

IROKO•zen

Rapport ESG 2025

La première SCPI des usages de demain



 RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



Sommaire

1. Édito

Le mot du Président — Gautier Delabrousse-Mayoux

2. Iroko, une démarche ESG intégrée

- Une structure collaborative (équipes Investissement, Gestion, ESG)

3. Chiffres clés du portefeuille

- Le portefeuille d'Iroko Zen au 31/12/2025
- La performance ESG du portefeuille en 2025
- Analyser, mesurer, améliorer notre impact

4. La méthodologie ESG d'Iroko Zen

- Immobilier et ESG
- 3 outils au service de la SCPI
- 1 méthode, 6 pays, multi-typologies

5. Engagé et Solidaire

6. Pilier Environnement

- Énergie Primaire, GES et Exposition climatique
- Eau et végétalisation

6. Pilier Social

- Stratégie, mobilité douce, confort

7. Pilier Gouvernance

- Dialogue continu et engagement

8. Focus actifs

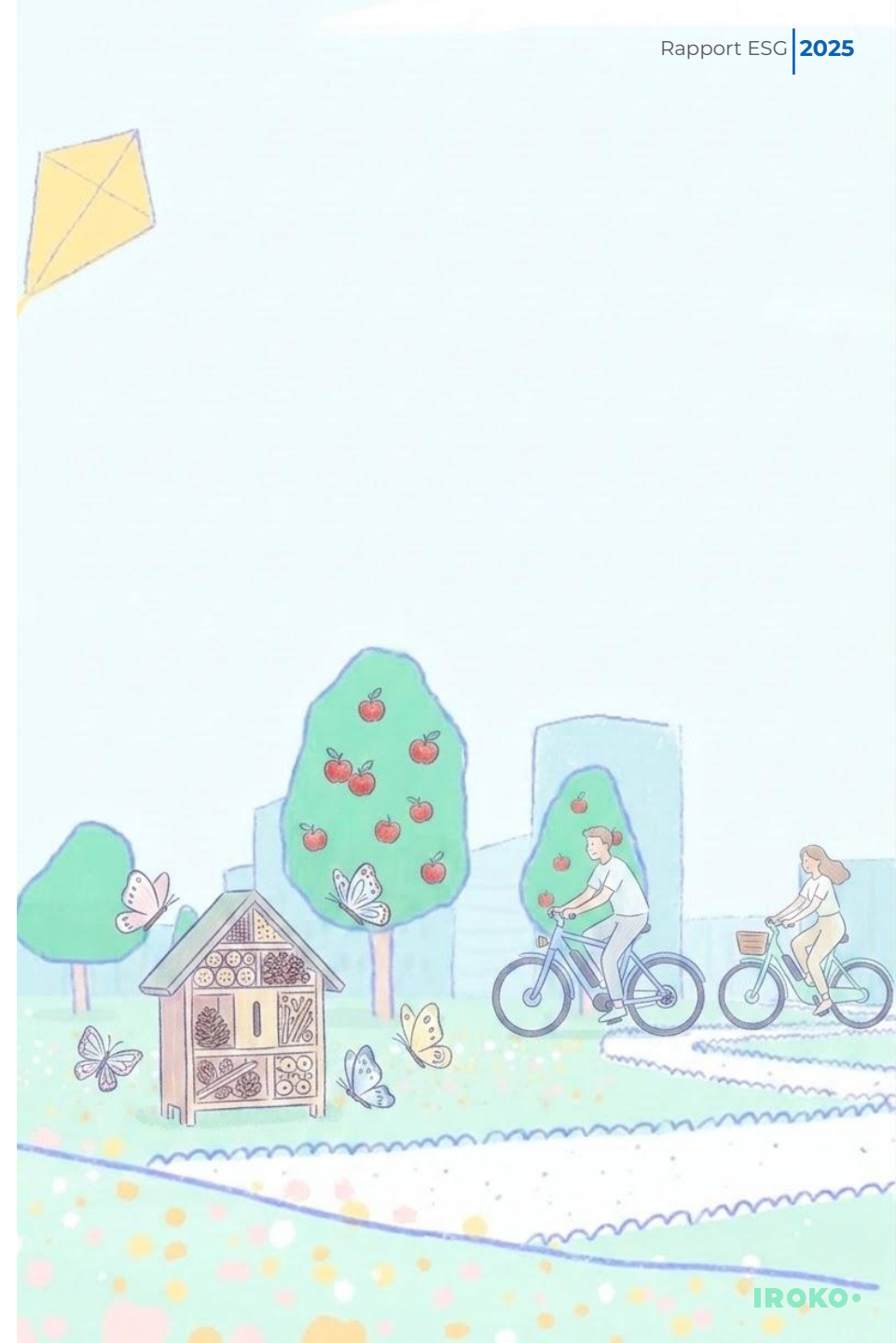
- Top et Bottom des notes ESG

9. Cadre réglementaire & méthodologie

- SFDR Art. 8, Taxonomie, Estimation

10. Informations légales

- Frais et principaux risques





Le mot du président

L'année 2025 marque la deuxième année de notre second cycle du label ISR 2024-2026.

C'est une année de maturité : la démarche est désormais bien installée, et toute notre attention se porte sur l'exécution et l'atteinte de nos objectifs.

Les résultats de l'année 2025 sont au rendez-vous, puisque **100 % de nos engagements ESG** pris ont été tenus.

Nous avons engagé 1,2 M€ de travaux sur le patrimoine, avec des actions très concrètes. Nous avons notamment déployé la Gestion Technique de Bâtiment (GTB) et des solutions de pilotage énergétique sur plusieurs sites, avec une réduction de consommation estimée de 13 à 20 %. Nous avons aussi équipé plusieurs parkings de bornes de recharge et lancé des études solaires sur 24 de nos actifs en France.

Ces actions concrètes et mesurables ont notamment permis aux 38 actifs acquis en 2022 d'atteindre la note seuil de notre notation ESG, et donc de passer Best-in-class.

Notre fonds Iroko Impact poursuit lui aussi sa montée en puissance. Fidèles à notre engagement d'y investir chaque année 1 % de la capitalisation de votre SCPI Iroko Zen, ce sont près de 14,7 M€ qui y sont mobilisés fin 2025, au service de l'économie sociale et solidaire. Deux nouvelles associations ont ainsi pu être accompagnées : Emmaüs Solidarité en Île-de-France et Forum Réfugiés-Cosi à Lyon. Derrière chaque immeuble, ce sont des acteurs de terrain qui peuvent se concentrer sur leur mission.

Pour nous, l'ESG n'est pas un discours : c'est une manière d'investir, d'arbitrer et de gérer au quotidien, avec la conviction que l'immobilier conjugue rendement, sobriété énergétique et utilité sociale.

Merci pour votre confiance,



Gautier Delabrousse-Mayoux
Président d'Iroko

Chez Iroko

Une structure collaborative

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



Julien Roustan
Directeur de l'Asset Management



Marion Bertrand
Directrice de l'Investissement



Raphaël Bounnik
Directeur de l'ESG

Un engagement au quotidien

Télétravail

Iroko intègre à la gestion de ses bureaux une dynamique **flex office** facilitant le confort de ses employés et diminuant les émissions de CO₂ liées aux trajets.

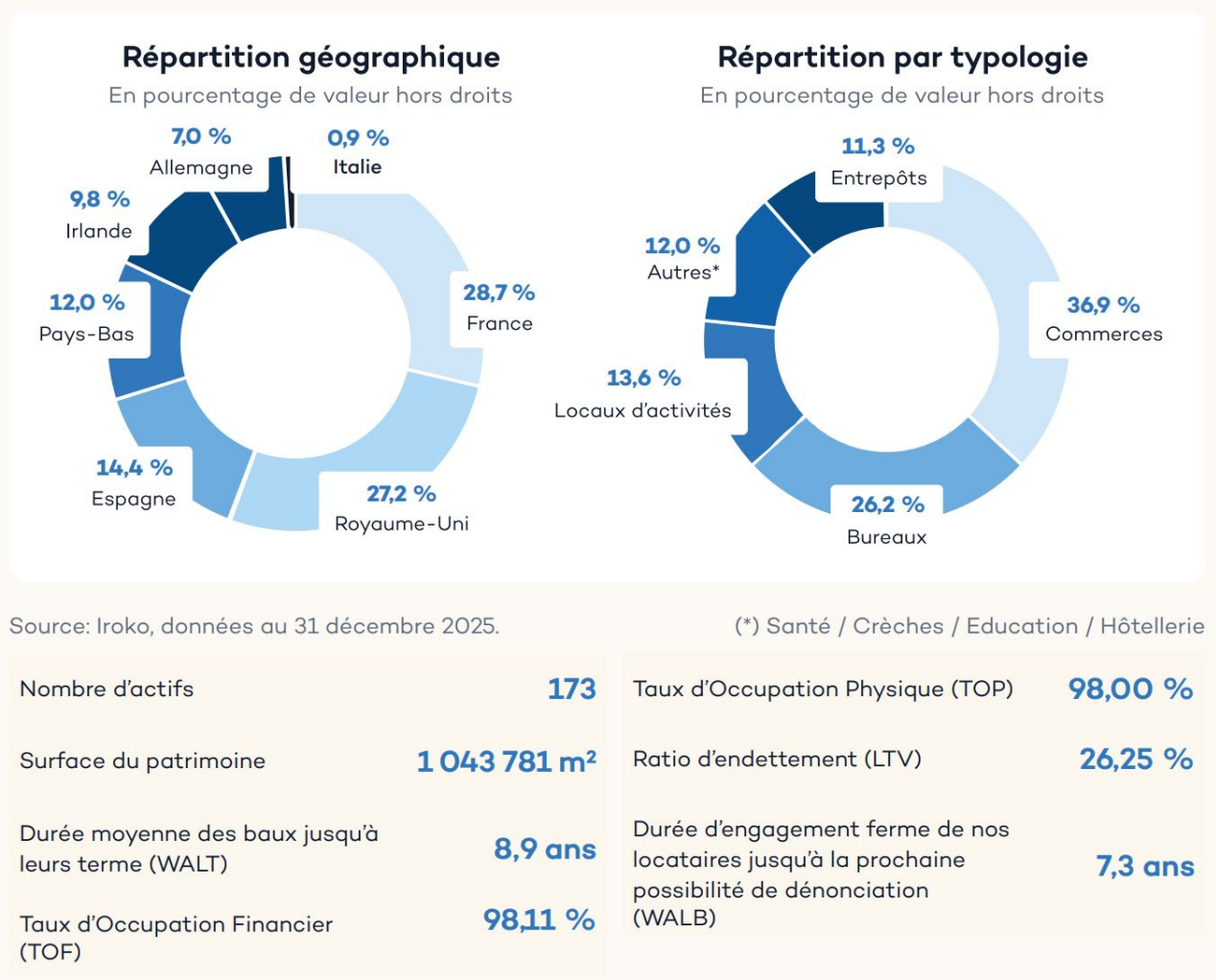
Formation

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

Mobilité douce

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

Chiffres clés



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

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

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

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

Source : Iroko au 31/12/2025

Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

Chiffres clés sur la performance des indicateurs de durabilité

À l'acquisition 2025

En 2025, 95 % des actifs acquis ont fait l'objet d'une évaluation ESG avant l'acquisition soit 39/41.

- Note ESG moyenne à l'acquisition : **60, 6 / 100**
- Nombre d'actifs acheté en 2025 : **41 dont 39 analysés**
- Best-in-Class : **59 % (23 actifs)**
- Best-in-Progress : **41% (16 actifs)**

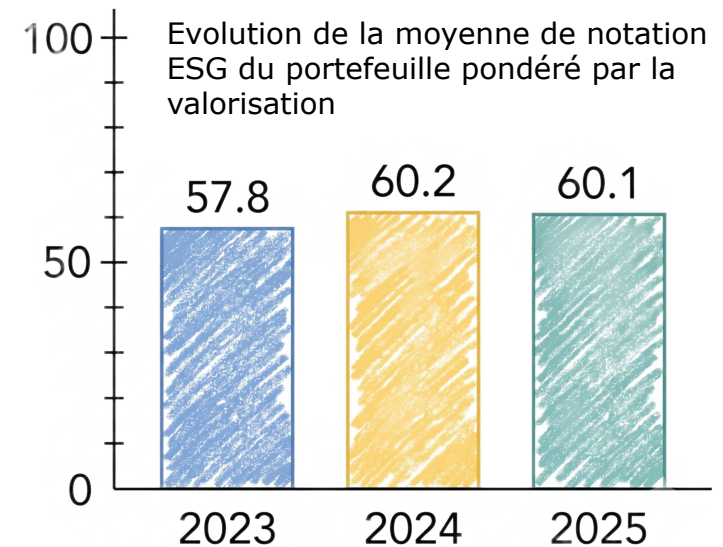
Source : Iroko au 31/12/2025, la pondération a été faite avec la valorisation des actifs à fin 2025.

Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

Mise à jour 2025

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

- Note ESG moyenne : **60, 1 / 100**
- Nombre d'actifs : **171** (2 actifs hors scope) - 98,29% du portefeuille analysé
- Best-in-Class : **68, 4% (117 actifs)**
- Best-in-Progress : **31, 6% (54 actifs)**



Analyser, mesurer, améliorer notre impact

1. L'engagement social et environnemental ✓

Social : L'engagement d'Iroko Zen à consacrer chaque année 1 % de sa capitalisation à Iroko Impact s'est traduit en 2025 par un investissement de **4 552 863 €**, portant la valeur liquidative des investissements cumulés à **14 722 332,24 €**, soit **1,07 %** de sa capitalisation au 31/12/2025.

Environnemental : Pour les 38 actifs acquis en 2022, tous ont atteint le statut Best-in-Class avant ou au cours de l'année 2025.

