

Annexe SFDR

RTS Annexe 3

11/03/2024

Informations pré-contractuelle pour les produits financiers visés à l'article 9, paragraphe 1 à 4, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 5, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852.

IROKO Impact



Informations pré-contractuelle pour les produits financiers visés à l'article 9, paragraphe 1 à 4, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 5, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852.

Dénomination produit

Iroko Impact

Typologie

SCI

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

Oui

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 taxonomie.

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

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 : 100%

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 5% 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.

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 ?

Iroko Impact se met au service des acteurs de l'économie sociale et solidaire. La stratégie du fonds Iroko Impact s'articule autour de l'ODD 11 : villes durables. Elle intègre également le principe du « Do not significant harm ». Dans ce cadre, sa politique d'investissement répond à des objectifs sociaux sans écarter les enjeux environnementaux inhérents au secteur de l'immobilier. Plus précisément Iroko Impact a la volonté de favoriser, en privilégiant dans son panel l'économie sociale et solidaire (loi 31 juillet 2014). En ce sens le fonds investira dans des actifs immobilier résidentiels ou tertiaires et les louera à des entreprises engagées dans l'économie sociale et solidaire respectant le critère précédent. A cet effet, Iroko Impact devra sélectionner à minima 50% de locataires reconnus comme entreprises solidaires d'utilité social (ESUS) ou équivalent. La sélection de ces derniers sera appuyé d'une grille de notation ESG définie par la société. En réponse à son objectif de « lutte contre la pauvreté », Iroko Impact appliquera pour 80% à minima de ses actifs une décote de loyer de 20% (minimum) par rapport au loyer de marché. Via cet engagement le fonds souhaite :

- Participer à l'allègement des dépenses des associations
- Mettre à disposition de ses locataires des espaces adaptés à leurs besoins

Chaque année le fonds mesurera son impact fort de cette combinaison de facteurs. Dans l'ADN du fonds s'inscrit alors la volonté de construire entre le véhicule d'investissement et ses locataires une relation de long terme.

Intentionnalité, additionnalité et mesure de l'impact sont ainsi les ambitions portées par Iroko Impact.

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

Iroko Impact veille à l'établissement d'une sélection et d'un suivi rigoureux de ses actifs et locataires tout au long de la vie du fonds. L'ensemble des actifs est sélectionné au regard des critères ESG établis pour le fonds. L'impact des bâtiments cibles et des locataires candidats est mesuré via ces derniers. Si l'éligibilité des actifs et de leur utilisation sont confirmées, une attention particulière est portée tout au long de la vie du portefeuille au suivi de ces dernières. Qualitatifs et quantitatifs les outils d'évaluation conçus par la société intègrent notamment mais sans s'y limiter :

- o Le pourcentage des actifs loué à des entreprises ESUS ou équivalent.
- o La mesurabilité des résultats du projet, du nombre de bénéficiaires connus à l'appréciation de l'amélioration de leur situation grâce à la structure hébergée.
- o Le niveau de transparence établi par les parties prenantes tout au long de la relation d'affaire.
- o La dimension environnementale notamment la consommation d'énergie du bâtiment (tertiaire et résidentiel).

Plus généralement l'éligibilité agrégée des actifs en portefeuille permettra d'évaluer en continu l'honorabilité du fonds vis à vis de ses engagements.

- o Si la notation de l'actif est inférieure à 50% de la note seuil l'investissement est impossible.
- o Si la notation de l'actif est comprise entre 50% et 100% de la note seuil des axes d'amélioration sur 3 ans seront définis à l'acquisition afin d'atteindre la note seuil.

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 ?

Iroko Impact est subordonné au principe de DNSH. Dans ce cadre le fonds établit pour chaque entrée en relation, actif ou locataire, une évaluation stricte du respect de ces critères ESG. Cette dernière aboutit pour l'ensemble des cas étudiés à une note. La notation permet de considérer dans leur ensemble les impacts associés à la cible étudiée :

de son honorabilité vis à vis des objectifs sociaux d'Iroko Impact à son respect des principes environnementaux. La notation ESG attribuée en amont de la décision d'investissement permet finalement de discréder l'ensemble des acquisitions et/ou locataires potentiels incompatibles avec les ambitions du fonds. Lorsque les points attribués au DNSH ne sont pas favorables, ils pénalisent directement la note globale et la décision d'investissement finale. Volonté d'Iroko Impact, l'importance conférée aux principes du DNSH permet à l'équipe d'investissement une prise de décision éclairée, associant sans discontinuité l'ADN social du fonds à son impact environnemental. Dans le cadre de la sélection des locataires, les entreprises ne bénéficiant pas du label ESUS mais identifiées comme équivalent, font également l'objet d'une analyse approfondie. Celle-ci permettra d'évaluer l'honorabilité du locataire potentiel au regard des conditions associées à l'agrément ESUS à savoir, par exemple :

- o Un objectif non subordonné au partage des bénéfices.
- o La recherche d'une utilité sociale.

Les locataires identifiés comme labellisés ESUS font également l'objet de la même analyse approfondie. Gage de la bonne volonté du locataire potentiel, la notation valorisera l'existence de l'agrément sans affaiblir le degré de diligences associées.

