elle investit par soucis de simplification.

Un bâtiment fonctionnant uniquement à l'électricité en France et consommant par exemple 1 kWh/m² par an émettrait théoriquement 0,069 kgCO₂/m²/an si l'on utilise le coefficient de l'OID.

En Allemagne pour une consommation d'énergie finale en électricité égale, l'immeuble génère théoriquement 0,367 kgCO₂/m²/an.

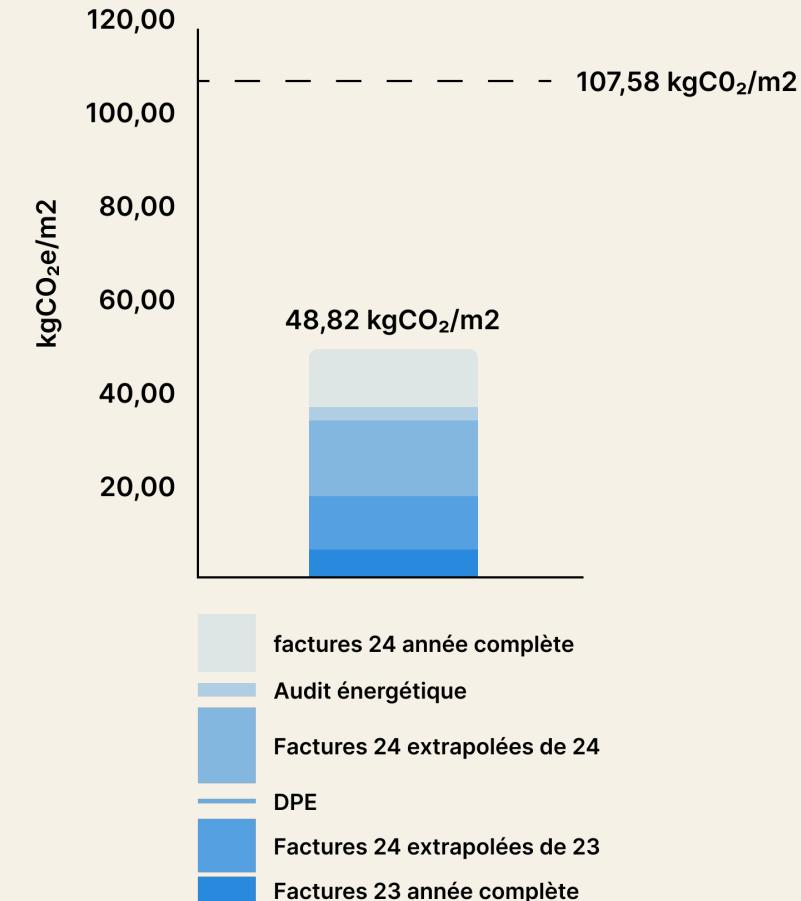
La différence de coefficient entre les pays s'explique principalement par la stratégie énergétique différente d'une zone d'investissement à l'autre. Les mix énergétiques varient de l'Allemagne à la France, les processus de génération de l'électricité aussi. Ces spécificités nationales expliquent les différences de coefficients d'un pays à l'autre.

Imparfaite, cette méthode permet néanmoins de suivre dans le temps les variations d'émissions de GES pour un actif.

Le graphique illustre les émissions moyennes de gaz à effet de serre (GES) du portefeuille immobilier d'Iroko Zen, établies à **48,82 kgCO₂/m²** au 31 décembre 2024, réparties selon l'origine des données (factures réelles, audits, DPE, extrapolations).

Cette valeur est inférieure au benchmark moyen fixé à 107,58 kgCO₂/m², démontrant ainsi une bonne performance environnementale du portefeuille.

Emissions de GES du portefeuille d'Iroko Zen au 31/12/2024

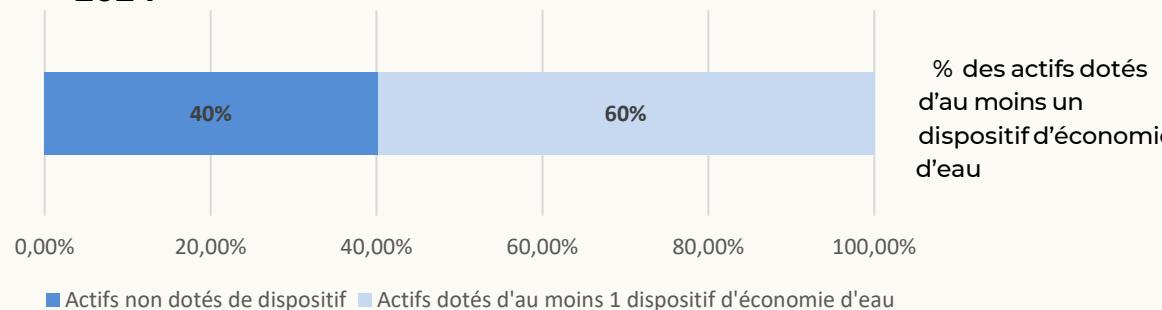


Nos 9 indicateurs

Eau

Attentif à la gestion de l'eau sur ses sites, Iroko Zen 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 Zen déploie ses meilleurs efforts pour améliorer son processus de remontées des consommations (via l'utilisation de capteurs par exemple).

