Annexe SFDR

RTS Annexe 2

15/04/2026

Informations précontractuelles pour les produits financiers visés à l'article 8 du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852.

IROKO • zen

Annexe II

Informations précontractuelles pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1 à 4 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination produit	**Iroko Zen**	Typologie	**SCPI**

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable?

( ) Oui (X) Non

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste **d'activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne dresse pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

( ) Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif environnemental : _%

( ) Dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.

( ) Dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.

( ) Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif social : _%

(X) Il promeut des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une part minimale de 1 % d'investissements durables

( ) Ayant un objectif environnemental dans des activités économiques considérées comme durables sur le plan environnemental de la taxinomie de l'UE.

( ) Ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan de la taxinomie de l'UE.

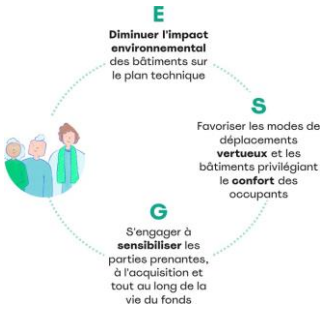
(X) Ayant un objectif social

( ) Il promeut des caractéristiques E/S mais ne réalisera pas d'investissements durables

Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce produit financier ?

La stratégie d'Iroko Zen s'articule autour de 3 objectifs :

Les **indicateurs de durabilité** évaluent la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales sont promues par le produit financier sont atteintes.



La politique d'investissement se structure ainsi sur des ambitions plurielles, animées par le souci de contribuer à la protection de l'environnement via l'amélioration techniques de ces actifs, d'entretenir le bien-être de ses utilisateurs et la valorisation d'une bonne gouvernance.

Dans ce cadre l'éligibilité des actifs s'appréciera au regard de critères :

- Environnementaux

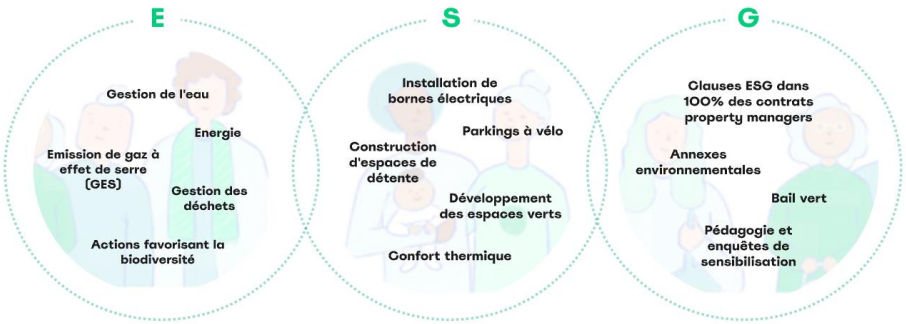
En fonction de la performance énergétique du bâtiment et de son influence sur son environnement, la SCPI recherchera l'amélioration ou le maintien des caractéristiques environnementales de son portefeuille.

- Sociaux

Des dispositifs de mobilité durable à la qualité de vie des locataires en portefeuille, le fonds attachera une attention particulière à la praticabilité de ses actifs.

- Gouvernance

La démarche ESG d'Iroko Zen se déploie pour et au travers de ses parties prenantes via des processus de sensibilisation. Le fonds privilégiera des activités intégrées aux enjeux du développement durable.



Plus concrètement Iroko Zen a plusieurs engagements :

L'engagement social: 1% de la capitalisation annuelle d'Iroko Zen est alloué à Iroko Impact.

L'engagement environnemental : Iroko Zen s'engage aussi sur le plan environnemental en faisant évoluer ses actifs de Best-in-Progress à Best-in-Class dans un délai de trois ans après leur acquisition. Fort de cette ambition Iroko Zen est labellisé ISR depuis le 21 avril 2021.

Les collaborateurs : La formation des équipes est au cœur de notre engagement : chaque collaborateur bénéficie d'une formation ESG dès son arrivée, complétée par un plan de formation annuel. Ainsi, 100 % des collaborateurs d'Iroko ont reçu au moins une formation ESG, soit lors de leur intégration, soit dans le cadre du programme annuel de 2024.

Les locataires : lroko Zen s'engage à implémenter des clauses environnementales dans au moins 50% des nouveaux baux. Iroko Zen s'engage à envoyer des campagnes de sensibilisation annuelles à tous ses locataires afin de les sensibiliser aux bonnes pratiques. Le fonds s'engage également à envoyer à tous ses locataires une enquête de satisfaction triennale.