2. Les collaborateurs ✓

En 2025, 6 formations ont été dispensées :

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

3. Les locataires ✓

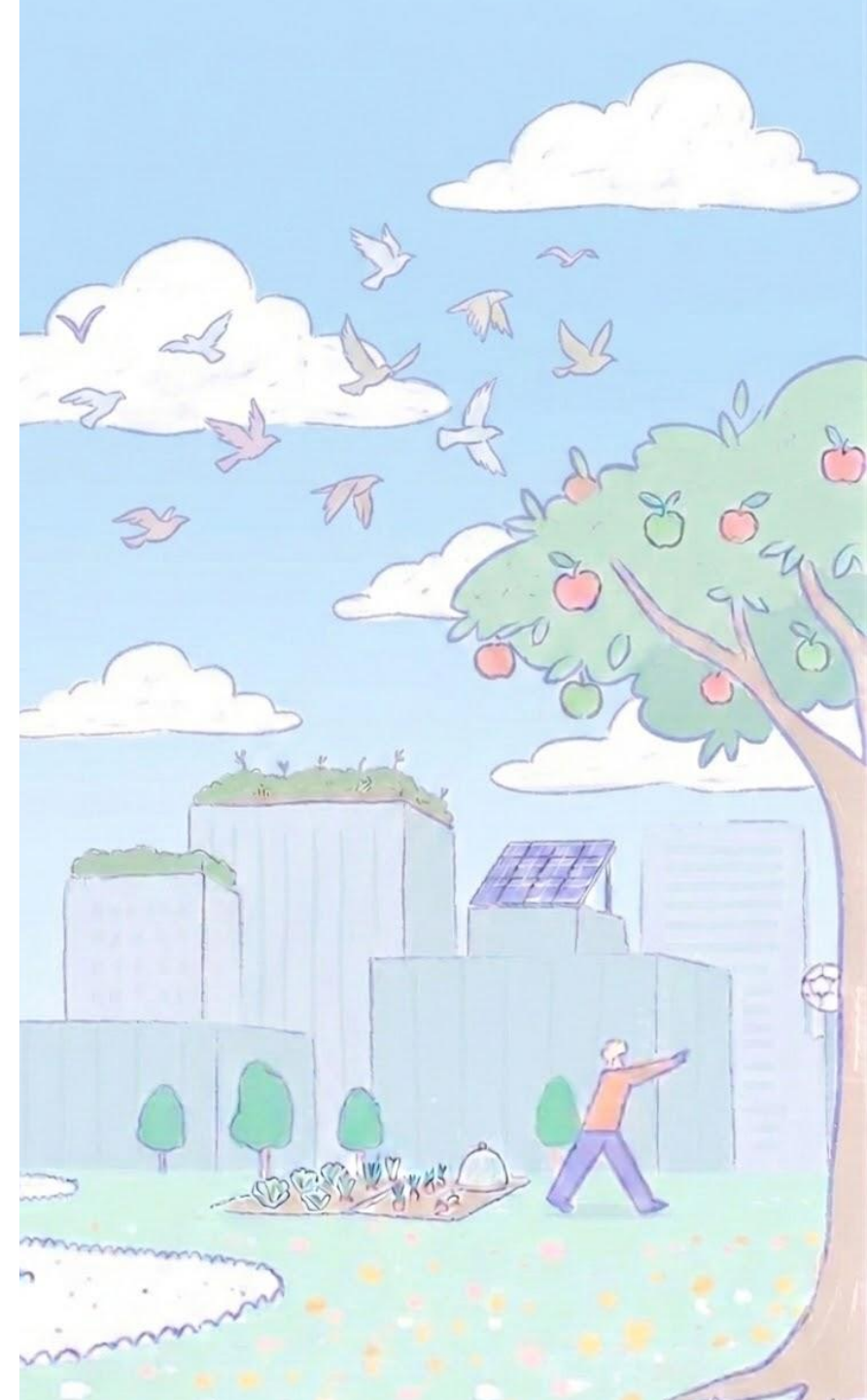
Campagne de sensibilisation : En 2025, des campagnes de sensibilisation en anglais et en français ont été menées auprès des locataires, avec l'envoi de courriels informatifs à **plus de 95 % des locataires** pour encourager les bonnes pratiques environnementales.

Nouveaux baux : En 2025, sur un total de 4 opérations sell and lease back et 23 recommercialisations / avenants, **96,2 % des nouveaux baux** intègrent désormais une annexe environnementale. Seul un des baux n'as pas d'annexe ESG.

En 2023, une enquête de satisfaction triennale a été envoyée à tous les locataires afin de connaître leur niveau de satisfaction des actions menées par le fonds Iroko Zen. Aucune nouvelle enquête a été envoyée en 2025.

4. Les prestataires de services ✓

En 2025, **73% des prestataires** définis dans ce document comme tels dont 100% des Property Managers ont signé des annexes ESG afin d'attester de leur considération pour les engagements ESG pris par Iroko Zen.



Immobilier et ESG

En France, le secteur du bâtiment représente **44 % de la consommation d'énergie nationale** (Ademe).

À l'échelle européenne, le constat est tout aussi marquant : les bâtiments sont le premier poste de consommation d'énergie de l'Union européenne, avec **40 % de l'énergie consommée et 36 % des émissions de gaz à effet de serre** liées à l'énergie (Commission européenne). Qu'ils soient privés ou publics, leurs acteurs ont donc un rôle déterminant à jouer dans la transformation du parc immobilier et dans l'atteinte de la neutralité carbone visée pour 2050. Présente en France et dans plusieurs pays d'Europe de l'Ouest, Iroko Zen intègre cette ambition depuis ses premiers jours, une stratégie ESG d'amélioration des actifs..

Conscient de l'impact de ses activités sur son environnement, le fonds considère les externalités négatives générées par son portefeuille tout au long de la vie de ses actifs, dans chacun des marchés où il investit.

Convaincu que la transition est le produit d'un travail collaboratif, les équipes d'Iroko Zen mutualisent leurs efforts pour allier sans discontinuité performances financières et extra-financières.

C'est dans ce cadre qu'à l'échelle de la société de gestion, Iroko est signataire des PRI depuis le 25 novembre 2025. Cette adhésion lui permet d'enrichir ses connaissances sur la finance durable.. Iroko Zen est par ailleurs labellisée ISR depuis 2021 et promeut, au travers de sa stratégie, un des objectifs de développement durable des Nations Unies.

ODD 11 — Villes et communautés durables



Sources : Ademe — Le secteur du bâtiment et de l'immobilier (44 % de la consommation d'énergie nationale, 25 % des émissions de GES). / Commission européenne — Energy efficiency in buildings / Energy Performance of Buildings Directive (40 % de la consommation d'énergie et 36 % des émissions de GES liées à l'énergie dans l'UE).



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 formalisant une politique d'exclusion conciliant interdictions normatives et sectorielles. Cette politique vient compléter les méthodologies ESG propres à chaque véhicule. Les équipes d'Investissement et de Gestion s'interdisent ainsi l'acquisition ou la gestion de tout bien dont la destination, l'usage ou le locataire serait lié à l'une des activités visées par la politique d'exclusion.

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



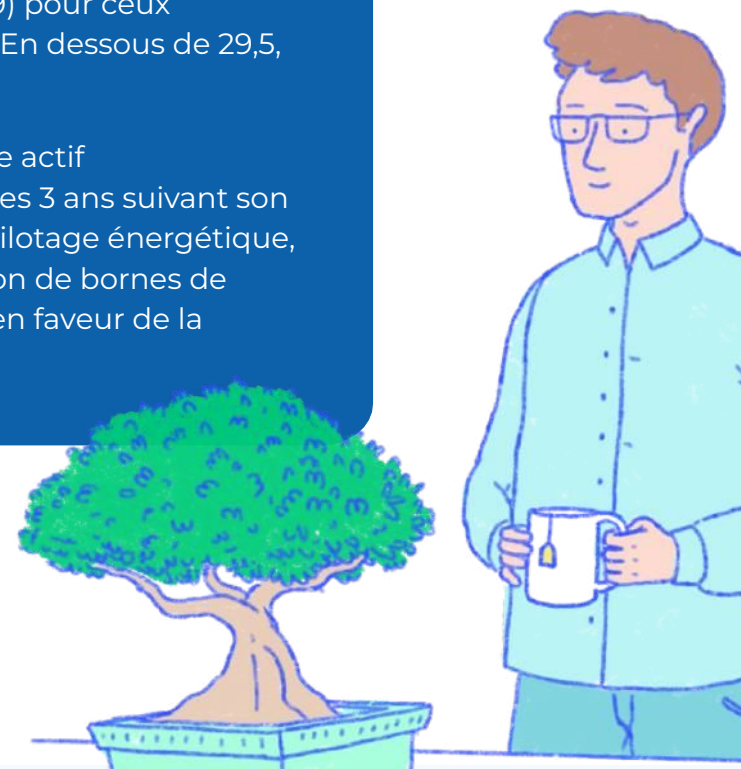
Les stratégies des véhicules d'investissement d'Iroko intégrant des objectifs ESG tiennent compte des facteurs de durabilité tels que l'impact sur la biodiversité, l'artificialisation des sols ou la résilience climatique — et, dans le cas des fonds de fonds, du respect de ces critères par les fonds cibles.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

Une méthode ESG propre à Iroko Zen

Iroko Zen dispose de sa propre méthode de notation ESG, construite autour de 12 thèmes et 27 critères. Elle accorde une place centrale à l'environnement, reflétant la conviction du fonds que la performance durable d'un actif passe d'abord par sa sobriété énergétique.

Chaque actif est classé selon son score : Best-in-Class ($\geq 59/100$) pour les actifs aux caractéristiques extra-financières de qualité, ou Best-in-Progress (29,5 – 59) pour ceux présentant un potentiel d'amélioration. En dessous de 29,5, l'actif est exclu du portefeuille.

Iroko Zen s'engage à faire passer chaque actif Best-in-Progress en Best-in-Class dans les 3 ans suivant son acquisition, via des actions concrètes : pilotage énergétique, remplacement des éclairages, installation de bornes de recharge, études solaires ou dispositifs en faveur de la biodiversité.



1 méthode, 7 pays, multi-typologies

La méthode ESG d'Iroko Zen repose sur un outil de notation structuré autour de 12 thèmes et 27 critères, couvrant les dimensions Environnement (E), Social (S) et Gouvernance (G). Chaque actif est évalué sur 100 points.

Répartition des points

Une prépondérance est accordée à l'Environnement et à la Gouvernance (62,5 % de leur maximum respectif requis) par rapport au Social (50 %). En effet, L'environnement est au cœur de notre action. Nous avons également souhaité mettre l'accent sur la gouvernance, un levier directement à la main d'Iroko.

Note seuil (Best-in-Class)

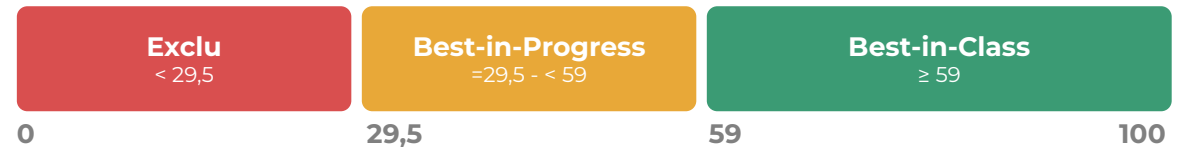
$$0,625 \times E + 0,5 \times S + 0,625 \times G = 0,625 \times 49 + 0,5 \times 30 + 0,625 \times 21 = 59/100$$

Engagement Best-in-Progress

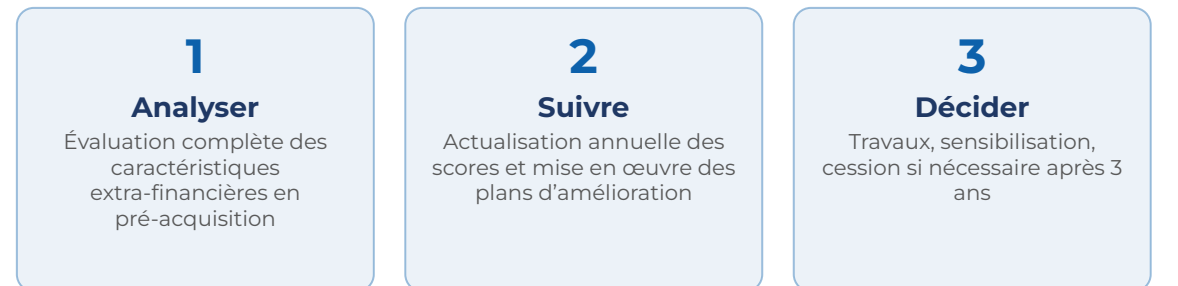
Iroko Zen s'engage à faire passer tous les actifs Best-in-Progress en Best-in-Class dans les 3 ans suivant leur acquisition. Un actif n'ayant pas atteint 59/100 après 3 ans est intégré au plan d'arbitrage.



Échelle de notation



Trois temps de l'évaluation



1 méthode, 7 pays, multi-typologies

Comment les équipes ESG d'Iroko Zen traitent-elles les particularités des actifs sur un cycle de 3 ans ?

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

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

Iroko Zen a mis en place un benchmark de référence pour chaque pays et typologie. Il permet d'évaluer les performances énergétiques des actifs par rapport au marché.

Ces données proviennent de l'OID, de Deepki ou du CIBSE. Cette méthode permet de suivre l'évolution de la performance énergétique par rapport à des valeurs de référence partagées.

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

Sources :

- fiber_manual_record OID
- fiber_manual_record CIBSE
- fiber_manual_record Deepki

	France	Allemagne	Espagne	Irlande	Italie	Pays-Bas	Royaume-Uni
Bureau	290	230	257	404	361	216	291
Santé	508	315	370	489	503	284	353
Logistique	150	191	190	256	230	146	185
Commerce	308	304	461	443	496	287	320
Education	290	230	257	404	361	216	291
Hôtel	370	374	394	555	467	336	401
Restaurant	4554	3564	4758	4118	4792	2871	2972

Modification benchmark

Supermarché : nous nous basions jusqu'alors sur le CIBSE 2021, mais l'OID a depuis publié un benchmark dédié au commerce alimentaire. Nous avons donc adopté ce nouveau référentiel en appliquant les coefficients de conversion en énergie primaire propres à chaque pays.

Engagé et solidaire

IROKO•impact

Iroko Zen a tenu son engagement social de consacrer chaque année 1 % de sa capitalisation à Iroko Impact s'est traduit en 2025 par un investissement de **4 552 863 €**, portant la valeur liquidative des investissements cumulés à 14 722 332,24 €, soit **1,07 %** au 31/12/2025. Le fonds a pu aider deux nouvelles associations :

- **Emmaüs Solidarité** : plusieurs immeubles en Île-de-France — notamment à Paris 9e (rue Frochot) et à Saint-Ouen (rue des Entrepôts)
- **Forum Réfugiés-Cosi**, à Lyon : un CADA de 25 studios dans le 7e arrondissement de Lyon.



La SCI Iroko Impact est un fonds article 9, labellisé ESUS et Finansol



Un modèle immobilier favorisant l'accessibilité :

Mettre à disposition des actifs à des conditions économiques adaptées afin de permettre la viabilité de projets sociaux et solidaires.

- Application d'un décotes de 20% de loyers par rapport aux loyers de marché
- Accès à l'immobilier pour des acteurs exclus du marché traditionnel
- Accès à des locaux adaptés à l'activité des associations

Engagé et Solidaire

IROKO•impact au service des acteurs engagés au service des publics fragiles.



Emmaüs lutte contre l'exclusion et accompagne les personnes sans abri vers l'insertion sociale.