2024

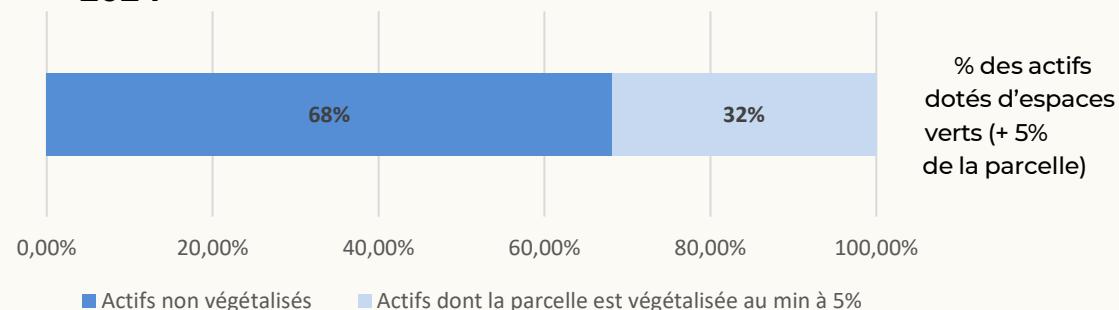


Végétalisation

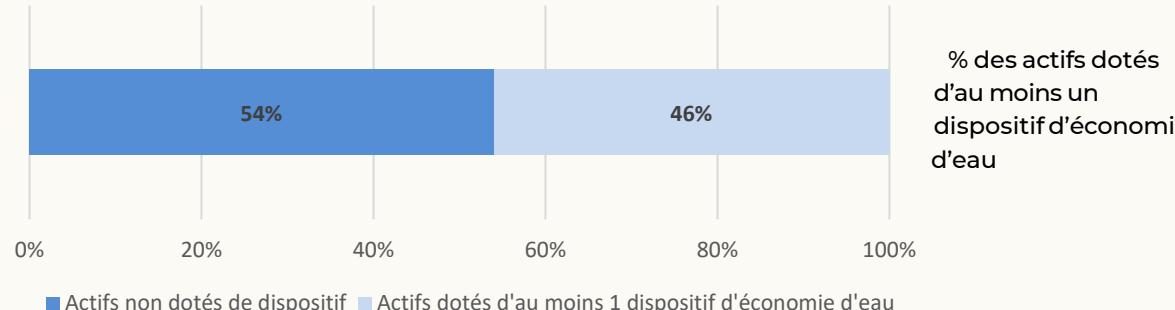
Soucieux de favoriser les dispositifs de végétalisation sur ses sites, Iroko Zen favorise à l'acquisition les actifs dont les parcelles seraient pourvues d'espaces verts à plus de 5% de leur surface.

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.

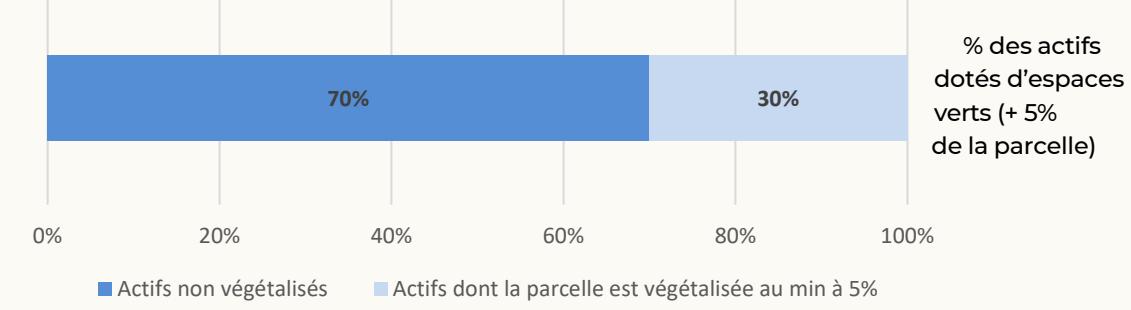
2024



2023



2023



Nos 9 indicateurs

Résilience climatique

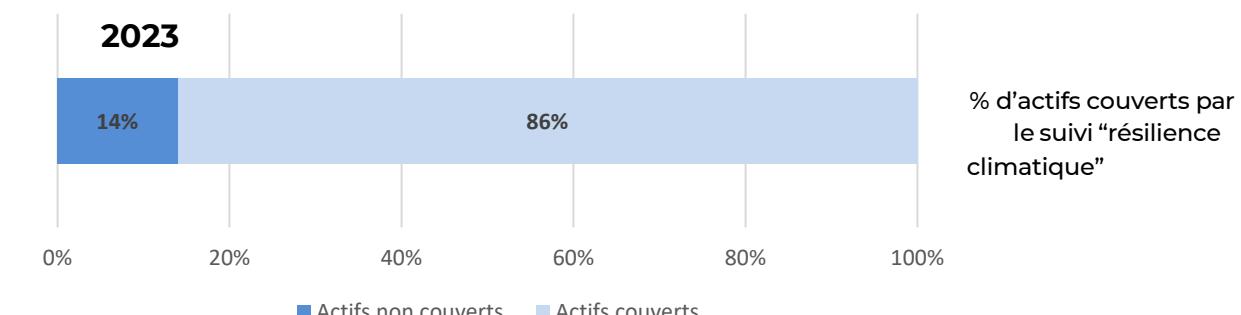
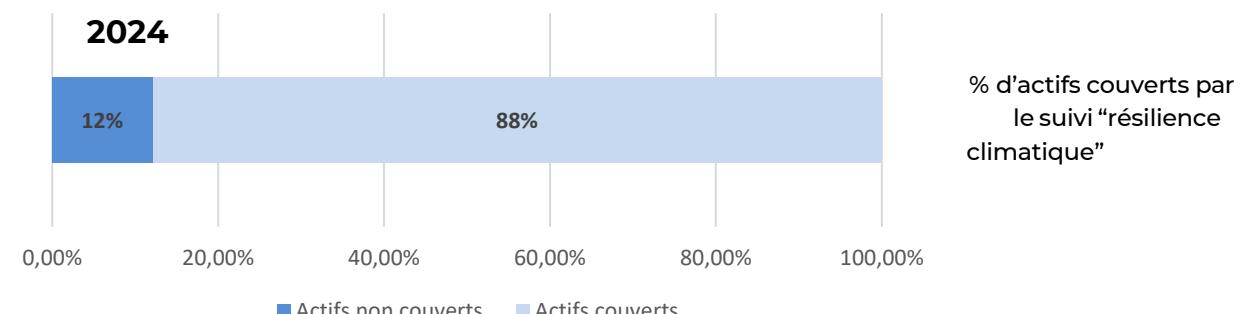
Le suivi de la résilience climatique par actif est une tentative d'anticipation des risques physiques pesant sur les biens détenus par Iroko Zen. L'objectif est de mesurer l'exposition d'un actif aux aléas climatiques. Cette analyse s'articule autour des éléments suivants :