Les prestataires de services : 50% au minimum (dont 100% des property manager) des prestataires définis dans ce document comme tels ont signé des annexes ESG afin d'attester de leur considération pour les engagements ESG pris par lroko Zen.

Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?

Dans le cas spécifique du fonds Zen, 1 % de sa capitalisation est investi dans le fonds Iroko Impact, un fonds dédié à l'immobilier à impact social et durable. Ce fonds cible des projets répondant à des besoins sociaux identifiés (logements très sociaux, structures médico-sociales, etc.) et suit une grille d'analyse d'impact dédiée, construite selon les standards reconnus de l'investissement à impact.

Le fonds applique une démarche exigeante de sélection et de suivi de ses actifs tout au long de leur détention. Tous les actifs sont choisis en fonction de critères ESG définis pour le fonds, qui servent également à mesurer leur impact. Une fois l'éligibilité d'un actif confirmée, une attention particulière est portée à son suivi régulier pendant toute la durée de détention dans le portefeuille. Qualitatifs et quantitatifs les outils d'évaluation conçus par la société intègrent notamment mais sans s'y limiter :

- Les consommations d'énergie finale et primaire de l'actif
- Le nombre de dispositifs d'économie d'énergies installés dans le bâtiment
- Le processus de recyclage des déchets déployé
- La surface d'espaces verts associée et les infrastructures dédiées à la protection de la faune et la flore
- Le bien-être des occupants, notamment la présence d'équipements de conforts
- La mobilité verte et l'accessibilité des bâtiments
- La satisfaction et sensibilisation des locataires
- La résilience climatique du bâtiment, des risques sismiques à l'exposition à la montée des eaux

Les critères de consommation énergie/eau sont évalués à la lumière de benchmarks officiels à l'image des données de Deepki, l'Observatoire de l'Immobilier Durable (France) ou du Chartered Institution of Building Service Engineers (CISBE Irlande). Plus généralement le suivi de ces indicateurs permet d'évaluer annuellement l'honorabilité du fonds vis à vis de ses engagements.

Quels sont les objectifs d'investissement durable que le produit financier entend partiellement réaliser et comment l'investissement durable contribue-t-il à ces objectifs ?

Le produit financier vise à contribuer partiellement à des objectifs d'investissement durable, notamment en matière d'inclusion sociale et de transition juste. Pour cela, 1 % de la capitalisation du produit est investi dans le fonds Iroko Impact, un fonds à impact social et durable. Ce fonds a pour objectif de financer des projets immobiliers répondant à des besoins sociaux essentiels — tels que le logement très social, les structures médico-sociales ou encore les établissements d'accueil pour personnes vulnérables — tout en respectant des exigences environnementales.

Iroko Zen est subordonné à une stratégie et une gestion des investissements articulées autour d'objectifs tels que :

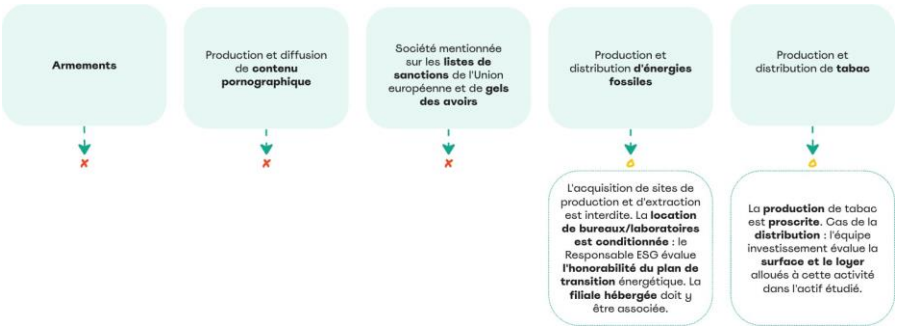
- La constitution d'un portefeuille multi-actifs.
- L'amélioration techniques des actifs et pratiques ESG des locataires en portefeuille.

Dans ce cadre le fonds établit pour chaque entrée acquisition, intégrant l'actif et le locataire, une évaluation stricte du respect de ces critères ESG. Une note, agrégation de l'ensemble des caractéristiques étudiées, synthétise cette dernière.