- Hébergement d'urgence et logement d'insertion
- Accompagnement social des personnes à la rue
- Accueil inconditionnel de publics en grande précarité

Actifs loués : 2
Personnes aidées : 91

Paris IX rue Frochot
95 736 €/an (-21,4%)

Saint Ouen rue des entrepôts
62 142 €/an (-22,8%)



Forum Réfugiés accueille et accompagne les demandeurs d'asile et réfugiés.

- Gestion de centres d'accueil
- Accompagnement juridique et social
- Aide à l'insertion professionnelle

Actifs loués : 1
Personnes aidées : 75

Lyon rue saint jérôme
56 897 €/an (-20,4%)



Le Silence des Justes favorise l'inclusion sociale des personnes atteintes d'autisme.

- Hébergement et accompagnement spécialisé
- Inclusion scolaire et professionnelle
- Parcours de soins adaptés

Actifs loués : 2
Personnes aidées : 8

Saint-Denis J-B Clément
6 256 €/an (-20%)

Saint-Denis République
6 089 €/an (-21%)



Miséricordia

Misericordia développe des projets liés à l'éducation, la santé et l'accompagnement.

- Hébergement de publics fragiles
- Projets éducatifs et sociaux
- Actions de solidarité locale

Actifs loués : 2
Personnes aidées : 9

Aubervilliers rue lautréamont
8 752 €/an (-20,5%)

Nos 9 indicateurs

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

Performance énergie primaire **O**
(kwhEP/m²/an)

Émissions de gaz à effet de serre **O**
(kgco₂/m²/an)

Risques physiques
(exposition climatique/actif)

Végétalisation
(actif avec plus de 5% de la parcelle)

Economie d'eau
(actif muni d'un dispositif)

Mobilité durable **O**
(actif muni d'un dispositif)

Confort des occupants
(actif muni d'un dispositif)

Sensibilisation des locataires
(annuelle)

Engagement prestataires **O**
(annexes ESG)

O = obligatoire



Environnement

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

Consommation d'énergie finale (EP)

Iroko Zen suit chaque année la consommation d'énergie primaire de son portefeuille, exprimée en kWh/m².

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

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

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

Émission de gaz à effet de serre (GES)

Exprimées en kgCO₂/m², les émissions de GES dépendent du mix énergétique et de la consommation finale du bâtiment. Iroko Zen les suit annuellement : une fois les factures collectées et la consommation calculée en kWh/m², des coefficients de conversion variables selon les pays et les fluides sont appliqués. La réception des factures conditionne donc le bon suivi des engagements d'Iroko 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 rejeterait consciemment ou non les déchets de son processus de production dans une rivière par exemple ne voit pas son coût de production augmenter pour compenser le coût social de la pollution qu'elle génère. Il est ainsi nécessaire pour les agents économiques d'identifier l'ensemble des externalités négatives générées par leur activité.

Pourquoi ?

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

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

Consommation d'eau

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

Végétalisation du site

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

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

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

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



Energie Primaire

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

Suivre l'évolution de cette consommation dans le temps est, pour Iroko Zen, un **levier clé** du processus d'amélioration de ses actifs en portefeuille.

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

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



Comment lire le graphique ?

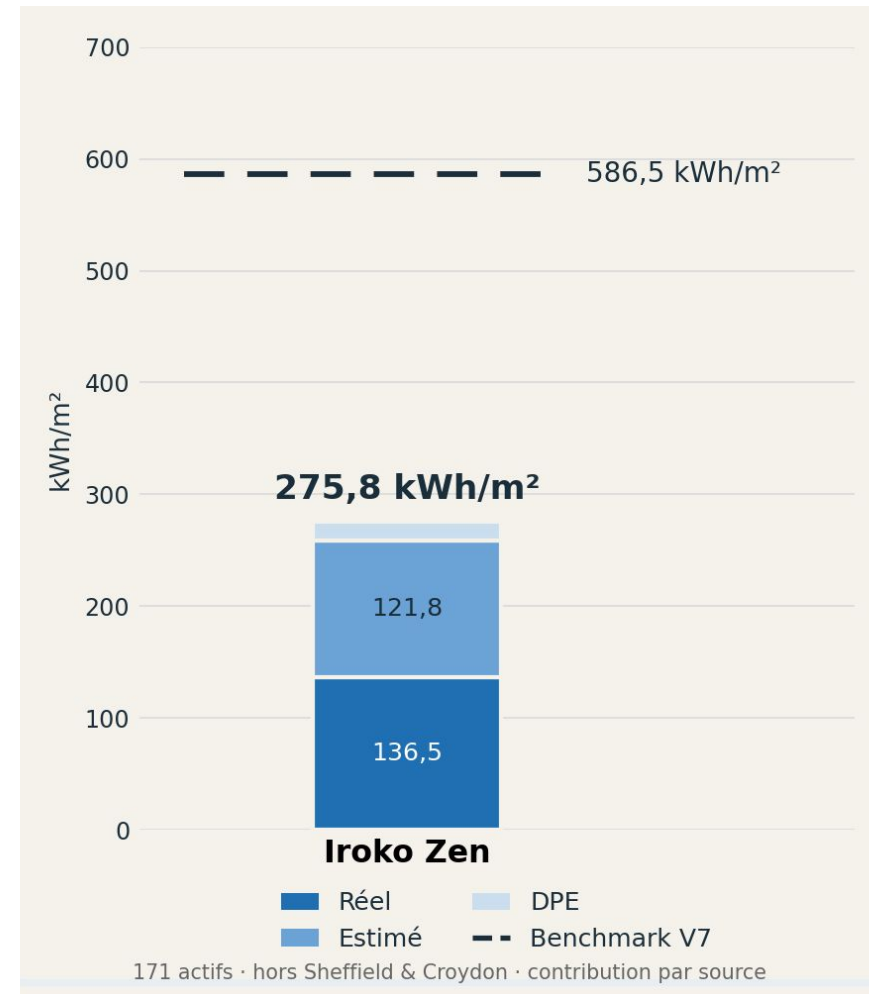


La jauge montre l'énergie consommée par notre portefeuille, par m² et pondéré par la valorisation des actifs au 31/12/2025. Les couleurs indiquent l'origine de la donnée : factures, DPE ou estimation. La ligne pointillée est le repère du marché pour des actifs comparables également pondérés par la valorisation : notre portefeuille est en dessous de celle-ci, il consomme moins que le marché.

Au 31/12/2025, la consommation du portefeuille en EP repose pour **49 %** sur des données effectives 2025 (pondéré par la valorisation) :

- **49,0 %** issues de **factures réelles complètes**
- **36,7 %** issues d'**estimations sur la base de la réception partielle des données 2025**.
- **9,4 %** d'estimations à partir de **données antérieures** (N-1 / N-2, faute de données 2025 suffisantes) ;
- **4,9 %** issues du **DPE** (Diagnostic de Performance Énergétique),

L'Énergie Primaire (EP) du portefeuille en Kwh/m² d'Iroko Zen pondéré par la valorisation au 31/12/2025



Émissions de gaz à effet de serre

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

L'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) publie pour chaque pays un coefficient permettant de convertir la part électrique de la consommation finale (kWh/m²) en émissions de gaz à effet de serre (kgCO₂/m²). En France, ce coefficient s'élève à 0,069 kgCO₂/kWh ; en Allemagne, il atteint 0,367 kgCO₂/kWh, soit plus de cinq fois la valeur française. Pour le gaz et le fioul, Iroko retient les coefficients publiés par LégiFrance et les applique uniformément à l'ensemble des pays d'investissement, par souci de simplification méthodologique.

☁ Concrètement, **un bâtiment français consommant 1 kWh/m²/an d'électricité émet théoriquement 0,069 kgCO₂/m²/an, contre 0,367 kgCO₂/m²/an pour un bâtiment allemand à consommation équivalente.**



Cet écart entre pays s'explique avant tout par la diversité des mix énergétiques nationaux : fortement décarbonée en France grâce au nucléaire, la production d'électricité reste largement adossée aux énergies fossiles chez plusieurs voisins. En investissant dans six pays européens, Iroko Atlas est donc mécaniquement exposé à des intensités carbone très contrastées.

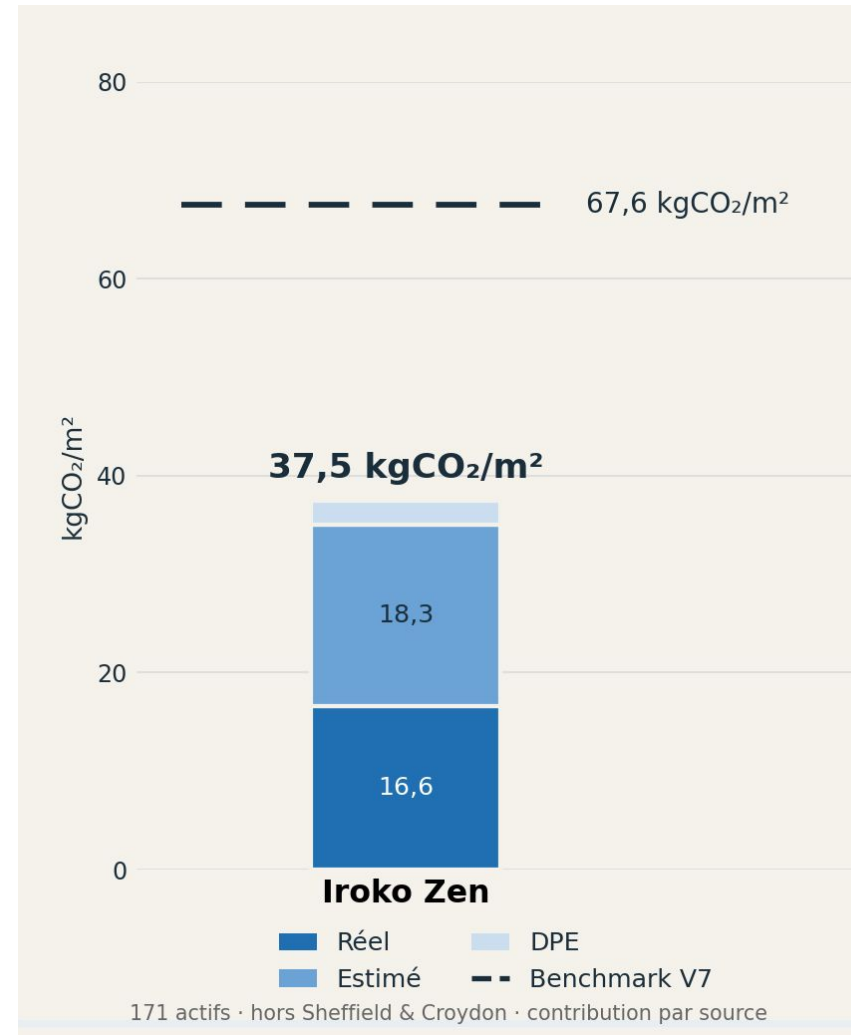
Imparfaite, cette méthode offre deux atouts majeurs : un suivi cohérent et comparable des émissions actif par actif dans le temps, et un ajustement automatique à l'évolution des mix nationaux. Toute mise à jour des coefficients OID ou LégiFrance sera intégrée par l'équipe ESG d'Iroko.

Comment lire le graphique ?



La jauge montre les émissions de CO₂ de notre portefeuille, par m² et pondéré par la valorisation des actifs au 31/12/2025.. Les couleurs indiquent l'origine de la donnée : factures, DPE ou estimation. La ligne pointillée est le repère du marché pour des biens comparables : notre portefeuille est en dessous de celle-ci, il émet moins que le marché.

Les émissions de gaz à effet de serre (GES) du portefeuille en kgCO₂/m² d'Iroko Zen pondéré par la valorisation au 31/12/2025



Exposition climatique

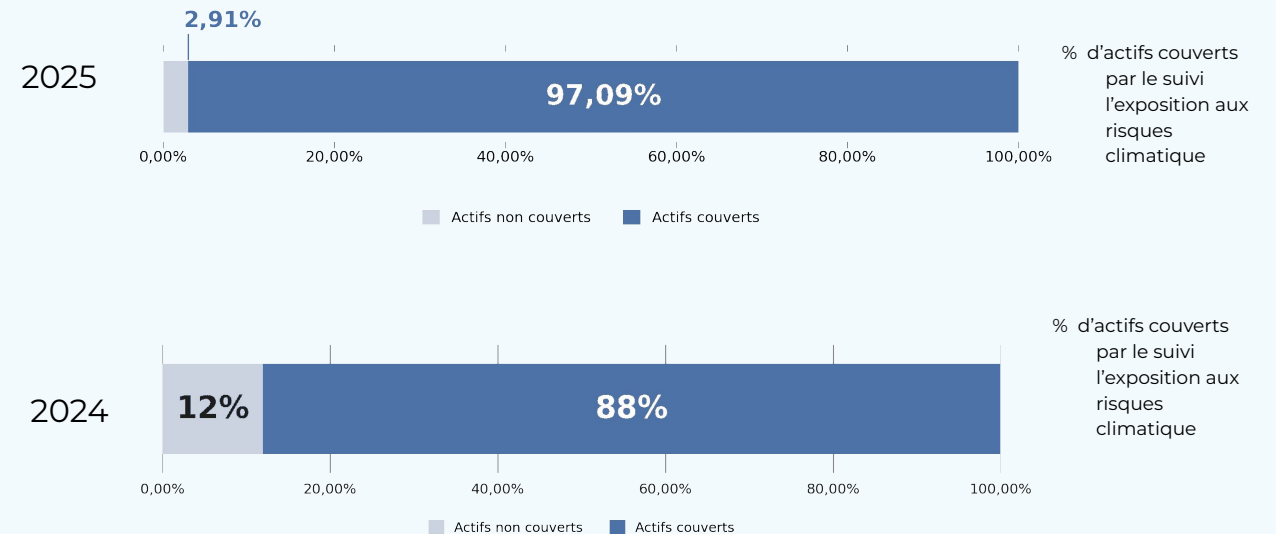
Le suivi de la résilience climatique par actif est une tentative d'anticipation des risques physiques pesant sur les biens détenus par Iroko Zen. L'objectif est de mesurer l'exposition d'un actif aux aléas climatiques. Cette analyse s'articule autour des éléments suivants :

- 🌵 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.