- Sécheresse et retrait gonflement des sols argileux
- Vagues de chaleur
- Précipitations et inondations
- Dynamiques littorales
- Tempêtes et vents violents
- Feux de forêt
- Grands froids
- Mouvements de terrains

Les équipes ESG, Asset ou Investissement d'Iroko Zen 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 Zen s'engage à suivre la résilience 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. Cette démarche permet d'anticiper les défis climatiques tout en assurant la pérennité et la valorisation du patrimoine immobilier. Les actifs non couverts sont ceux pour lesquels les informations disponibles sont insuffisantes pour évaluer leur résilience face aux enjeux climatiques



Nos 9 indicateurs

Social

Bien qu'Iroko Zen accorde une importance prioritaire à la dimension environnementale, le fonds intègre également de manière cohérente la dimension sociale dans sa stratégie ESG, sans les dissocier.

Convaincu qu'un développement durable ne saurait se passer d'une combinaison avisée entre progrès social et environnemental, les équipes du véhicule intègrent tout au long de la vie du fonds des dispositifs pour ses locataires.

Cette approche commence avec l'application de la politique d'exclusion dans la phase de pré-acquisition. Un locataire concerné par cette dernière passe en comité ESG et les conditions de son entrée au portefeuille du véhicule sont fixées par le Responsable ESG d'Iroko. Entre exclusion normative et sectorielle la politique appliquée par Iroko se veut exhaustive. Conscient que l'extension de cette dernière à l'usage du bâtiment est une approche stricte, Iroko Zen, dans le cas de l'exposition aux énergies fossiles, valorise les sociétés lancées dans un processus de transition durable. Le comité ESG tient ainsi compte des progrès amorcés par les locataires candidats.

Les secteurs concernés par cette politique sont les suivants:

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

Une fois ce premier filtre appliqué, Iroko Zen s'attache à évaluer le potentiel de l'actif pour ses locataires. Confort thermique, services à proximité du site, mobilité douce, les dispositifs valorisés par l'outil de notation extra-financier de la SCPI permettent à l'équipe Investissement d'établir un panorama des qualités «sociales» du bien.

Une attention particulière est également portée à la nature de l'activité du locataire. Une activité engagée, intégrée à l'économie sociale et solidaire ou promotrice du développement durable sera valorisée par les équipes d'Iroko Zen dans la partie sociale de l'outil.

Cette approche repose à la fois sur les caractéristiques techniques du bâtiment et l'usage prévu par le locataire.

Bi-dimensionnelle cette analyse permet à Iroko Zen de considérer l'impact du locataire sur son environnement et le rôle joué par le bâtiment dans le déploiement de cet impact.