- Si la notation de l'actif est inférieure à 50% de la note seuil, l'investissement est impossible.
- Si la notation de l'actif est comprise entre 50% (inclus) et 100% (exclu) de la note seuil des axes d'amélioration sur 3 ans seront définis à l'acquisition afin d'atteindre la note seuil.
- Si la notation de l'actif est supérieure ou égale à 100% de la note seuil, Iroko Zen s'engage à maintenir cette note.

Du niveau de déperdition énergétique du bâtiment au respect par le locataire de principes de gouvernance, Iroko Zen mesure et suit tout au long de la vie du fonds la teneur de son impact. La notation ESG attribuée en amont de la décision d'investissement permet finalement de discréditer l'ensemble des acquisitions et/ou locataires potentiels complétement incompatibles avec les ambitions du fonds. Au-delà de la sélection basée sur la notation

ESG, la société de gestion s'est dotée d'une politique d'exclusion applicable aux locataires potentiels de ses actifs. Lorsqu'une entreprise candidate à la location exerce une activité figurant sur la liste d'exclusion de la société, un comité ESG est systématiquement consulté pour statuer sur la suite à donner. Dans ce cadre le responsable ESG approfondit l'analyse et évalue la compatibilité entre l'ambition d'Iroko Zen et la filiale potentiellement hébergée. Engagé mais non excluant, le fonds se veut porteur de projets novateurs. Ainsi une attention particulière sera portée aux processus de transition énergétique engagé par les sociétés associées à la production et la distribution d'énergies. Dans ce cadre l'équipe ESG en complément de l'équipe investissement investigue sur la teneur des engagements formulés. Convaincu que la transition ne pourra s'articuler sans collaboration Iroko Zen distingue ainsi les activités formellement interdites, dont la nature n'a pas vocation à évoluer, des secteurs voués à la transformation.



Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier entend partiellement réaliser ne causent ils pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Les investissements durables que le produit financier entend partiellement réaliser, notamment via l'allocation de 1 % de sa capitalisation au fonds Iroko Impact, sont conçus pour ne causer aucun préjudice important aux objectifs environnementaux ou sociaux.

Pour garantir cela :

- L'approche "Do No Significant Harm" (DNSH) est intégrée à la grille d'analyse d'impact du fonds Iroko Impact. Chaque projet fait l'objet d'une évaluation rigoureuse visant à s'assurer qu'il ne nuit pas à d'autres objectifs de durabilité (par exemple : pollution, biodiversité, droits humains, etc.).
- Les critères de sélection incluent des exigences minimales en matière environnementale (performance énergétique, gestion des ressources, etc.) et sociale (conditions d'accueil, respect des droits fondamentaux).
- Une surveillance continue est assurée afin de détecter et corriger toute dérive potentielle, grâce à un suivi régulier des indicateurs d'impact et à des revues périodiques des actifs.

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

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.

Les p**rincipales incidences négatives** correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Dans quelles mesure les investissements durables sont ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ?

Les analyses relatives au locataire potentiel n'intègrent pas précisément les principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme. Néanmoins, au regard de la liste d'exclusion de la société, les candidats à la location se verront pénaliser leur éligibilité si les recherches en amont de l'investissement identifient des controverses associées à ces thématiques. Une fois l'actif et son locataire en portefeuille une veille permanente est appliquée.

Ce produit financier prend-il en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

( ) Oui

(x) Non

La stratégie d'investissement guide les décisions d'investissement selon les facteurs tels que les objectifs d'investissement et la tolérance au risque.

La taxinomie de l'UE établit le principe de "do not significant harm", principe auquel les investissements alignés sur la taxonomie doivent adhérer en ne causant pas de préjudices significatifs aux objectifs de la taxinomie. Le principe de DNSH s'applique uniquement aux investissements sous- jacents au produit financier qui tiennent compte des critères de l'UE relatifs aux activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la partie restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union Européenne relatifs aux activités économiques durables sur le plan environnemental.

Quelles stratégies d'investissement ce produit financier suit-il?

La stratégie du fonds Iroko Zen est déployée dans le respect rigoureux de la méthodologie définie pour le fonds, en cohérence avec son orientation durable et son ambition ISR.
Iroko Zen investit exclusivement dans des actifs immobiliers dont les caractéristiques ESG sont rigoureusement évaluées en amont de chaque acquisition. Chaque actif doit répondre à au moins un des trois objectifs suivants :

1. Réduire l'impact environnemental des bâtiments sur le plan technique, notamment via des actions d'amélioration de la performance énergétique, la réduction des émissions de gaz à effet de serre et l'optimisation de la gestion des ressources (eau, énergie, déchets).
2. Favoriser les mobilités durables et améliorer le confort des occupants, en intégrant les enjeux liés à l'accessibilité, la qualité de l'air intérieur, la lumière naturelle, les espaces de vie et les infrastructures encourageant les déplacements doux.
3. Sensibiliser les parties prenantes, en mettant en place une communication active auprès des locataires et gestionnaires d'actifs sur les bonnes pratiques environnementales, tout au long de la vie du fonds.