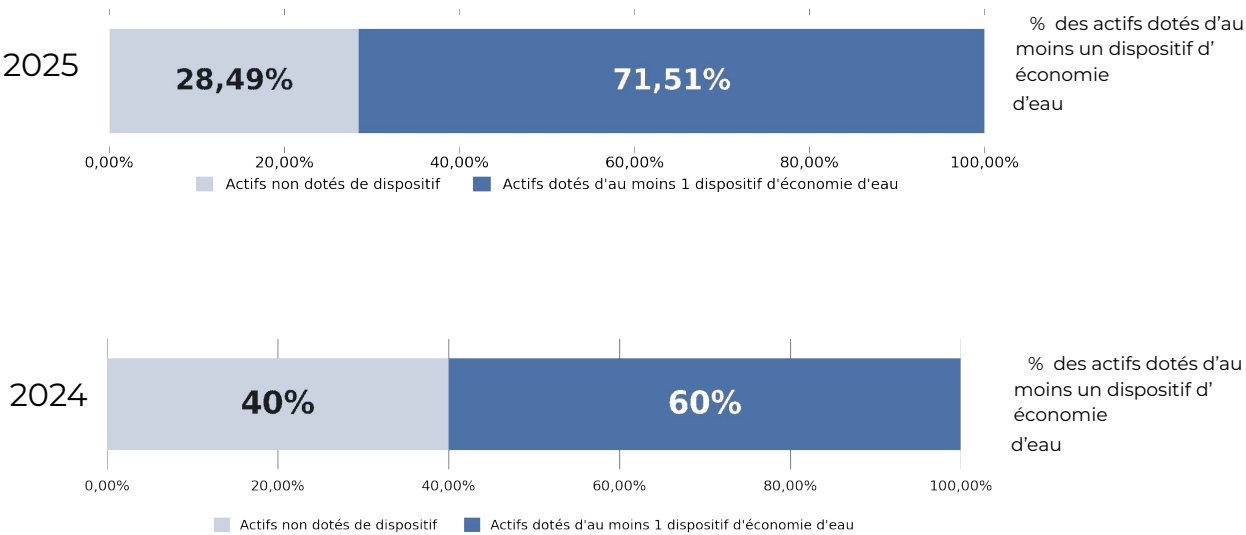
Iroko Zen s'engage à évaluer l'exposition aux risques climatiques de l'ensemble de son patrimoine grâce à l'outil Batadapt. En se basant sur la localisation précise de chaque actif, cet outil attribue un score d'exposition face aux différents aléas climatiques. Batadapt a évolué en 2025 et permet de couvrir plus d'actifs du patrimoine de la SCPI.



Eau



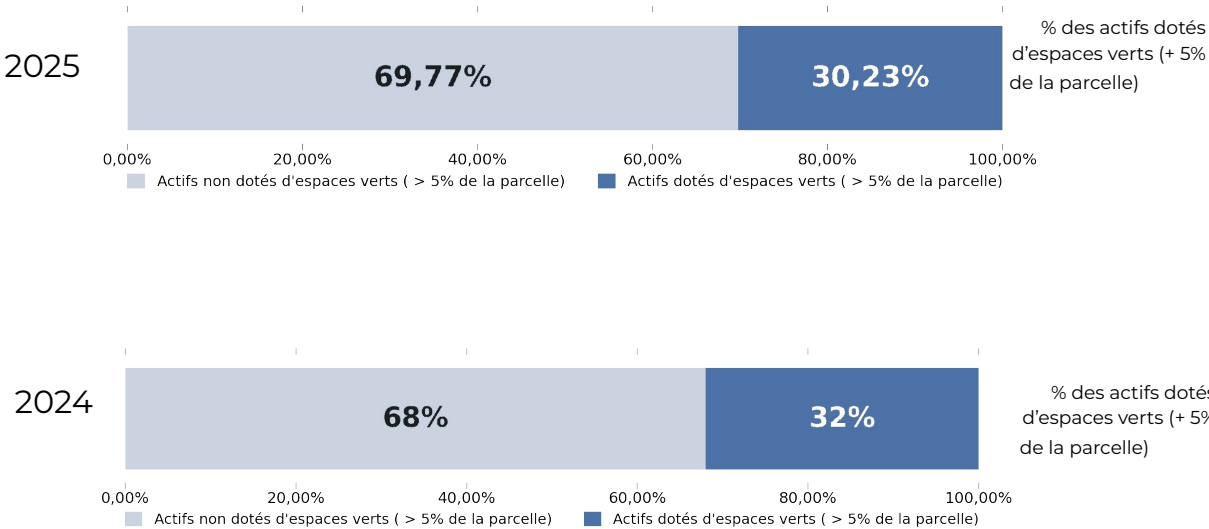
Attentif à la gestion de l'eau sur ses sites, Iroko Zen suit le nombre de dispositifs implantés au sein de ses immeubles qui permettent une rationalisation de la consommation de cette ressource précieuse. Mousseur, détecteur de présence, double-chasse, cuve de récupération des eaux de pluie le véhicule 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).



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.



Social

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

UNE STRATÉGIE INTÉGRÉE

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

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

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

SECTEURS EXCLUS

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

ÉVALUATION DU BIEN

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

LECTURE BI-DIMENSIONNELLE

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

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

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

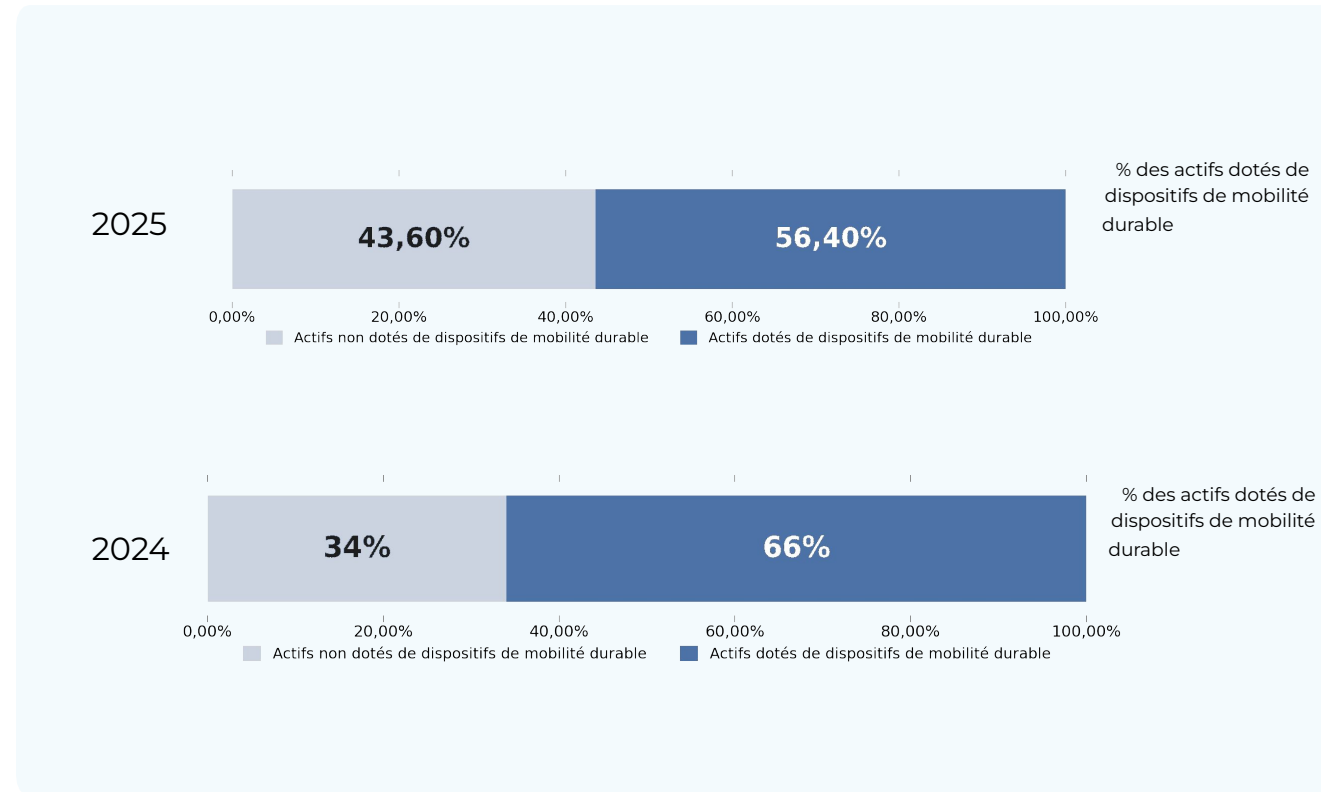


Mobilité douce

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.

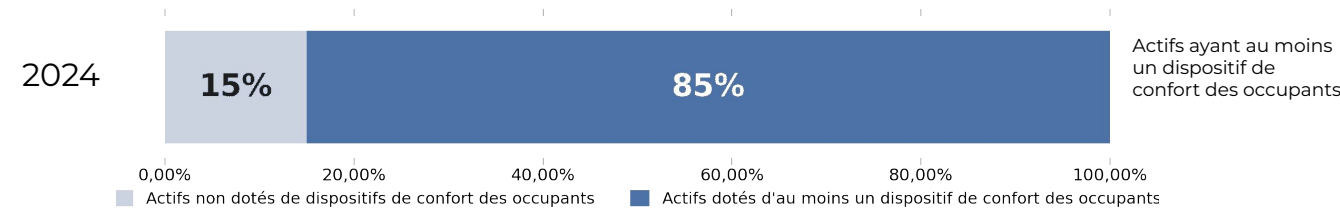
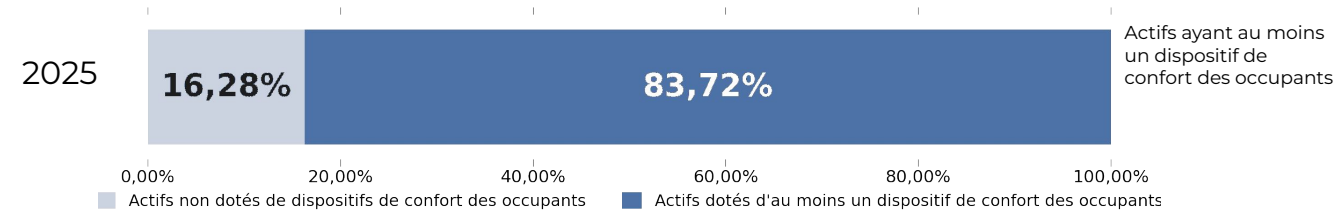
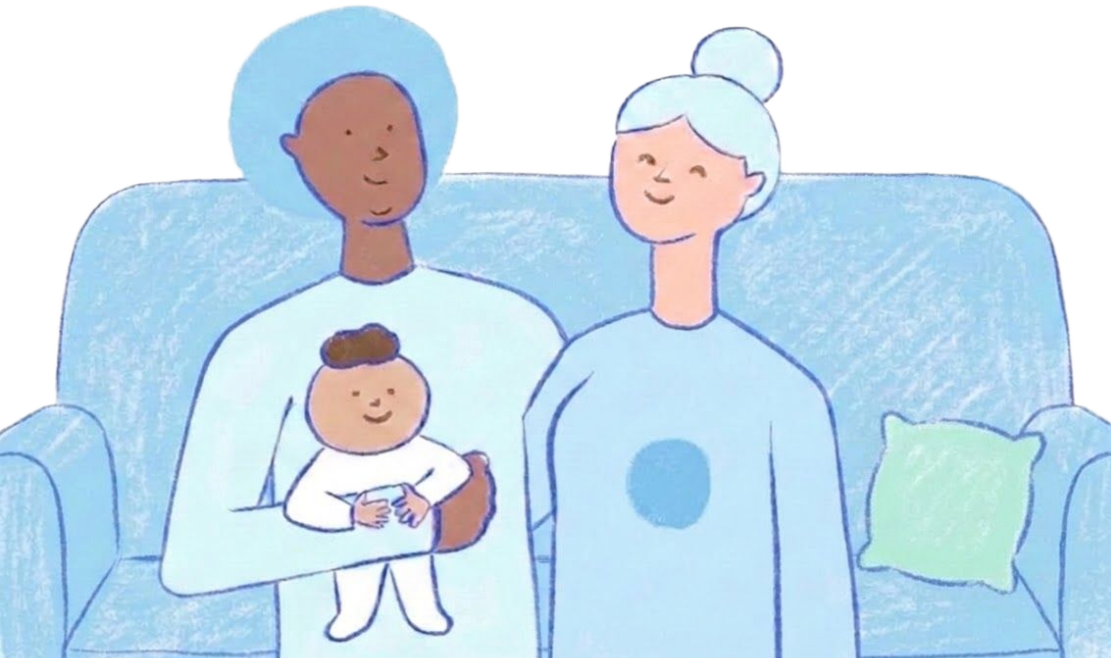


Conforts des occupants

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

- Les espaces détente
- Les vestiaires
- Les cuisines

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



Gouvernance

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

OUTILS CONTRACTUELS

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

Dispositifs mobilisés

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

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

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

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

DIALOGUE CONTINU

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

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

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



Sensibilisation des occupants

Chaque année, Iroko 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

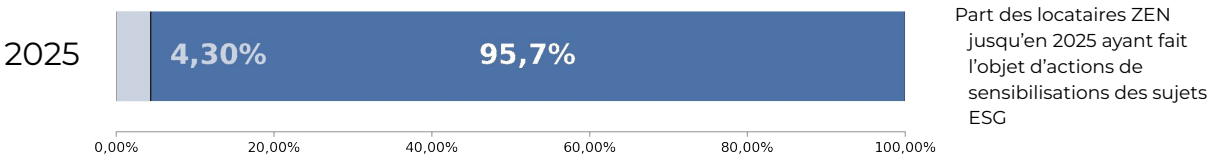
Les locataires entrés en portefeuille après la campagne annuelle font partis du processus de sensibilisation l'année suivante. Suite à l'envoi du mail de sensibilisation à l'ensemble de nos locataires, (767 destinataires) nous avons constatés 33 rejets.

Ainsi 95,7% d'entre eux ont été sensibilisés.

Pourquoi ?

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

Affiche de sensibilisation envoyée en mars 2026 à tous les locataires francophones



Engagements des parties prenantes

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 :

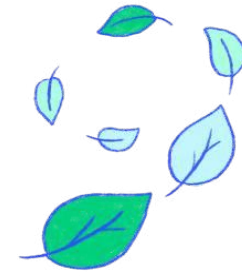
- S'assurer de la bonne compréhension de la partie prenante des enjeux ESG du véhicule
- Intégrer sans discontinuité l'aspect extra-financier propre à Iroko Zen dans l'ensemble des travaux réalisés par le prestataire

Sont concernés :

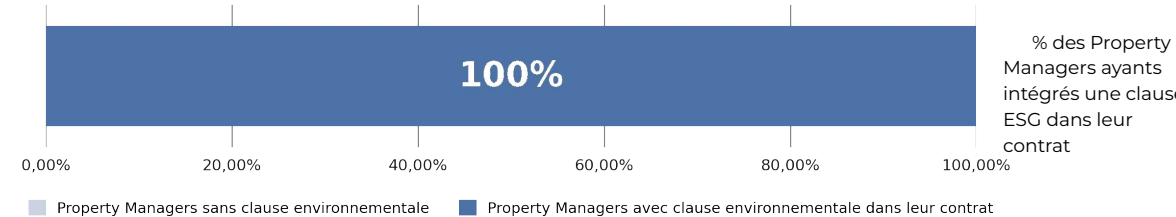
- L'investment manager à l'étranger
- Les property managers (100%)
- L'expert valorisation
- L'expert indépendant
- Les prestataires de travaux de long terme
- Les auditeurs techniques
- Les auditeurs environnementaux

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.