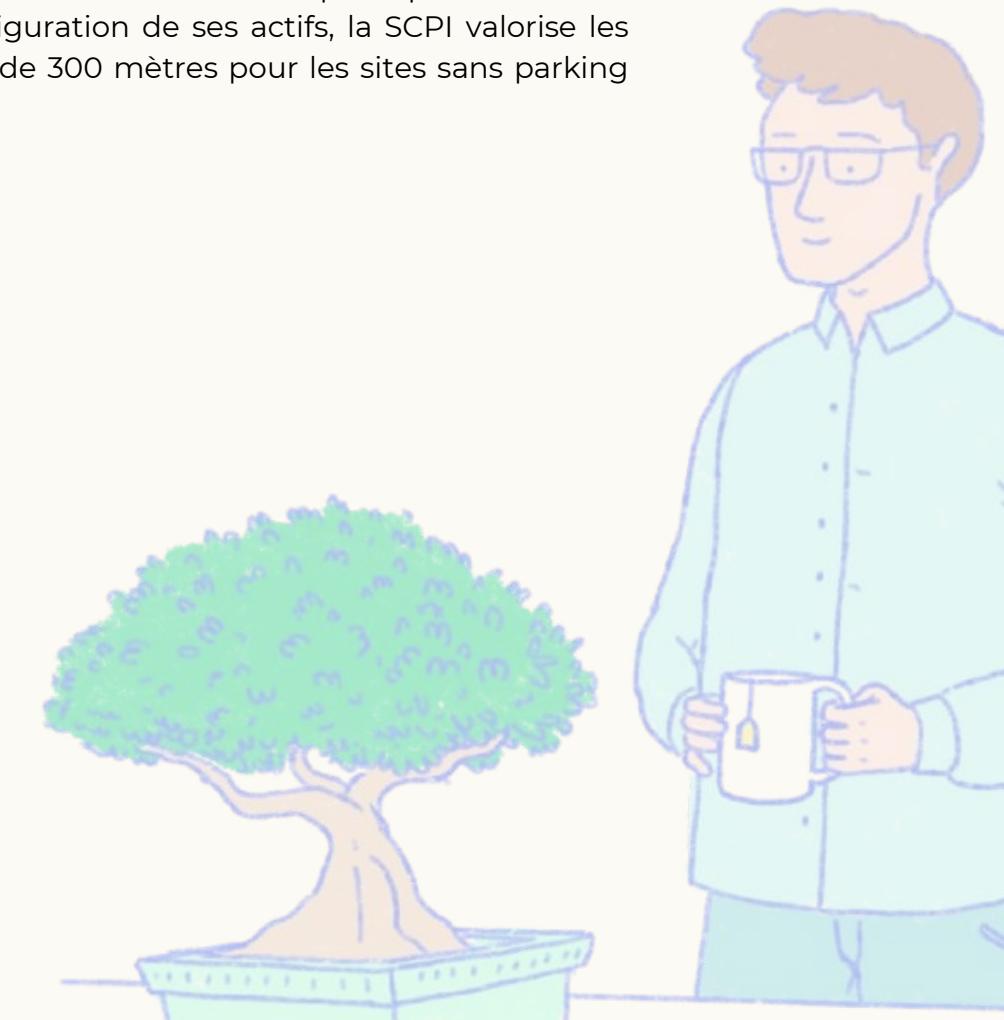
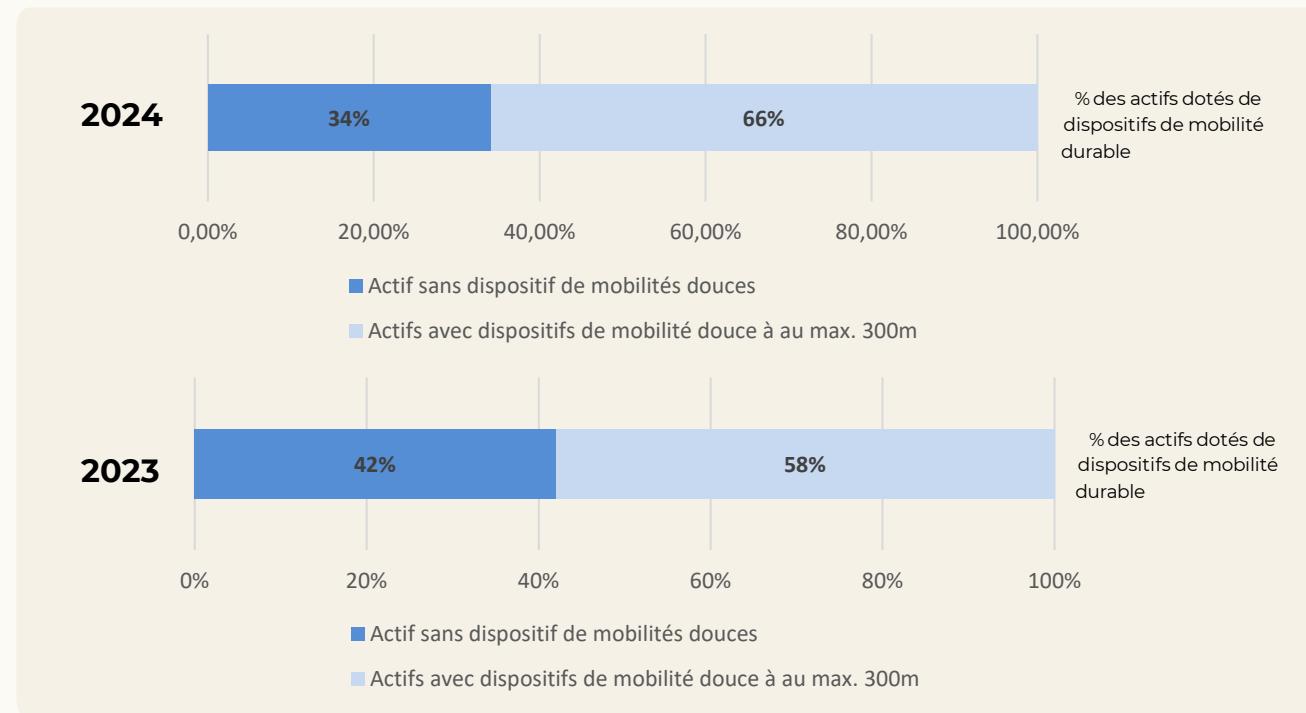
Nos 9 Indicateurs

6. Mobilité douce

Non applicable à l'ensemble de ses sites, Iroko Zen 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.



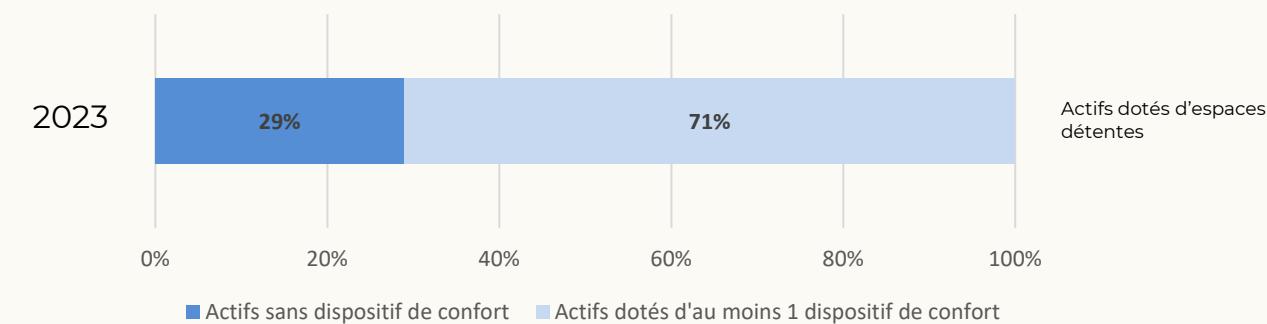
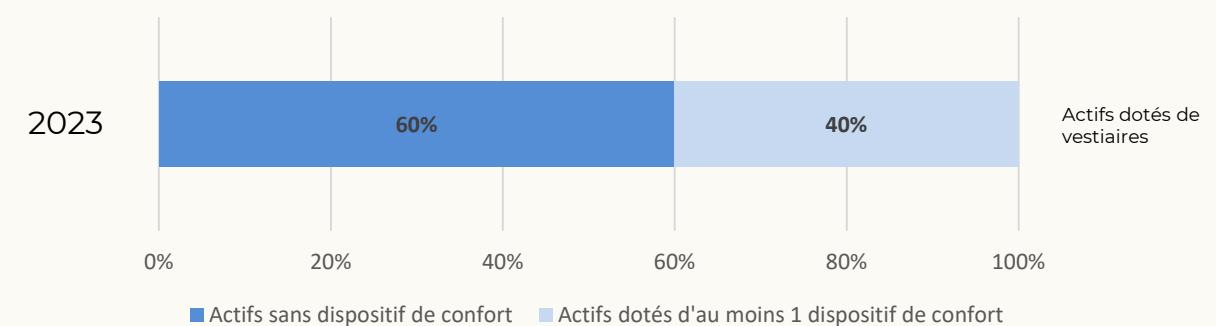
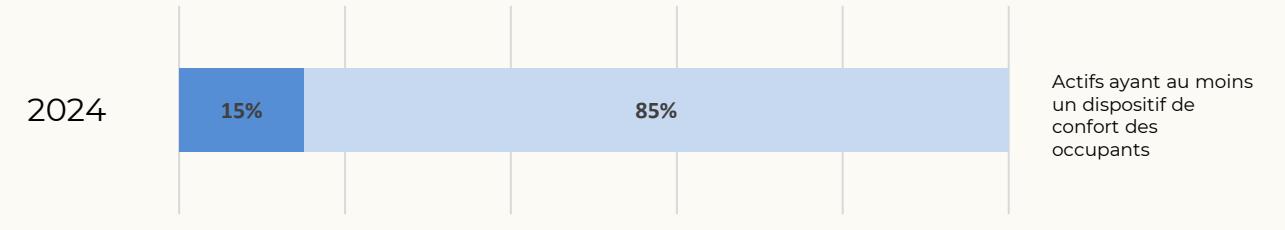
Nos 9 Indicateurs