L'atteinte de ces objectifs repose sur des actions concrètes à chaque étape du cycle de vie des actifs :

- Évaluation ESG systématique en amont de l'acquisition, incluant une grille de notation interne et un audit technique.
- Mise en œuvre de plans de travaux ciblés pour les actifs "Best in Progress", avec un calendrier et des objectifs de performance définis.
- Suivi rigoureux et maintien des performances des actifs "Best in Class", à travers des campagnes de mesure, des audits périodiques et des indicateurs de performance ESG suivis dans la durée.
  Iroko Zen adopte une stratégie mixte, combinant deux approches complémentaires :
- "Best in Progress", privilégiée dans la stratégie globale, qui consiste à acquérir des actifs présentant un potentiel d'amélioration significatif sur le plan ESG, avec un engagement clair de transformation.
- "Best in Class", visant à maintenir dans le portefeuille des actifs exemplaires d'un point de vue environnemental et social.

À horizon de trois ans après l'enregistrement du fonds, la poche immobilière d'Iroko Zen (jusqu'à 100 % de l'actif) sera constituée d'actifs respectant les exigences du label ISR Immobilier ainsi que la stratégie d'impact définie.
Enfin, tout au long du cycle de détention, la société de gestion met en œuvre une politique environnementale ambitieuse, articulée autour de l'amélioration continue de la performance énergétique des immeubles et du renforcement du confort et du bien-être des occupants. Cela se traduit par l'optimisation des consommations énergétiques, l'intégration de technologies durables, ainsi que la valorisation de pratiques de gestion responsable au niveau des locataires

Quels sont les éléments contraignants de la stratégie d'investissement utilisés pour sélectionner les investissements en vue d'atteindre l'objectif d'investissement durable ?

L'évaluation des actifs se fait uniquement sur la base de la grille de scoring ESG et la liste d'exclusion définies par la société de gestion. Une note minimale excluante permet de distinguer les actifs « best in progress » des actifs

Quel est le taux minimal d'engagement pour réduire la portée des investissements envisagés avant l'application de cette stratégie d'investissement ?

Iroko Zen s'est structuré autour de sa méthodologie ISR, minimum 90% des actifs sont concernés par la politique d'investissement ESG du fonds.

Les pratiques de **bonne gouvernance** concernent des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales.

Quelle est la politique suivie pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés bénéficiaires des investissements ?

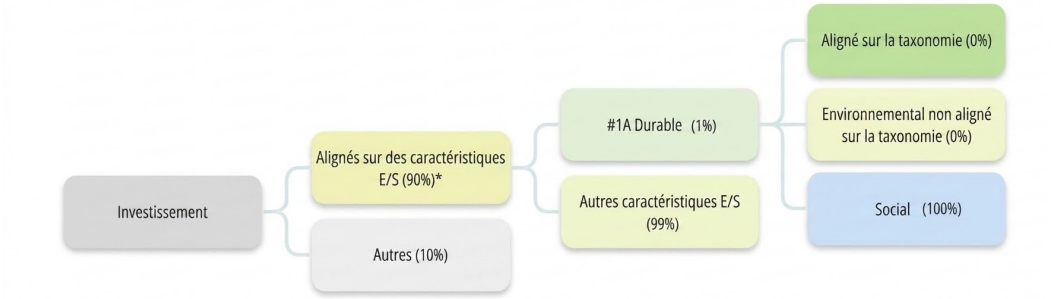
Chez Iroko Zen, l'évaluation des pratiques de bonne gouvernance des sociétés bénéficiaires des investissements repose sur une approche structurée intégrant plusieurs leviers. Une attention particulière est portée aux clauses ESG présentes dans les contrats des parties prenantes, qu'il s'agisse des prestataires ou des locataires. Un suivi régulier est assuré, notamment par une enquête de satisfaction triennale destinée aux prestataires, ainsi qu'une autre enquête triennale envoyée aux locataires, permettant d'évaluer la qualité des relations et le respect des engagements.
Iroko Zen met également en place un dispositif annuel de sensibilisation aux enjeux ESG à destination des locataires, et s'appuie sur un outil dédié, ComplyAdvantage, pour assurer un monitoring continu de leur conformité. En interne, des formations ESG sont dispensées au minimum une fois par an à l'ensemble des collaborateurs, et deux fois par an pour les équipes Invest, Asset, Fund Management ainsi que pour la direction générale.
Enfin, Iroko veille à la bonne gestion environnementale de son parc immobilier, notamment à travers le suivi des

consommations d'eau et d'énergie, dans une logique d'amélioration continue et de réduction de l'empreinte environnementale.