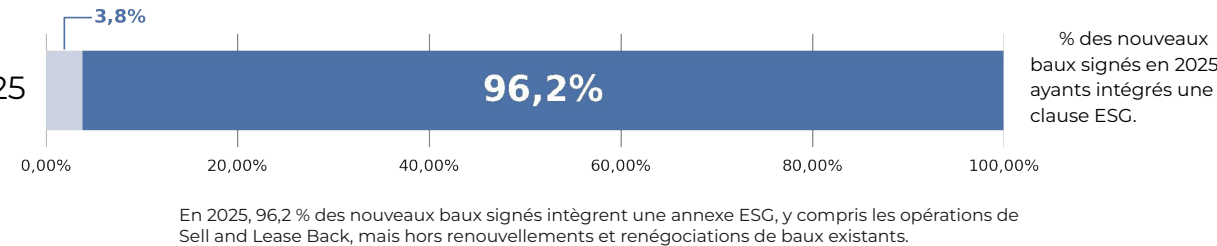
Parmi les nouveaux baux signés en 2025 (Sell and Lease Back compris et hors renouvellements et renégociation du loyer) 96,2 % intègrent une clause ESG.



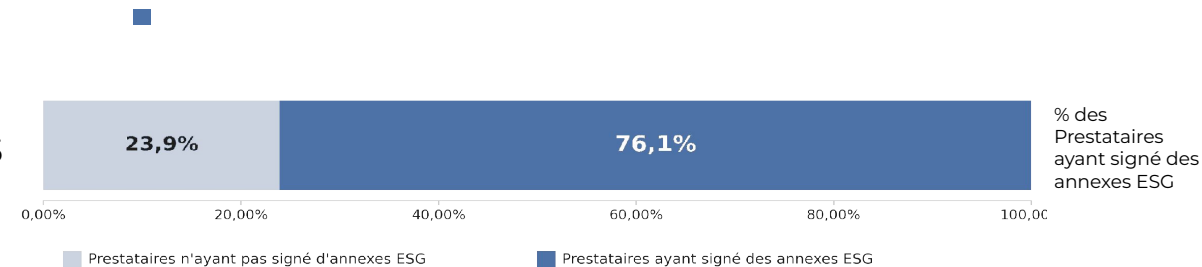
2025



2025



2025



Plan de travaux 2025



3,7 M€ ont été dépensés sur le portefeuille Iroko Zen en 2025 :

1,0 M€

RÉFECTION & ÉTANCHÉITÉ

Travaux lourds de réfection de toiture et d'étanchéité.

1,3 M€

MAINTENANCE

Ascenseurs, sécurité, assainissement et travaux d'amélioration divers.

1,2 M€

TRAVAUX ESG (ISR)

Gestion technique de bâtiment, pompes à chaleur et maintenance labellisée ISR.

0,2 M€

ÉTUDES & DIVERS

Autres études et travaux ponctuels réalisés durant l'année.



Total des investissements 2025 : 3,7 M€



Des travaux concrets pour atteindre nos objectifs

+1,2 M€

de travaux ESG engagés en 2025



ÉNERGIE ET BÂTIMENT

Gestion Technique du Bâtiment — Pilotage

5 sites (Issy, Noisy...). Décret BACS, -20% d'économie.

Thermosphr

Lille, Vaulx · -13 à -21%. Effacement réseau via Tilt Energy.

INFRASTRUCTURES

Pompe à Chaleur Réversible

Heerlen (NL) · Efficacité x3-4 vs chauffage électrique.

Bornes de recharge

Contrat BUMP (LOM) · Osny, Arras, Louvroil.

DÉVELOPPEMENT

Projets Solaires

Études de faisabilité sur 24 actifs (Powesco, CarbOn, Enrise).

 **BIODIVERSITÉ & EAU** : Nichoirs · Hôtels à insectes · Racks vélo · Robinets mousseurs · Relamping LED

Les 5 actifs les plus importants en valeur



London - 1 Lyric Square

Note ESG à fin 2025 :

64/100

Valeur HD : **66 926 400 €**
Acquisition : **2025**

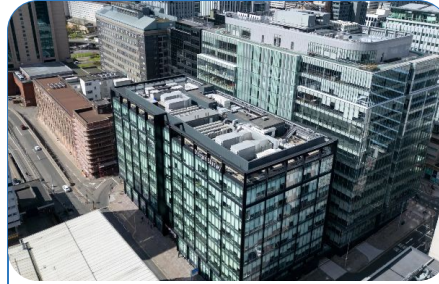


Stains

Note ESG à fin 2025 :

66, 3/100

Valeur HD : **64 025 000 €**
Acquisition : **2024**



Glasgow

Note ESG à fin 2025 :

51/100

Valeur HD : **57 586 500 €**
Acquisition : **2024**



Segula

Note ESG à fin 2025 :

54/100

Valeur HD : **54 447 020,39 €**
Acquisition : **2023**



Almere

Note ESG à fin 2025 :

55/100

Valeur HD : **50 000 000 €**
Acquisition : **2025**

La valorisation des actifs est au 31/12/2025 et peut varier à la hausse ou à la baisse. Les performances passées ne présagent pas des performances futures.



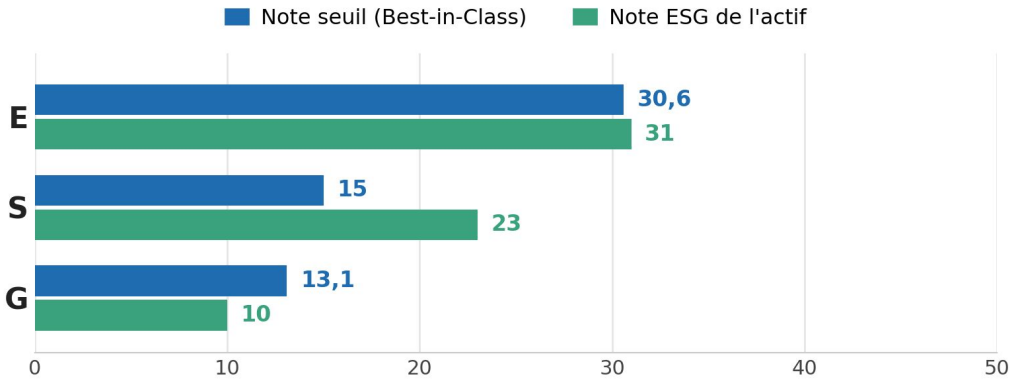
One Lyric Square

Top valeur

● Londres, Royaume-Uni

Surface	Année d'acquisition	Valorisation HD	Typologie	Note ESG (fin 2025)
103 374 m²	2025	66 926 400 €	Bureaux	64/100

Calcul de la note ESG et comparatif à la note seuil



Points forts

- Actif efficient énergétiquement
- Actif bien desservi
- Bon dispositif d'économie d'énergie en place

À améliorer

- Mettre en place un dispositif de végétalisation du site



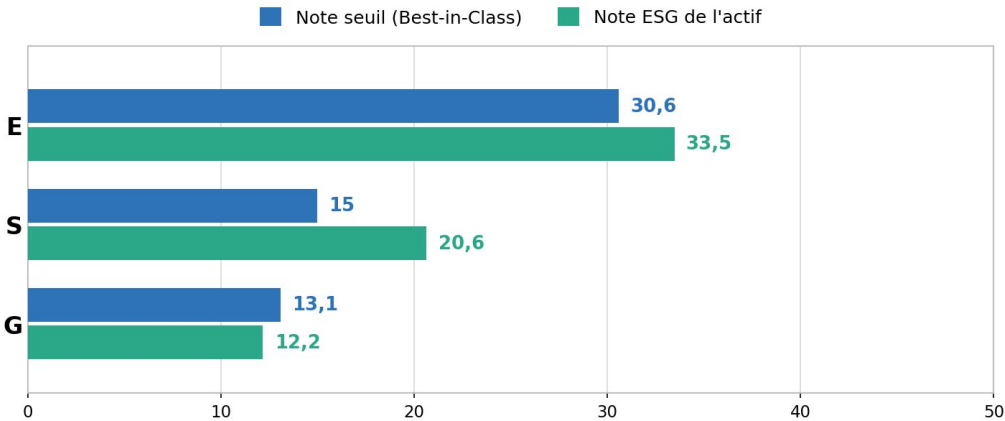
Stains

Top valeur

● Stains, France

Surface	Année d'acquisition	Valorisation HD	Typologie	Note ESG (fin 2025)
23 327 m²	2024	64 025 000 €	Locaux d'activités	66, 3/100

Calcul de la note ESG et comparatif à la note seuil

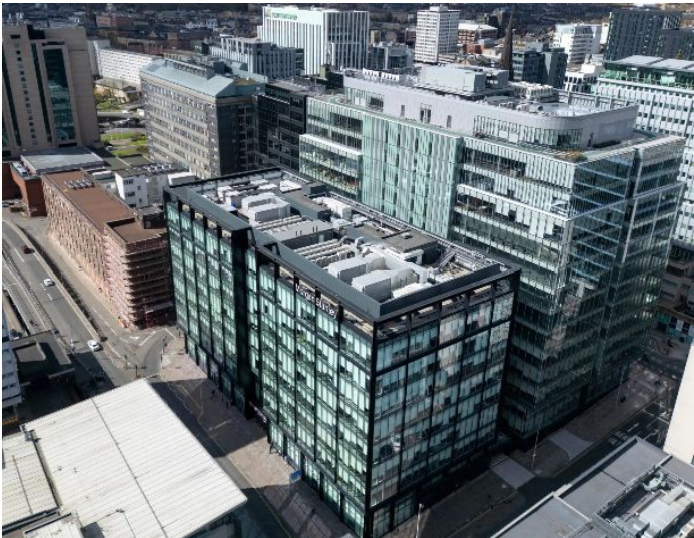


Points forts

- Bonne performance énergétique
- Site favorable à la biodiversité
- Gouvernance ESG structurée

À améliorer

- Renforcer la maîtrise des consommations
- Développer la mesure d'impact (reporting ESG)



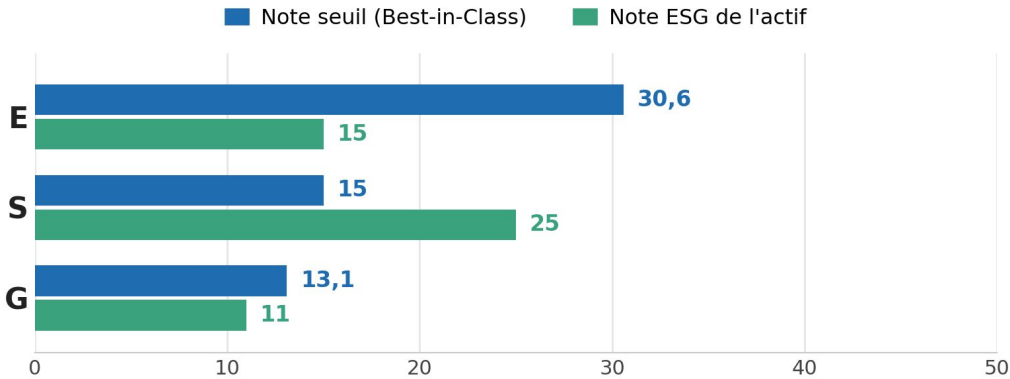
Glasgow

Top valeur

Glasgow, Royaume-Uni

Surface	Année d'acquisition	Valorisation HD	Typologie	Note ESG (fin 2025)
161 235 m²	2024	57 586 500 €	Bureaux	51/100

Calcul de la note ESG et comparatif à la note seuil



Points forts

- Bon dispositif d'économie d'eau
- Bon dispositif de traitement des déchets

À améliorer

- Améliorer le process de végétalisation du site



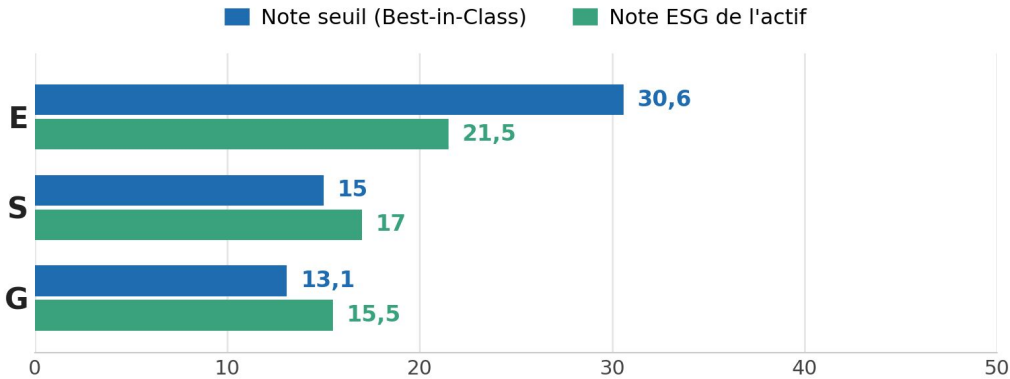
Segula

Top valeur

Rüsselsheim, Allemagne

Surface	Année d'acquisition	Valorisation HD	Typologie	Note ESG (fin 2025)
52 655 m²	2023	54 447 020 €	Locaux d'activités	54/100

Calcul de la note ESG et comparatif à la note seuil



Points forts

- Bonne efficacité énergétique
- Confort et santé des occupants assurés
- Gouvernance ESG solide

À améliorer

- Mettre en place un dispositif de végétalisation
- Renforcer la mobilité durable et le suivi des consommations



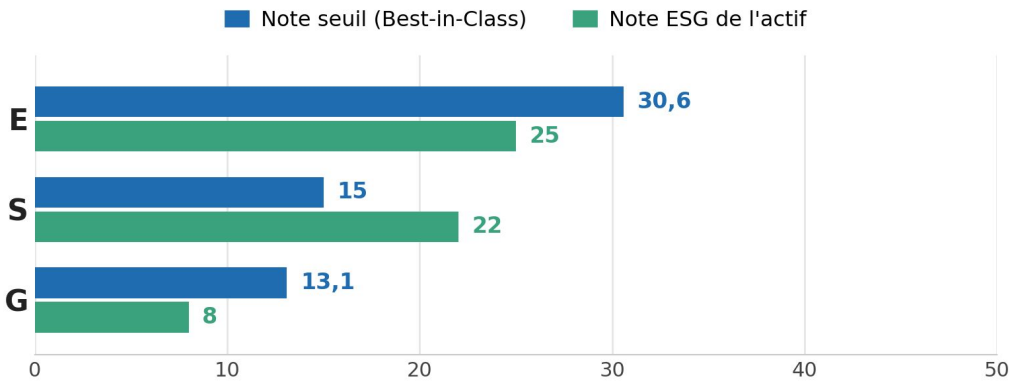
Almere

Top valeur

● Almere, Pays-Bas

Surface	Année d'acquisition	Valorisation HD	Typologie	Note ESG (fin 2025)
46 061 m²	2025	50 000 000 €	Commerces	55/100

Calcul de la note ESG et comparatif à la note seuil



Points forts

- Très bonne performance énergétique
- Bonne desserte et mobilité durable
- Site favorable à la biodiversité

À améliorer

- Structurer la gouvernance et la mesure d'impact
- Améliorer la maîtrise des consommations

Les 5 actifs ayant les meilleures notes ESG



Wiesbaden

Note ESG à fin 2025 :

77,5/100

Valeur HD : **20 700 000 €**

Acquisition : **2025**



Loriguilla Valencia

Note ESG à fin 2025 :

76,5/100

Valeur HD : **3 050 000 €**

Acquisition : **2022**



Saint-Brice

Note ESG à fin 2025 :

74,5/100

Valeur HD : **8 675 000 €**

Acquisition : **2022**



Vaux en Velin

Note ESG à fin 2025 :

74,5/100

Valeur HD : **31 700 000 €**

Acquisition : **2023**



Valence

Note ESG à fin 2025 :

74/100

Valeur HD : **3 925 000 €**

Acquisition : **2022**

La valorisation des actifs est au 31/12/2025 et peut varier à la hausse ou à la baisse. Les performances passées ne présagent pas des performances futures.