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

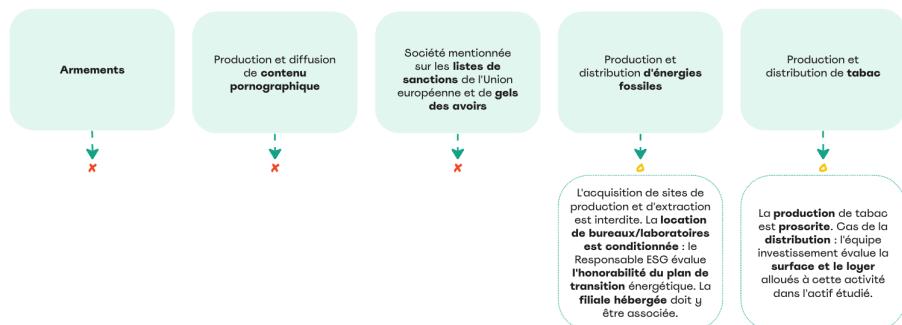
En amont de l'investissement et tout au long de la vie du portefeuille, Iroko Impact intègre à ses évaluations ESG des critères d'identification des impacts négatifs principaux (PAI), applicables l'immobilier. L'influence de ces derniers est analysée au regard de la typologie d'actifs et locataires hébergés. L'ensemble des critères utilisés répondent aux thématiques suivantes :

- o Impacts environnementaux de l'actif : exposition aux combustions fossiles, gestion de la consommation énergétique, efficience du bâtiment.
- o Existence de controverses passées ou en cours sur le locataire potentiel.

Les principales 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, notamment au regard du statut ESUS ou équivalent, 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 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. Celle-ci est alimentée par les rapports transmis par le locataire en accord avec le principe de transparence établit par Iroko Impact et par les recherches annuelles effectuées en interne inhérentes à la vie du fonds.



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

Iroko Impact prend en compte les principales incidences négatives (PAI) sur les facteurs de durabilité dans le cadre de la mise en œuvre de la stratégie d'investissement. Ainsi sont pris en compte les PAI suivants :

- **Exposition aux énergies fossiles** via la part d'actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la manufacture de produits fossiles.
- **Exposition à des actifs immobiliers non efficents sur le plan énergétique** via la part des actifs immobiliers ayant un diagnostic de performance énergétique de classe C ou bien inférieur.
- **Intensité de la consommation énergétique** des actifs immobiliers via les consommations énergétiques des bâtiments en kWh/m²
- **Émissions de gaz à effet de serre** des bâtiments en kgCO₂/m².

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

Oui

Non

La taxonomie 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 taxonomie. 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 se déploie comme suit : Iroko Impact investira uniquement dans des actifs situés en France. La politique d'investissement se décline autour de 3 objectifs (liste non exhaustive) : Favoriser la création de logements abordables loués à des entreprises engagées dans l'économie sociale et solidaire, favoriser la création d'espaces de travail ou de stockage abordables à des entreprises engagées dans l'économie sociale et solidaire, redynamiser les espaces et favoriser l'implémentation de commerces ou services.

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

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 éligibles des actifs complètement incompatibles avec les ambitions d'Iroko Impact.

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

Iroko Impact s'est structurée autour de sa méthodologie ESG, 100% des actifs sont concernés par la politique d'investissement ESG du fonds et 100% sont soumis à un objectif d'investissement durable (social).

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

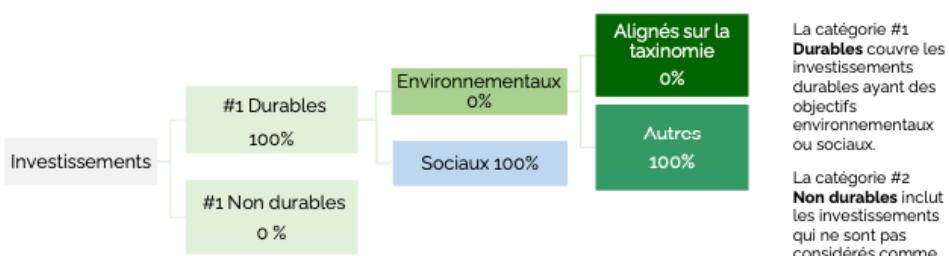
Iroko Impact évalue les pratiques de gouvernance de son locataire potentiel et en portefeuille notamment via :

- o L'existence avérées ou non de controverses
- o Le déploiement ou non d'un dispositif de sensibilisation ESG
- o La publication d'enquête de satisfaction à destination des membres de la structure
- o A l'acquisition, la formalisation d'un plan d'impact et les modalités de son suivi.

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

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 Impact, 100% de la poche immobilière est alignée sur « 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.

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.

La catégorie #1 **Durables** couvre les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux.

La catégorie #2 **Non durables** inclut les investissements qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.



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 fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformément à la taxinomie de l'UE ?

Oui

Gaz naturel Nucléaire

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.

1. Alignement des investissements sur la taxinomie, **obligations souveraines incluses***

- Alignés sur la taxinomie
- Autres investissements



2. Alignement des investissements sur la taxinomie, **hors des obligations souveraines***

- Alignés sur la taxinomie
- Autres investissements



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

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

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

Iroko Impact s'est structurée autour de sa méthodologie ESG, 100% des actifs sont concernés par la politique d'investissement ESG du fonds et 100% sont soumis à un objectif d'investissement durable (social).

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

N/A

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 politique de gestion des risques de durabilité est disponible sur le site iroko.eu. Pour toutes documentations complémentaires vous pouvez contacter Iroko via la page contact de notre site web (lien ci-dessus).