7. Confort des occupants

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

- Les espaces détentes
- Les vestiaires

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



Nos 9 indicateurs

Gouvernance

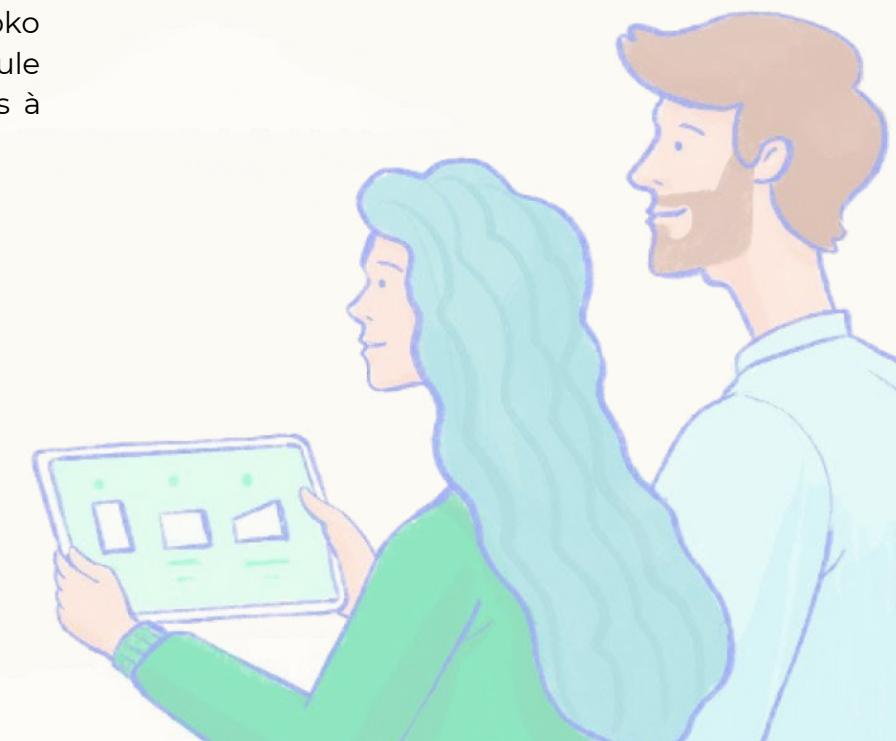
Au delà de ses actions sur le plan environnemental et social, Iroko Zen veille à la bonne tenue de sa gouvernance dans le temps.

De la chaîne d'approvisionnement à la gestion de la relation avec ses locataires, Iroko intègre à Iroko Zen des critères de bonne gouvernance. Peuvent être mis en place dans ce cadre :

- Des annexes environnementales avec les locataires
- Des clauses ESG avec les prestataires de services
- Des campagnes de sensibilisation au locataire

Ces actions permettent à Iroko Zen de s'assurer de l'honorabilité de ses parties prenantes dans le temps. Cette dernière est évaluée par un questionnaire à destination des prestataires et des locataires (tous les 3 ans). Les réponses à ces enquêtes sont évaluées par les équipes et permettent d'améliorer ses échanges avec le prestataire de service. Un auditeur ESG déclarant par exemple ne jamais avoir pris connaissance des engagements extra-financiers du fonds Iroko Zen, sera contacté par les équipes du véhicule afin de réorienter la relation et ses objectifs à long terme.

Persuadé que l'échange et le partage d'idées sont les clés du développement durable, Iroko Zen applique cette dynamique à l'ensemble de ses parties prenantes et collaborateurs pour que l'ESG soit sans discontinuité le produit d'une collaboration ambitieuse.



Nos 9 indicateurs

8. Sensibilisation des locataires

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

Les thèmes évoqués sont:

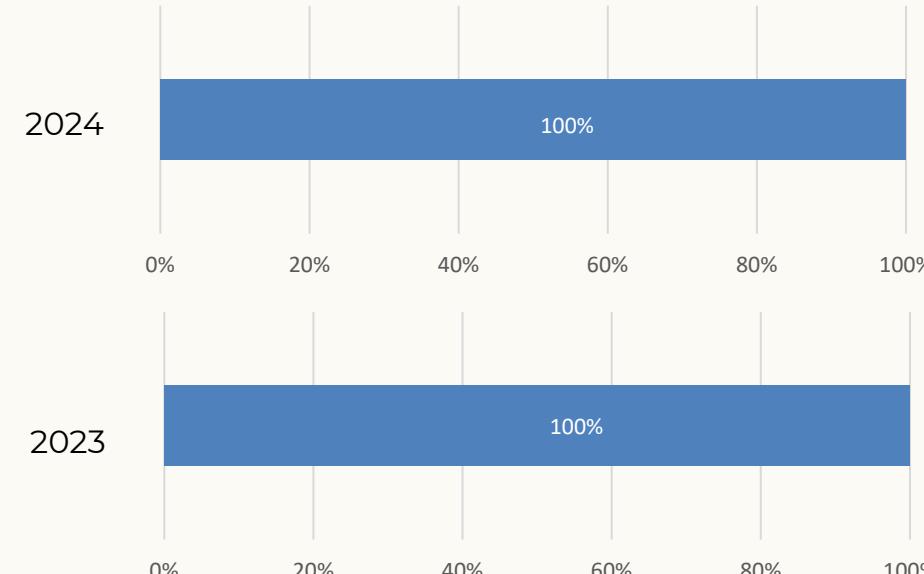
- Traitement des déchets
- Sobriété énergétique

Les locataires entrés en portefeuille après la campagne annuelle font parti 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 influer 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 août 2024 à tous les locataires francophones



Part des immeubles acquis en 2020, 2021, 2022, 2023 dont les locataires ont fait l'objet d'actions de sensibilisations des sujets ESG

Part des immeubles acquis en 2020, 2021, 2022 dont les locataires ont fait l'objet d'actions de sensibilisations des sujets ESG

Nos 9 indicateurs

9. Engagements des prestataires

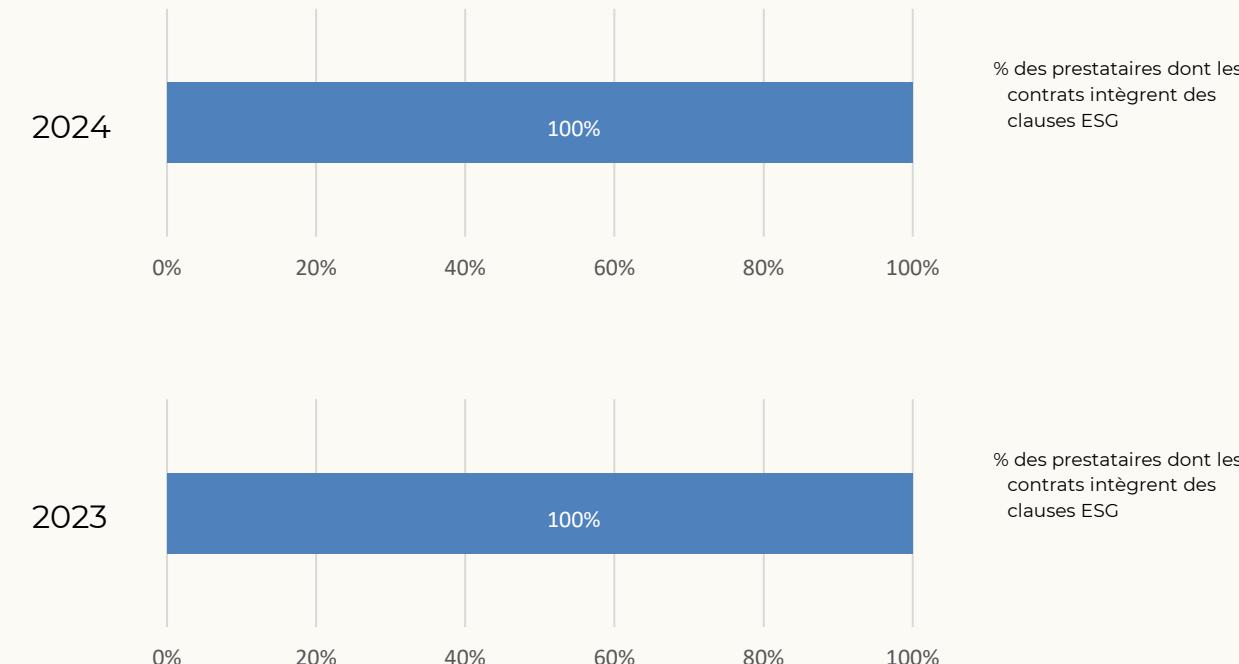
Dans le cadre de sa gestion de sa chaîne d'approvisionnement Iroko Zen intègre aux contrats de ses prestataires des clauses ESG. Ces dernières répondent aux objectifs suivants :

- 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 Zen dans l'ensemble des travaux réalisés par le prestataire

Sont concernés :

- L'investment 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.