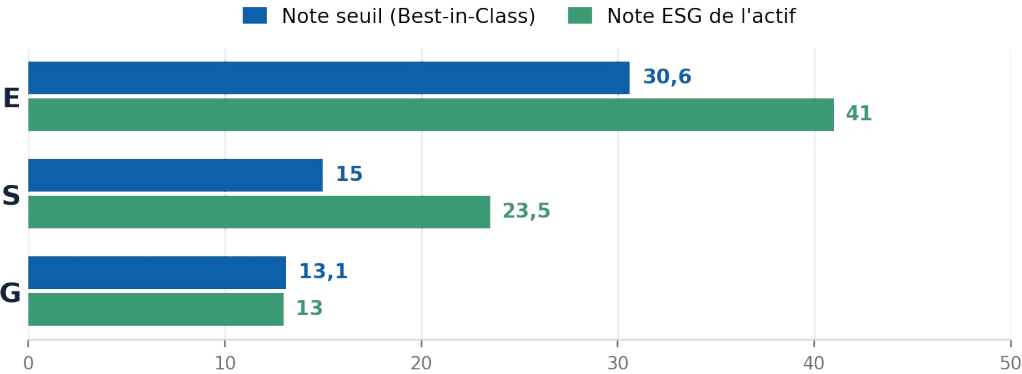
Wiesbaden

Wiesbaden, Allemagne

Best-in-Class

Surface	Année d'acquisition	Valorisation HD	Typologie	Note ESG (fin 2025)
8 142 m²	2025	20 700 000 €	Bureaux	77,5/100

Calcul de la note ESG et comparatif à la note seuil



Points forts

- Faible consommation d'énergie, inférieure au benchmark.
- Présence de bornes électriques
- Présence de maison à insectes sur site.

À améliorer

- Pas d'espace vert à proximité



Loriguilla

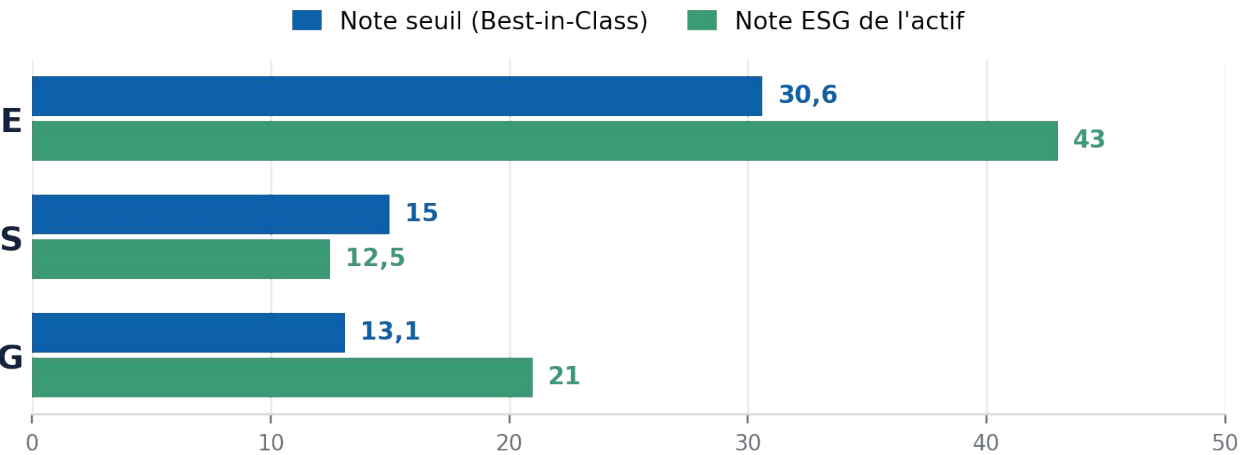


Best-in-Class

Loriguilla (Valence), Espagne

Surface	Année d'acquisition	Valorisation HD	Typologie	Note ESG (fin 2025)
4 431 m²	2022	3 050 000 €	Locaux d'activité	76,5/100

Calcul de la note ESG et comparatif à la note seuil



Points forts

- Faible consommation d'énergie, inférieure au benchmark
- Espace vert à proximité
- Faible consommation d'eau

À améliorer

- Pas de borne électrique sur site.



Vaulx-en-Velin

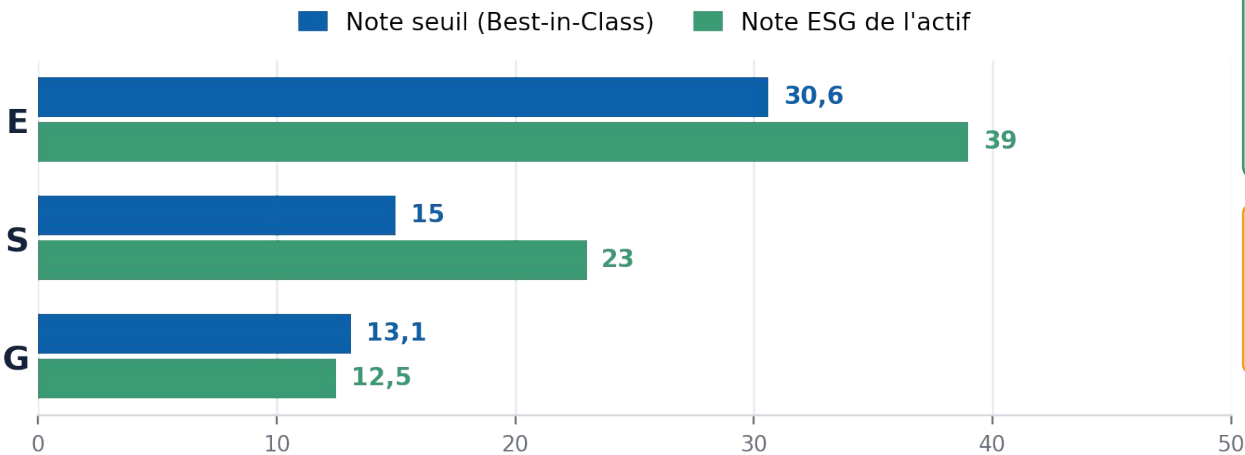


Best-in-Class

Vaulx-en-Velin, France

Surface	Année d'acquisition	Valorisation HD	Typologie	Note ESG (fin 2025)
10 142 m²	2023	31 700 000 €	Bureaux	74,5/100

Calcul de la note ESG et comparatif à la note seuil



Points forts

- Faible consommation d'énergie, inférieure au benchmark
- Faible consommation d'eau, inférieure au benchmark
- Site bien desservi par des transports en commun et services

À améliorer

- Pas de bornes électrique sur site.



Valence

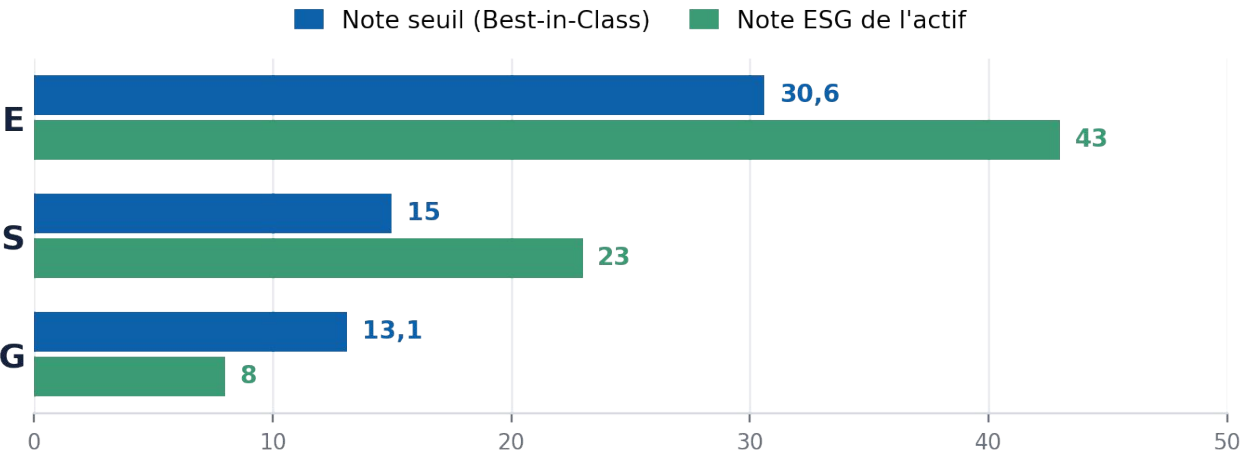


Best-in-Class

Valence, France

Surface	Année d'acquisition	Valorisation HD	Typologie	Note ESG (fin 2025)
1 759 m²	2022	3 925 000 €	Bureaux	74/100

Calcul de la note ESG et comparatif à la note seuil



Points forts

- Faible consommation d'énergie, inférieure au benchmark.
- Faible consommation d'eau, inférieure au benchmark
- Surface bien végétalisée

À améliorer

- Exposition aux aléas climatiques mitigée.

Les 5 actifs ayant les notes ESG les plus basses

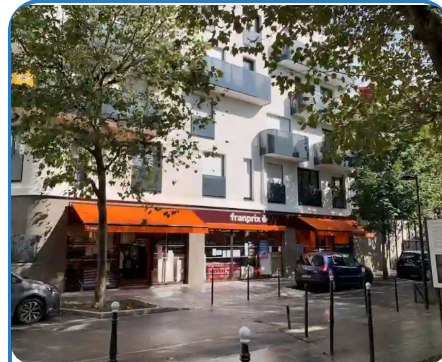


Citywest - 1 Lyric Square

Note ESG à fin 2025 : **32/100**

Valeur HD : **690 000 €**

Acquisition : **2025**



Le Bourget

Note ESG à fin 2025 : **38/100**

Valeur HD : **2 675 000 €**

Acquisition : **2023**



Bournemouth

Note ESG à fin 2025 : **42, 5/100**

Valeur HD : **12 075 000 €**

Acquisition : **2025**



Aubenas

Note ESG à fin 2025 : **42, 5/100**

Valeur HD : **1 125 000 €**

Acquisition : **2023**



Castel Maggiore

Note ESG à fin 2025 : **44/100**

PValeur HD : **7 000 000 €**

Acquisition : **2025**

La valorisation des actifs est au 31/12/2025 et peut varier à la hausse ou à la baisse. Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

LES 5 ACTIFS AYANT LES NOTES ESG LES PLUS BASSES · N°1



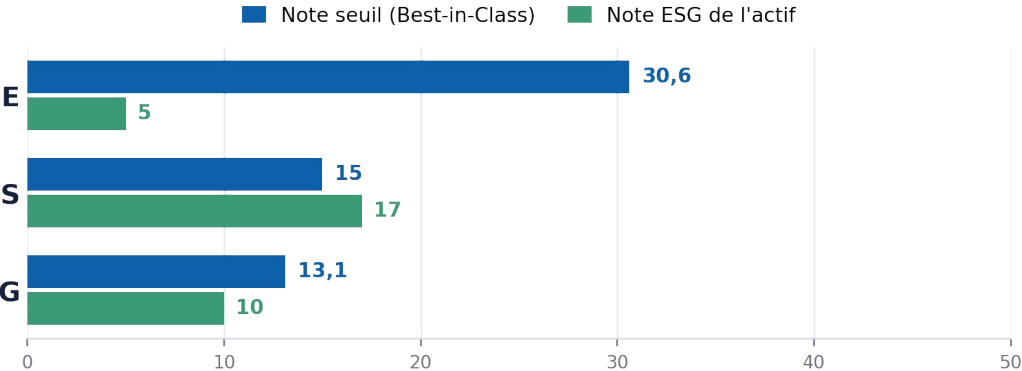
Citywest

Dublin, Irlande

Best-in-Progress

Surface	Année d'acquisition	Valorisation HD	Typologie	Note ESG (fin 2025)
185 m²	2025	690 000 €	Commerce	32/100

Calcul de la note ESG et comparatif à la note seuil



Plan d'actions

- Nouveau BER à réaliser. (équivalent DPE Irlandais)
- Dispositif d'économie d'énergie à installer.
- Dispositif d'économie d'eau à installer.
- Dispositif de traitement des déchets à mettre en place.
- Végétalisation du site.
- Coin de repos pour les employés du site à installer.
- Dispositif de sensibilisation à transmettre aux locataires.



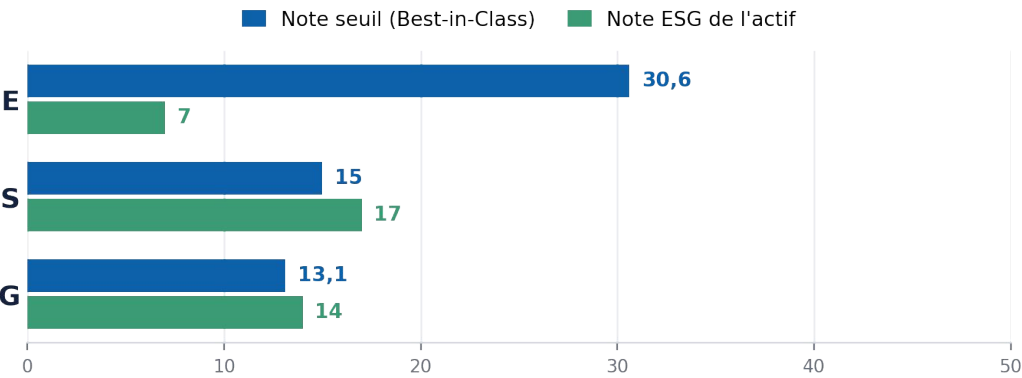
Le Bourget

Best-in-Progress

● Le Bourget, France

Surface	Année d'acquisition	Valorisation HD	Typologie	Note ESG (fin 2025)
554 m²	2023	2 675 000 €	Commerce	38/100

Calcul de la note ESG et comparatif à la note seuil



Plan d'actions

- Mettre à jour les données de consommation.
- Mettre en place des dispositifs d'économie d'énergie.
- Mettre en place des dispositifs d'économie d'eau.
- Enquête de satisfaction à transmettre au locataire.
- Dispositif de sensibilisation à transmettre au locataire.
- Mettre en place un dispositif efficace de traitement des déchets.