Quelle est l'allocation des actifs et la part minimale des investissements durables ?

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage : - du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés bénéficiaires des investissements ; - des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, pour une transition vers une économie verte par exemple ; -des **dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.

Sont concernés par ce schéma : les "investissements du produit financiers". La poche de liquidités non considérée comme un investissement n'est pas concernée. Dans le cas d'Iroko Zen, minimum 90 % de la poche immobilière est alignée sur "Autres caractéristiques E/S ».



La catégorie #1 Alignés sur les caractéristiques E/S inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier. La catégorie #2 Autres inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

L'allocation d'actifs peut changer au fil du temps et les pourcentages doivent être considérés comme un engagement minimum mesuré sur une période prolongée. L'alignement minimum sur la taxonomie des investissements réalisés par Iroko Zen est de 0%.

Comment l'utilisation de produits dérivés atteint elle l'objectif d'investissement durable ?

Le fonds ne fait pas usage de produits dérivés hors couverture de taux. Ces dérivés ne sont pas inclus dans l'allocation durable du fonds.

Dans quelle mesure minimale les investissements durables ayant un objectif environnemental sont-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La part minimale alignée à la taxinomie est de 0%.

Ce produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossil et/ou à l'énergie nucléaire conformément à la taxinomie de l'UE ?

Le symbole réprésente des investissements durables sur le plan environnemental **qui ne tiennent pas compte des critères** applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.

( ) Oui

( ) Gaz naturel ( ) Nucléaire

(x) Non

Les deux graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage minimal d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Etant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.

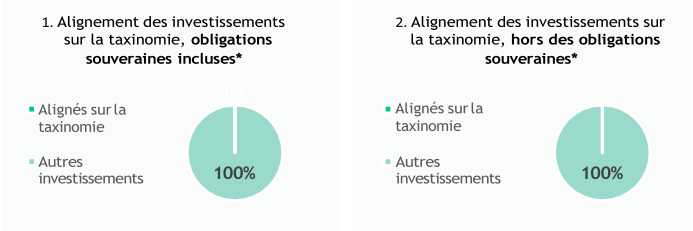
Les activités habilitantes permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les activités transitoires sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobre en carbone, et entre autres, dont les niveaux d'émissions de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

Quelle est la part minimale d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes ?

Le fonds ne s'engage pas à investir dans des activités transitoires et habilitantes au sens du règlement sur la taxinomie. La part minimale alignée à la taxinomie est donc de 0%.

Quelle est la part minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?



*Dans le cadre de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

La part minimale alignée sur la taxinomie est de 0% pour Iroko Zen.

Quelle est la part minimale d'investissements durables ayant un objectif social ?

0%.

Quels investissements sont inclus dans la catégorie « Autres » quelle est leur finalité et existe-t-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

Iroko Zen est aligné sur des caractéristiques E/S pour minimum 90% de ses actifs. En ce sens, maximum 10% de la poche immobilière sera allouée à la catégorie « Autres ».

Les indices de références sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint l'objectif d'investissement durable.

Un indice spécifique est il désigné comme indice de référence pour atteindre l'objectif d'investissement durable ?

N/A

Comment l'indice de référence tient il compte des facteurs de durabilité afin d'être constamment aligné sur l'objectif d'investissement durable ?

N/A

Comment l'alignement de la stratégie d'investissement sur la méthodologie de l'indice est-il garanti en permanence ?

N/A

Où trouver la méthode utilisée pour le calcul de l'indice désigné ?

N/A

Où puis je trouver en ligne d'avantage d'informations spécifiques au produit ?

- La note d'information de la SCPI
- Le rapport ESG 2024
- Le rapport annuel 2025
- Le rapport Art.29 LEC 2024
- La méthodologie ESG (Label ISR)
- La politique d'engagement des parties prenantes
- Le code de transparence
- Sur le site internet de la société de gestion Iroko.eu