Classement des actifs

Les 5 actifs les plus importants en valeurs



Stains

Note ESG à fin 2024: **63/100**

Valeur HD : **63 900 000 €**

Acquisition : **2024**



Segula

Note ESG à fin 2024: **43/100**

Note ESG à fin 2023: **56/100**

Valeur HD : **60 600 000 €**

Acquisition : **2023**



Glasgow

Note ESG à fin 2024: **66/100**

Valeur HD : **50 250 000 €**

Acquisition : **2024**



Lyon – Le Carré

Note ESG à fin 2024: **71/100**

Note ESG à fin 2023: **66/100**

Valeur HD : **33 490 000 €**

Acquisition : **2023**



Bishopsgate

Note ESG à fin 2024: **49/100**

Valeur HD : **26 800 000 €**

Acquisition : **2024**

Classement des actifs

Les 5 actifs ayant les meilleures notes ESG



Pantin Ancien Canal

Note ESG à fin 2024: **76/100**

Note ESG à fin 2023 : **71,5/100**

PValeur HD : **900 000 €**

Acquisition : **2020**



90 Union Street

Note ESG à fin 2024: **76/100**

PValeur HD : **15 500 000€**

Acquisition : **2024**



Tarbes Jaures

Note ESG à fin 2024: **72,5/100**

Note ESG à fin 2023 : **66,5/100**

PValeur HD : **430 000 €**

Acquisition : **2021**



Saint Brice

Note ESG à fin 2024: **71,5/100**

Note ESG à fin 2023 : **63/100**

PValeur HD : **8 600 000 €**

Acquisition : **2022**



Almelo

Note ESG à fin 2024: **71,5/100**

Note ESG à fin 2023 : **63/100**

PValeur HD : **4 250 000 €**

Acquisition : **2023**

Classement des actifs

Les 5 actifs ayant les notes ESG les plus basses



Le Bourget

Note ESG à fin 2024: **36/100**

Note ESG à fin 2023: **36/100**

PValeur HD: **2 700 000 €**

Acquisition: **2023**



Dealz Bray

Note ESG à fin 2024: **41/100**

PValeur HD: **1 600 000 €**

Acquisition: **2024**



Graulhet

Note ESG à fin 2024: **42/100**

Note ESG à fin 2023: **49/100**

PValeur HD: **1 825 000 €**

Acquisition: **2023**



Rüsselsheim Segula

Note ESG à fin 2024: **43/100**

Note ESG à fin 2023: **56/100**

PValeur HD: **60 600 000 €**

Acquisition: **2023**



Rüsselsheim Segula

Note ESG à fin 2024: **43/100**

Note ESG à fin 2023: **56/100**

PValeur HD: **60 600 000 €**

Acquisition: **2023**

Nos engagements réglementaires

SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation)

Iroko Zen est un fonds **article 8 au sens de SFDR**. Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales mais n'a pas eu au cours de son premier cycle du label ISR de 3 ans (2021-2023) un objectif d'investissement durable au sens de SFDR. Iroko Zen s'est structuré autour de sa méthodologie ISR, 100% des actifs sont concernés par la politique d'investissement ESG du fonds. C'est lors de son second cycle qu'Iroko Zen intègre un pourcentage d'investissement durable à hauteur de 1% de sa capitalisation.

Principale Incidence Négative (PAI)

Iroko est une société de gestion de moins de 500 salariés, la prise en compte des PAI s'effectue donc sur la base du volontariat. Iroko a fait le choix de ne pas prendre en compte les PAI au niveau du fonds Iroko Zen.

Taxonomie

L'alignement minimum sur la taxonomie des investissements réalisés par Iroko Zen est de 0%.

Annexe

Une méthodologie solide*

Environnement			Social			Gouvernance		
Thème	Critère	Points max	Thème	Critère	Points max	Thème	Critère	Points max
Énergies	Consommation d'énergie primaire kwh/m2/an	7	Mobilité durable	Transports en commun à moins d'1km	3	Gouvernance responsable	Clauses ESG contrats parties prenantes (locataire et prestataires de services)	4
	Émissions de GES kgco2/m2/an	7		Parking à vélos	3		Sensibilisation annuelle au locataire	1
	Consommation d'eau m3/m2/an	4		Bornes électriques vélos/voitures	3		Enquête triennale ESG prestataires	1
	Exposition aux énergies fossiles	3		Vestiaire et ou espace détente pour les salariés	3		Monitoring des controverses	2
Maîtrise des consommations	Dispositif d'économie d'énergie finale	4	Confort des occupants	Présence de services à moins d'1km	3		Formations annuelles ESG des équipes	5
	Dispositif d'économie d'eau	4		Exposition à des éléments nocifs	3		Tendance à la baisse des consommations d'eau et du GES	5
	Utilisation ou contribution à un mix énergétique vertueux	4	Santé des occupants	Accès PMR	3	Mesure de l'impact	Enquête de satisfaction ESG au locataire	3
Protection de la biodiversité	Dispositif de traitement des déchets	4	Usage durable	Activité engagée	5		Total	21
	Processus de végétalisation du site	4		Présence d'espace vert à moins d'1km	4		Total	30
	Dispositif de protection et accueil de la faune	4	Exposition à la biodiversité					
Résilience climatique	Exposition aux aléas climatiques	4						
	Total	49						

* Pour plus de détails merci de consulter notre « Méthodologie ESG Cycle 2.0 » sur notre site Internet : iroko.eu

Annexe

Une notation interne de l'acquisition à la gestion

49 points pour E

30 points pour S

21 points pour G

Pour Iroko Zen, un actif doté de caractéristiques extra-financières de qualité a obtenu 50% des points en S et 62.5% des points en E et G.

Pourquoi ?

Iroko Zen fixe un seuil unique de notation, une prépondérance est accordée à E par rapport à S. Cette priorité donnée au critère environnemental s'explique par l'importance croissante des enjeux climatiques et la nécessité d'assurer la résilience des actifs face aux risques environnementaux et réglementaires. Conscient de l'impact de ses activités et de la nécessité d'inciter ses équipes et processus internes à la responsabilité, Iroko Zen accorde également une attention particulière à la catégorie Gouvernance et y associe une pondération aussi importante que la catégorie Environnement. Un bon actif pour Iroko se traduit finalement par la formule suivante:

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

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

$$= 59$$

Une notation interne pour distinguer les actifs de l'acquisition à la gestion

Lorsque le score ESG d'un actif vaut :

- Moins que la moitié de 59 soit strictement inférieur à 29.5 il est considéré comme un bien doté de caractéristiques ESG insuffisantes.
- Entre 29.5 et strictement inférieur à 59 le bien est doté de caractéristiques ESG suffisantes mais améliorables.
- 59 et plus il est considéré par les équipes d'Iroko Zen comme un bien doté de caractéristiques ESG de qualité.

Pour simplifier l'identification des actifs potentiels ou en portefeuille, Iroko a créé un système de notation interne basé sur la méthode énoncée ci-dessus. De 59 à 100 points l'actif est dit « Best-in-Class », de 29.5 à 59 le bien est dit « Best-in-Progress ». En dessous de 29.5 points le bien n'est pas éligible à l'investissement.

La note finale de chaque actif représente la somme pondérée des points accordés pour chaque critère de E, S et G. Elle est également alignée avec les pratiques des SCPI labellisées ISR du marché, analysées en amont de la construction de la méthode ESG de notre fonds pour s'assurer de notre bonne compréhension des pratiques de place.