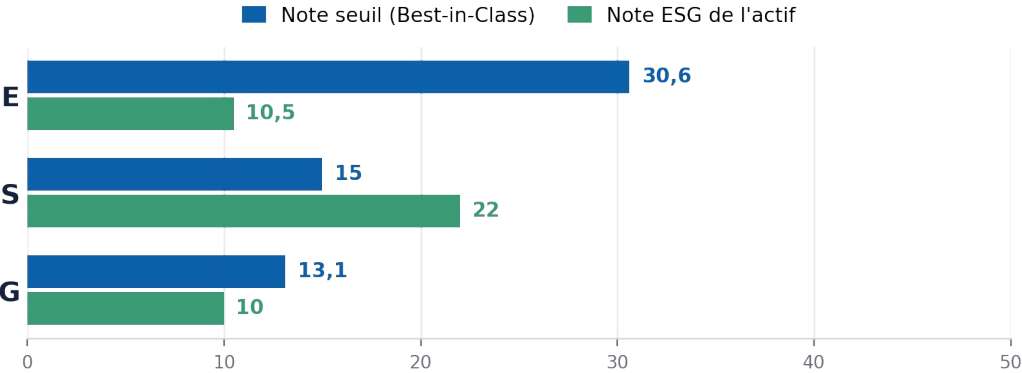
Bournemouth

Best-in-Progress

● Bournemouth, Royaume-Uni

Surface	Année d'acquisition	Valorisation HD	Typologie	Note ESG (fin 2025)
56 134 m²	2025	12 075 000 €	Supermarché	42,5/100

Calcul de la note ESG et comparatif à la note seuil



Plan d'actions

- Mise en place de dispositifs d'économie d'eau.
- Mise en place d'un tri des déchets exhaustif.
- Enquête de satisfaction du locataire à transmettre.
- Espace de détente à mettre en place pour les employés.
- Installation de nichoirs.



LES 5 ACTIFS AYANT LES NOTES ESG LES PLUS BASSES · N°3



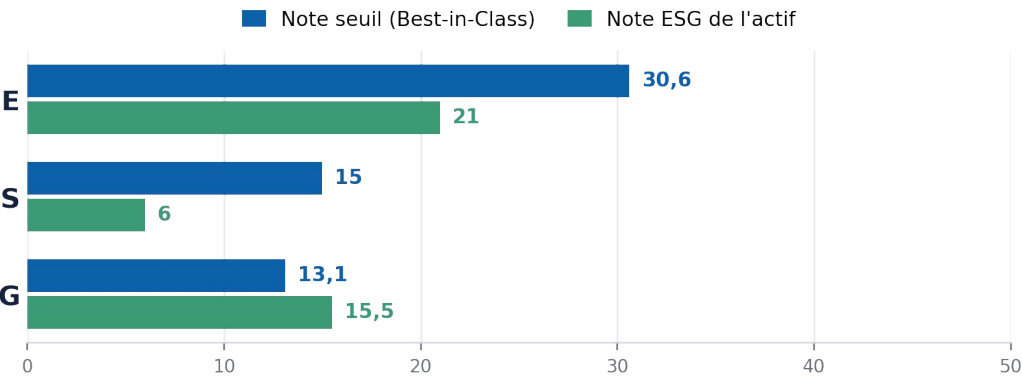
Aubenas

Aubenas, France

Best-in-Progress

Surface	Année d'acquisition	Valorisation HD	Typologie	Note ESG (fin 2025)
665 m²	2023	1 125 000 €	Restauration	42,5/100

Calcul de la note ESG et comparatif à la note seuil



Plan d'actions

- Mise en place de dispositifs d'économie d'eau.
- Mise en place d'un tri des déchets exhaustif.
- Mise en place d'un parking à vélo sur site.
- Enquête de satisfaction du locataire à envoyer.
- Mise en place d'un dispositif d'économie d'énergie.



LES 5 ACTIFS AYANT LES NOTES ESG LES PLUS BASSES · N°5



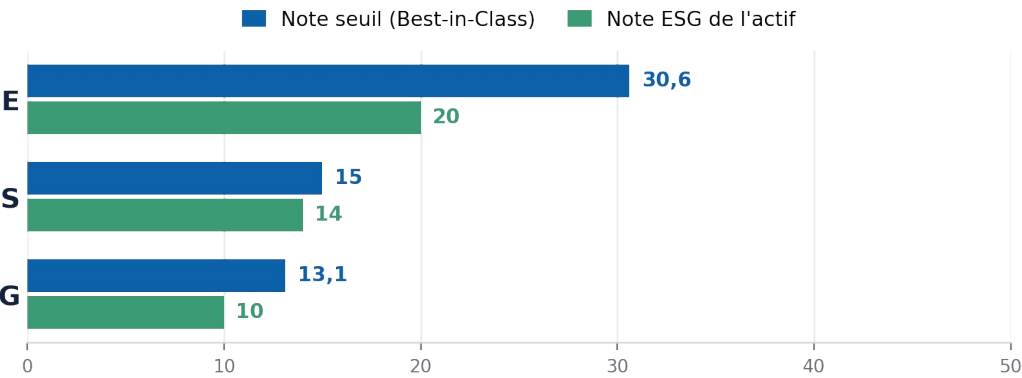
Castel Maggiore

Best-in-Progress

● Castel Maggiore, Italie

Surface	Année d'acquisition	Valorisation HD	Typologie	Note ESG (fin 2025)
5 909 m²	2025	7 000 000 €	Hôtel	44/100

Calcul de la note ESG et comparatif à la note seuil



Plan d'actions

- Mise en place de dispositif d'économie d'énergie.
- Mise en place de dispositif d'économie d'eau.
- Installation de parking à vélo sur site.
- Installation de nichoir sur site.
- Enquête de satisfaction des locataires à transmettre.
- Dispositif de sensibilisation des locataires à transmettre.
- Parking à vélo à installer sur le site.

Notes ESG des acquisitions 2025

Iroko ZEN — suivi actif des 39 des 41 acquisitions 2025

- Best-in-progress (< 59)
- Best-in-class (note ≥ 59)

N°	Actif	Classification	Note acq.	Note 2025	Δ
133	Gillingham	Best-in-class	64	64	=
134	Dresden - Wiener Platz 10	Best-in-progress	61	55	-6
135	Citywest	Best-in-progress	32	32	=
136	Portsmouth	Best-in-class	61	61	=
137	Brighton	Best-in-class	66,5	66,5	=
138	Calella	Best-in-progress	56	56	=
139	Castel Maggiore	Best-in-progress	44	44	=
140	Ferrara	Best-in-progress	55,5	55,5	=
141	Sassuolo	Best-in-class	66,5	66,5	=
142	Sunderland	Best-in-progress	56	56	=
143	Emmen	Best-in-class	65	65	=
144	Newcastle	Best-in-class	64	64	=
145	Almere	Best-in-progress	55	55	=
146	Ballymount	Best-in-class	62	62	=
147	Swansea	Best-in-class	60	60	=
148	Tallaght	Best-in-progress	56	56	=
149	Vaassen	Best-in-class	72	72	=
151	Parque Guadaira	Best-in-class	63	60	-3
152	London - Redchurch Street	Best-in-progress	50,5	50,5	=
153	Echirolles	Best-in-class	62	62	=

Acquisitions 2025 · zoom

39 actifs · 636 M€ · note pondérée par la valorisation au 31/12/2025
60,6 23 Best-in-class / 16 Best-in-progress

N°	Actif	Classification.	Note acq.	Note 2025	Δ
154	Leeds	Best-in-progress	56	56	=
155	Reading	Best-in-class	60	60	=
156	Wiesbaden	Best-in-class	77,5	77,5	=
157	Bournemouth	Best-in-progress	42,5	42,5	=
158	Getafe	Best-in-progress	55,5	55,5	=
159	Noordwijkerhout	Best-in-class	60	60	=
160	London - 1 Lyric Square	Best-in-class	64	64	=
161	SWORDS - AIRSIDE	Best-in-class	64	64	=
162	Swords - B. M. Campus	Best-in-class	64	64	=
163	Guben	Best-in-progress	53	53	=
165	Villanueva de Gallego	Best-in-class	62,5	62,5	=
166	CHESTER (166, unités 2-4)	Best-in-progress	49	49	=
167	Bournemouth - Travelodge	Best-in-progress	45	45	=
168	Anzin	Best-in-class	69	69	=
169	FOURMIES - FRUNSHIPPING	Best-in-class	68,5	67,3	-1,2
170	Grenade	Best-in-progress	58,5	58,5	=
171	HAGUENAU	Best-in-class	61	59,2	-1,8
172	WAKEFIELD	Best-in-class	66	65,2	-0,8
173	LEIPZIG	Best-in-progress	57	57	=

Portefeuille total

171 actifs · 1 620 M€ · note pondérée par la valorisation au 31/12/2025
60,1 117 Best-in-class / 54 Best-in-progress

Notes ESG — Actifs acquis avant 2025

Iroko ZEN — 132 actifs acquis avant 2025, de la note d'acquisition à la note de clôture d'exercice (31/12/2025).

Best-in-progress (< 59)

Best-in-class (note ≥ 59)

N°	Actif	Classification	Note acq.	Note 2025	Δ
001	REIMS	Best-in-class	63,5	66,5	+3
002	PANTIN	Best-in-class	71,5	72	+0,5
003	Tigery	Best-in-class	60	59	-1
004	Château Thierry	Best-in-class	45	60	+15
005	Barcelone	Best-in-class	59,5	61,5	+2
006	Lille	Best-in-class	59,5	66	+6,5
007	Le Havre	Best-in-class	62	62	=
008	Bois Colombes	Best-in-class	65	64	-1
009	Brest	Best-in-class	69	69	=
010	St Priest	Best-in-class	67,5	66,5	-1
011	Le Mans Maine	Best-in-class	70	68,5	-1,5
012	Versailles	Best-in-class	61,5	69,5	+8
013	Meaux	Best-in-class	60	62,5	+2,5
014	Tarbes	Best-in-class	66,5	61	-5,5
015	Saint Maur	Best-in-class	63	63	=
016	Mont de Marsan	Best-in-class	67	59	-8
017	Bourges	Best-in-class	58	61	+3
018	Aviles	Best-in-class	62,5	64,5	+2
019	Leverkusen	Best-in-class	61,5	68	+6,5
020	Madrid	Best-in-class	61,5	61,5	=
021	Aubervilliers	Best-in-class	58	60,5	+2,5
022	Madrid Guadalajara	Best-in-class	57	64	+7
023	Bilbao	Best-in-class	65,5	65,5	=
024	Huelva	Best-in-class	55	67	+12
025	Guarroman 1	Best-in-class	55	65	+10
026	Montmarault	Best-in-class	56	64	+8
027	Varennes	Best-in-class	62	62,5	+0,5
028	Gd Couronne Loxam	Best-in-class	55	61	+6
029	Gd Couronne Loxam	Best-in-class	52	64,5	+12,5
030	Leganes	Best-in-class	59,5	62,5	+3
031	White Pines Dublin	Best-in-class	65	59,5	-5,5
032	Yvetot	Best-in-class	65,5	59,5	-6
033	Solaize	Best-in-class	51,5	64,5	+13
034	Woippy	Best-in-class	63,5	67,5	+4
035	Loriguilla Esp.	Best-in-class	58,5	76,5	+18
036	Vianen	Best-in-class	59	65	+6
037	Guarroman 2	Best-in-class	58	67	+9
038	Eastpoint	Best-in-class	62	65	+3
039	Limoges	Best-in-class	61	68	+7
040	Enniscorthy Wexford	Best-in-class	65	72	+7
041	Mallow Cork	Best-in-class	58	70,5	+12,5
042	Longford	Best-in-class	54	62,5	+8,5
043	Loughrea Galway	Best-in-class	56,5	61	+4,5
044	Roscrea Tippary	Best-in-class	54,5	64,5	+10

N°	Actif	Classification	Note acq.	Note 2025	Δ
045	Arnhem	Best-in-class	62,5	73	+10,5
046	Dunkerque	Best-in-class	50	68	+18
047	Meltheuer	Best-in-class	48	64	+16
048	Illkirch	Best-in-class	54	60,5	+6,5
049	Saint Brice	Best-in-class	63	74,5	+11,5
050	Chambly 207	Best-in-class	51,5	64,5	+13
051	Chambly 207	Best-in-class	51,5	64,5	+13
052	Reims	Best-in-class	62,5	67,5	+5
053	Ramonville	Best-in-class	61	67	+6
054	Osny	Best-in-class	59	59	=
055	Pau	Best-in-class	62,5	59,5	-3
056	AIRSIDE SWORDS	Best-in-class	48	59,6	+11,6
057	Valence	Best-in-class	64,5	74	+9,5
058	Galway Retail Park	Best-in-class	62	59,5	-2,5
059	Bad Driburg	Best-in-class	55,5	71	+15,5
060	Sophia Antipolis	Best-in-class	59	63	+4
061	Arras	Best-in-class	63	60,5	-2,5
062	Pantin Manufacture	Best-in-class	62	63	+1
063	Graulhet	Best-in-progress	49	46,5	-2,5
064	Abreira	Best-in-progress	50,5	55,5	+5
065	La Roche sur Yon	Best-in-class	53	62	+9
066	Morez	Best-in-progress	63	43	-20
067	Nuenen	Best-in-class	67	71,5	+4,5
068	Le Bourget	Best-in-progress	36	38	+2
069	Leon Decathlon	Best-in-progress	58	57	-1
070	Valencia Osito	Best-in-class	54,5	60,5	+6
071	Inchicore	Best-in-progress	52,5	44,5	-8
072	Westland	Best-in-class	56,5	61	+4,5
073	Alucraft	Best-in-class	57,5	65	+7,5
074	Vandaglas Almelo	Best-in-class	63	62	-1
075	Vandaglas Emmen	Best-in-class	63	61	-2
076	Fuenlabrada	Best-in-class	64,5	63,5	-1
077	La Courneuve	Best-in-class	67	67	=
078	Bruges	Best-in-class	67	67,5	+0,5
079	Woodies Waterford	Best-in-progress	47,5	58	+10,5
080	Aigrefeuille - Shaper...	Best-in-class	62,5	69	+6,5
081	La Seguinierie - Shape...	Best-in-progress	60	46,5	-13,5
082	Maximus	Best-in-progress	66,5	56,5	-10
083	J5	Best-in-progress	52	56	+4
084	Chatte - Mathon	Best-in-progress	51	49,5	-1,5
085	Olivet	Best-in-class	62,5	64,5	+2
086	Dublin Spar	Best-in-progress	44	45	+1
087	Heerlen	Best-in-class	58,5	62,5	+4
088	Les Clayes sous Bois	Best-in-progress	60	50	-10