Actif Exclu

29.5

Best-in-Progress

59

Best-in-Class

100

Annexe

6 pays et de la multi-typologie

Comment les équipes ESG d'Iroko Zen 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 Zen 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.

Principales valeurs de référence pour l'énergie primaire (kWh/m²/an)

	France	Allemagne	Espagne	Irlande	Pays-Bas	Royaume-Uni
Bureau	OID 271	CIBSE 191	Deepki 247	Deepki 255	Deepki 233	Deepki 292
Santé	OID 289	Deepki 239	Deepki 325	Deepki 304	Deepki 247	Deepki 307
Logistique	OID 148	Deepki 174	Deepki 178	Deepki 183	Deepki 161	Deepki 162
Commerce	OID 239	Deepki 292	Deepki 455	Deepki 377	Deepki 284	Deepki 310
Education	OID 271	Deepki 191	Deepki 247	Deepki 255	Deepki 233	Deepki 292
Hôtel	OID 310	Deepki 351	Deepki 324	Deepki 365	Deepki 341	Deepki 360
Restaurant	CIBSE 2929	CIBSE 2564	CIBSE 3004	CIBSE 2768	CIBSE 2309	Deepki 2346

 OID
 CIBSE
 Deepki

Annexe

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



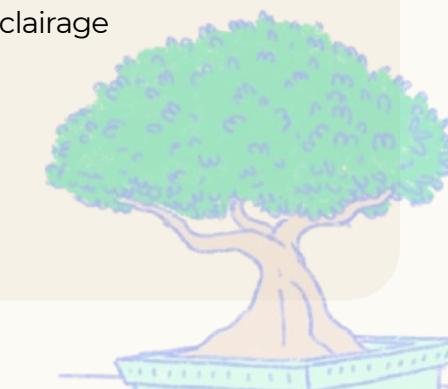
Les stratégies des véhicules d'investissement d'Iroko intégrant des objectifs ESG tiennent compte des facteurs de durabilité tels que son impact sur la biodiversité, l'artificialisation des sols, sa résilience climatique ou le respect de ces critères par un fonds cible dans le cas des fonds de fonds. 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 Zen

Pour chacun de ses fonds, Iroko a développé une méthode ESG propre à la thése d'investissement extra-financière du véhicule. La stratégie d'Iroko Zen 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 Zen mais sujettes à amélioration.

Iroko Zen 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



Annexe

Zoom acquisitions 2024

Actif	Locataires principaux	Typologie	Pays	Note ESG 2024
Lille Eurocentre	BNP Paribas, CDC...	Bureaux	France	60/100
Villeneuve-sur-Lot	Buffalo Grill	Commerce	France	47/100
Bray	Pounland Limited	Commerce	Irlande	41/100
Kilkenny	Woodies, Jysk...	Commerce	Irlande	48/100
		Restauration		
Hoogezand	J.Wildeman	Logistique	Pays-Bas	63,5/100
Suffolk	Zizzi Restaurant, Cunnane Stratton	Commerce Bureaux	Irlande	52/100
Hengelo	Selo	Locaux d'activité	Pays-Bas	62/100
Venlo	Primark, Toychamp	Commerce	Pays-Bas	62,5/100
Saint-Martin-Lacaussade	Locaposte	Commerce	France	66/100

Annexe

Zoom acquisitions 2024

Actif	Locataires principaux	Typologie	Pays	Note ESG 2024
Caceres	Aldi, Burger King...	Commerce Restauration Supermarché	Espagne	56/100
Issy les Moulineaux	Regus	Bureau	France	64,5/100
Union Street	Sonnedix	Bureaux	Royaume-Uni	76/100
Louvroil	Action, Picard, C&A	Commerce	France	63/100
Avignon	Action, Gifi...	Commerce	France	65/100
Arganda	Precision Manufacturing Aerospace	Locaux d'activité	Espagne	59/100
Trowbridge	Premier Inn Hotel, Nando's Chickenland...	Hôtel Commerce Restaurants	Royaume-Uni	61/100
Brie-Comte-Robert	Derichebourg, Ze Watt, Distrimesure	Locaux d'activité	France	47,5/100
Zoetermeer	C&A, Babos Hair Salon...	Commerce	Pays-Bas	67/100
Evreux Colbert	Feu Vert	Commerce	France	61/100
Evreux Juillet	Asia King	Restauration	France	68/100
Ennetières-en-Weppes	Tollens	Commerce	France	58/100
Sens	Kiloutou	Commerce	France	49/100
Puiliboreau	Tout pour la fête	Commerce	France	56/100

Annexe

Zoom acquisitions 2024

Actif	Locataires principaux	Typologie	Pays	Note ESG 2024
Glasgow	Morgan Stanley	Bureaux	Royaume-Uni	66/100
Huesca	Optral	Logistique	Espagne	64/100
Hellevoetsluis	Praxis	Commerce	Pays-Bas	64/100
Barrhead	Lidl, B&M...	Commerce	Royaume-Uni	60/100
Apeldoorn	The Sting, So Low	Commerce	Pays-Bas	66/100
Azkoitia	Juaristi	Locaux d'activité	Espagne	65/100
Deroche Caurel	Deroche	Logistique	France	60/100
Deroche Abbeville	Deroche	Logistique	France	63,5/100
Deroche Honguemarre	Deroche	Logistique	France	59,5/100
Taunton	Sainsbury's	Supermarché	Royaume-Uni	60/100
Bishopgate	Tesco, Allica Bank...	Bureaux	Royaume-Uni	49/100
		Restauration		
		Supermarché		
Serres-Castet	Mécanique Aéronautique Pyrénéenne	Locaux d'activité	France	60,5/100
Thourotte	Brico Dépôt	Commerce	France	63/100
Stains	Engie, TotalEnergies, Aldi	Locaux d'activité	France	63/100
		Commerce		
		Education...		