N°	Actif	Classification	Note acq.	Note 2025	Δ
089	Chaintre	Best-in-progress	56	51,5	-4,5
090	Aubenas	Best-in-progress	45	42,5	-2,5
091	Salaise sur Sanne	Best-in-progress	54	53	-1
092	La Chapelle Saint Luc	Best-in-progress	59	52,5	-6,5
093	Russelheim Segula	Best-in-progress	56	54	-2
094	Noisy le Grand	Best-in-class	56,5	69,5	+13
095	Vaux en Velin	Best-in-class	66	74,5	+8,5
096	Dealz Bray	Best-in-progress	48	45	-3
097	Villeneuve sur Lot	Best-in-progress	47	45	-2
098	Hoogezand	Best-in-progress	63,5	52	-11,5
099	KILKENNY RETAIL PARK	Best-in-progress	55	48,4	-6,6
100	Lille Eurocentre	Best-in-class	60	60	=
101	24 Suffolk Street Dub...	Best-in-progress	53,5	52,1	-1,4
102	Hengelo	Best-in-class	62	64	+2
103	Venlo	Best-in-progress	62,5	55	-7,5
104	Saint Martin Lacausa...	Best-in-class	66	66	=
105	CACERES	Best-in-class	61,5	62,4	+0,9
106	Issy les Moulineaux	Best-in-class	64,5	61,5	-3
107	London Union Street	Best-in-class	76	74	-2
108	Louvrol - Retail park	Best-in-progress	63	57	-6
109	Avignon Mistral	Best-in-class	65	65	=
110	Arganda del Rey	Best-in-progress	59	57	-2
111	TROWBRIDGE	Best-in-progress	67	57,6	-9,4
112	Brie-Comte-Robert	Best-in-progress	47,5	43	-4,5
113	Zoetermeer	Best-in-class	67	63	-4
114	Evreux Colbert	Best-in-class	61	59	-2
115	Evreux 14 Juillet	Best-in-class	68	64	-4
116	Ennetieres	Best-in-progress	58	56,5	-1,5
117	Sens	Best-in-progress	49	45,5	-3,5
118	Puilboreau	Best-in-progress	56	56	=
119	Glasgow Waterloo	Best-in-progress	66	50	-16
120	Huesca	Best-in-class	64	60	-4
121	Hellevoetsluis	Best-in-class	64	62	-2
122	BARRHEAD RETAIL PARK	Best-in-progress	61	47,2	-13,8
123	Apeldoorn	Best-in-class	66	69,5	+3,5
124	Azkoitia	Best-in-class	65	66	+1
125	Deroche - Caurel	Best-in-progress	60	52	-8
126	Deroche - Abbeville	Best-in-progress	63,5	56,5	-7
127	Deroche - Honguemare...	Best-in-progress	59,5	56	-3,5
128	Taunton	Best-in-class	60	63	+3
129	London - 164 Bishopsg...	Best-in-progress	52	49,1	-2,9
130	Serres Castet	Best-in-class	60,5	60,5	=
131	Thourotte	Best-in-class	63	63	=
132	STAINS - CAMPUS URBAN...	Best-in-class	68,5	66,3	-2,2

Engagements réglementaires

Iroko Zen est un fonds **article 8** au sens de SFDR. Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales et a un objectif d'investissement de 1 % dans des actifs durables.

Investissement durable : Iroko Zen a investi **1,07%** dans la SCI Iroko Impact, fonds article 9 au sens de SFDR.

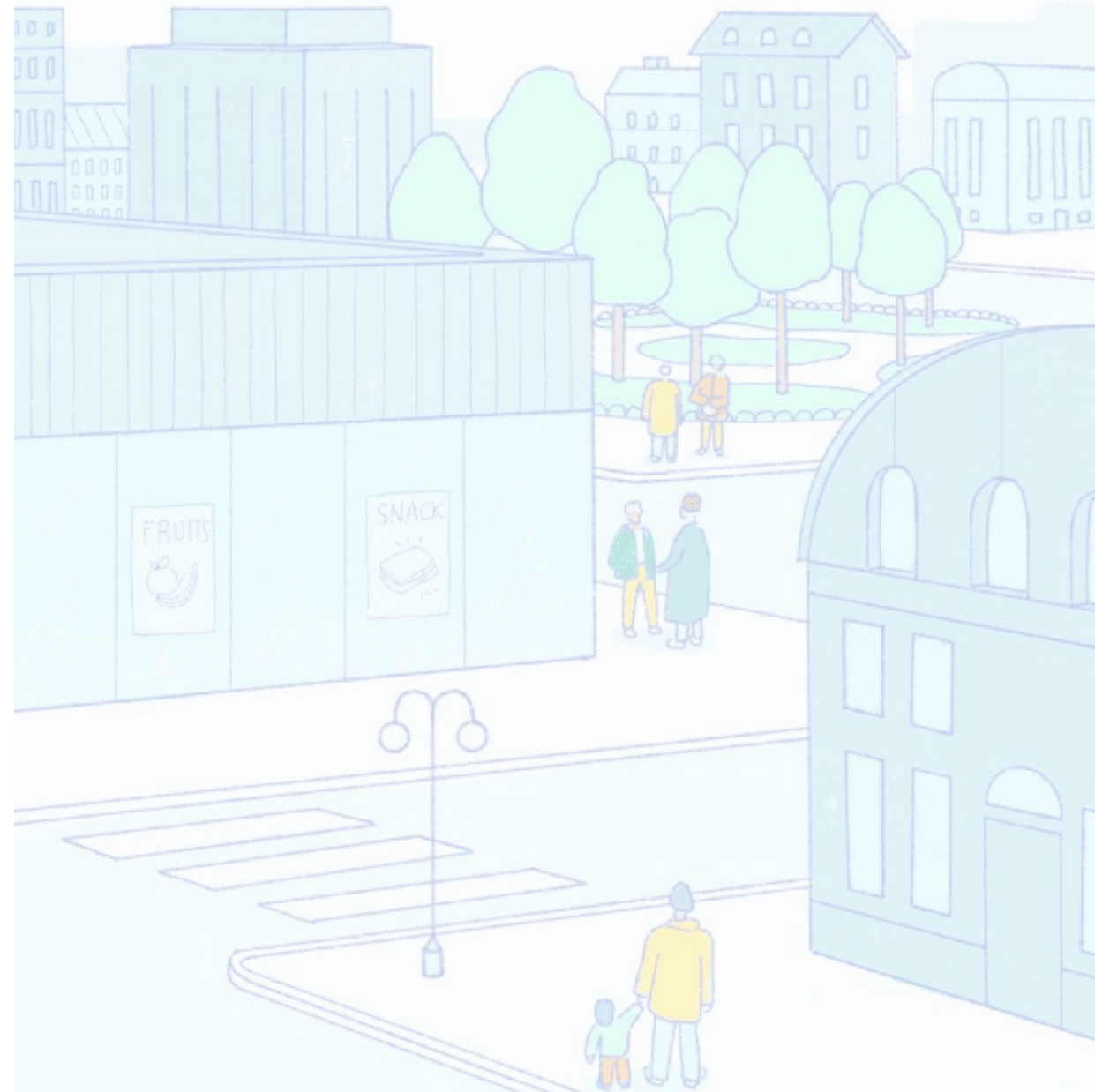
PAI (Principales Incidences Négatives) :

Iroko n'est pas tenue de suivre les PAI (< 500 pers.), mais intègre la prise en compte de **3 PAI** :

- **Obligatoire** Exposition aux **énergies fossiles** (actifs liés à l'extraction, stockage, transport, fabrication) : **5,5 %**
- **Obligatoire** Actifs à **faible performance énergétique** (actifs non efficaces) : **27,9 %**
- **Optionnel Émissions GES** (moyenne pondérée par la valorisation générée par les actifs) : **37,5 kgco₂/m²**

Taxinomie : Iroko Zen est aligné à **0%** avec la taxinomie européenne.

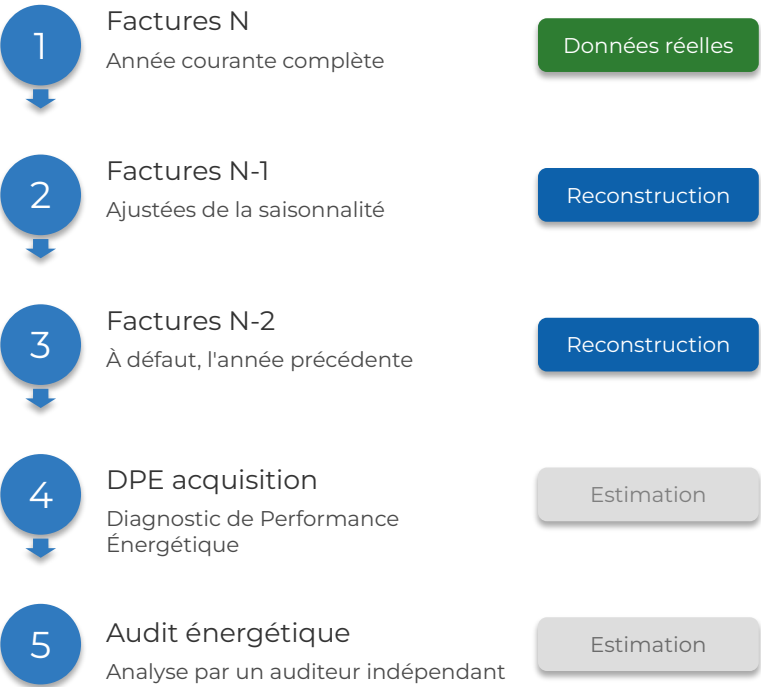
**Voir la répartition données réelles/données estimées à la partie "Émissions de GES"*



Complétude des données & méthodes d'estimation

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

La cascade en 5 étapes



Zoom sur les estimations

Comment construit-on les 38 % de données estimées ?

Il manque un mois de facture

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

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

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

Facture à cheval sur deux années

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

Iroko ZEN — Sources des données

XX % du portefeuille couvert par des données effectives 2025

49 %	Factures réelles 2025
36,7 %	Estimées (réception partielle)
9,4 %	Estimée à partir de données antérieures (N-1 / N-2,)
4,9 %	DPE (acquisitions récentes)

Principes de transparence

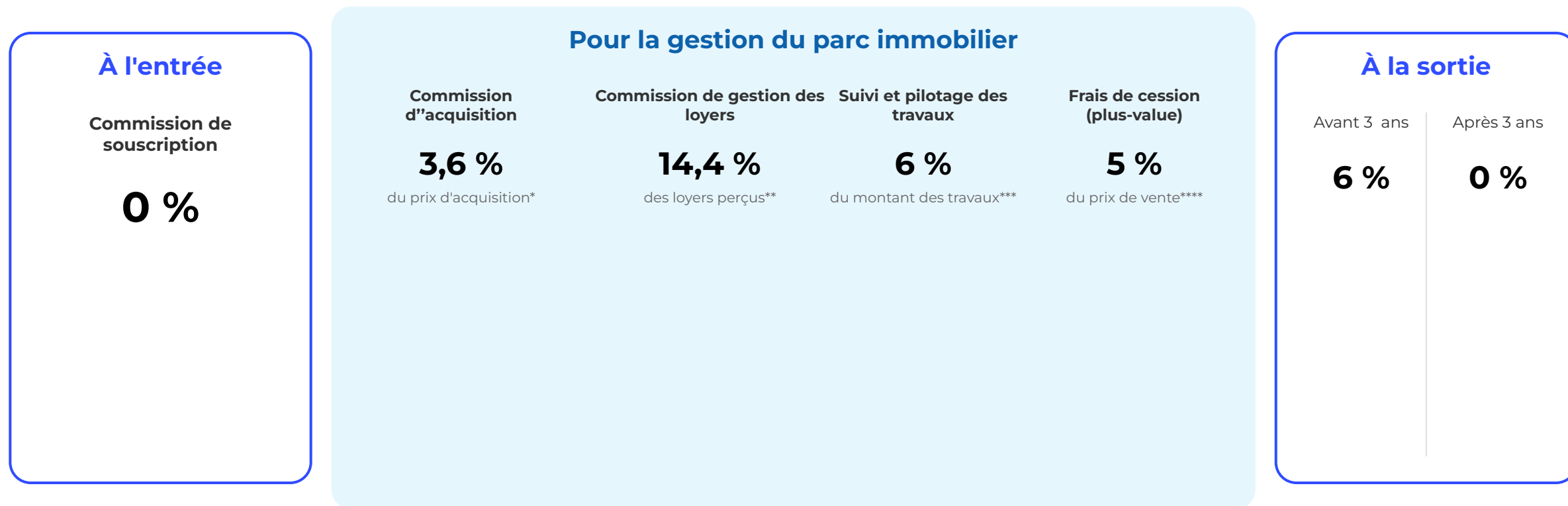
Tracée
Chaque estimation est tracée actif par actif et fluide par fluide.

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

Calcul sur 100 %
Note ESG moyenne et répartition Best-in-Class / Best-in-Progress sur tout le portefeuille.

Source : Méthodologie ESG Iroko Zen — Procédure Investissement V8 (23/02/2026). Mises à jour annuelles par l'équipe Asset Management, validées par le Directeur ESG.

Les frais de la SCPI



*3 % HT (soit 3,6 % TTC) du prix d'acquisition des immeubles. Une commission de 6% TTC (5% HT) peut s'appliquer en cas d'acquisition off-market

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

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

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

Iroko Zen : SCPI à capital Variable 889 600 698 R.C.S. Paris - Visa AMF SCPI N°20-17 en date du 9 octobre 2020. La note d'information et le DIC PRIIPS sont disponibles gratuitement sur iroko.eu.

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

Les principaux risques d'un investissement en SCPI

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

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

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

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

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

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



Iroko Zen : SCPI à capital Variable 889 600 698 R.C.S. Paris - Visa AMF SCPI N°20-17 en date du 9 octobre 2020. La note d'information et le DIC PRIIPS sont disponibles gratuitement sur iroko.eu.

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