



Iroko Impact

Méthode ESG

Sommaire

Articuler une stratégie d'investissement d'utilité sociale et solidaire

Le mot du Responsable ESG

Déploiement

Une évaluation de l'impact de l'acquisition à la cession

En pré-acquisition

Pendant la gestion

Au moment de la cession

Nos outils d'analyse extra-financière

Un outil pour tous les moments de la vie du fonds

Structure de la grille de notation ESG

Traitement des caractéristiques extra-financières de l'immeuble

Mesure de notre performance et impact

Dispositif de suivi des caractéristiques extra-financières du portefeuille

Dispositif de suivi des parties prenantes internes et externes du fonds

Nos engagements

Engagements réglementaires

SFDR

Taxinomie

PAI

Dispositif de contrôle

Des contrôles de 1er niveau

Des contrôles de 2nd niveau

Lexique

Annexes



Articuler une stratégie d'investissement d'utilité sociale et solidaire

Le mot du Responsable ESG

Forte de son expérience, Iroko lance 3 ans après sa 1ère SCPI engagée, une SCI à impact social: Iroko Impact. Iroko met à disposition l'ensemble de son expertise immobilière pour accompagner les associations et entreprises d'utilité sociales et solidaires dans leurs projets. Le fonds articule les métiers de l'investissement, de la gestion et de l'ESG pour se mettre au service des associations et entreprises d'utilité sociales et solidaires. Son objectif ? Donner accès à des actifs immobiliers dans un marché en tension à des acteurs de l'ESS. Grâce à son expertise et connaissance du secteur, Iroko souhaite au travers de cette SCI solidaire soutenir le cœur de métier des associations en les déchargeant de la partie immobilière.

Iroko Impact identifiera ainsi pour le compte d'associations un bien respectant un cahier des charges propre à l'activité de ces dernières. Le véhicule pourra accompagner ces acteurs dans l'ensemble de leur projet en investissant dans toutes les typologies d'actifs comme des Locaux d'activité, des bureaux, du commerce et du résidentiel. Les engagements d'Iroko Impact ne se limitent pas à l'identification et location d'un bien. Pour 80% de son portefeuille (en locataire) le véhicule appliquera une décote de loyer de 20% (par rapport à la valeur moyenne locative). Gérer l'immobilier et contribuer à alléger les dépenses locatives des associations ou entreprises en portefeuille est un engagement fort, intégré au principe d'additionnalité promu par les définitions de « l'impact ».

La SCI articule sa politique d'investissement et de gestion autour des mécanismes suivants:

Intentionnalité

Développer un marché de capitaux (immobilier) dédié aux associations et entreprises dont le cœur d'activité contribue au développement de l'alimentation durable, le loisir, l'éducation, la santé et le travail pour tous, le résidentiel inclusif.

Limiter les externalités négatives liées à l'utilisation de ses biens en portefeuille via l'implémentation d'actions ESG (travaux et sensibilisation).

Additionnalité

Soutenir l'impact positif de ses locataires en appuyant le développement de leurs activités au travers de la décote de loyer de 20% de la VLM.

Mesure

Évaluer le nombre de personnes aidées par biens en portefeuille et par an.

C'est fort de cette stratégie que le fonds Iroko Impact ambitionne contribuer à la création de villes et communautés durables (ODD 11). Transparent et engagé le véhicule mettra chaque année à disposition de ses investisseurs un rapport d'impact détaillant l'évolution du portefeuille au regard des engagements formulés à la création du fonds.

Articuler une stratégie d'investissement d'utilité sociale et solidaire

Déploiement

Équipe Investissement

Analyse les caractéristiques immobilières du projet de la phase de pré-acquisition à la signature de l'acte de vente.

Équipe Gestion

Veille à la bonne tenue des biens loués et aux comforts de ses occupants tout au long de la vie du locataire en portefeuille.

Équipe ESG

Recherche du locataire potentiel et analyse de la viabilité extra-financière du projet.



Président et gérant
Iroko Impact

**Gautier Delabrousse
Mayoux**



Directrice
Investissements et
gérante Iroko Impact

Marion Bertrand



Directeur ESG

Raphaël Bouhnik

Une évaluation de l'impact, de l'acquisition à la cession

En pré-acquisition

Le processus d'analyse extra-financière commence par une étude du locataire potentiel avant l'acquisition. Cette analyse permet aux équipes d'Iroko Impact de veiller au respect par le portefeuille du ratio suivant :

50% des locataires en unité doivent être décrétés **labellisés ESUS** ou équivalent par l'équipe ESG. Les 50% restant devront tout de même être loués à des acteurs de l'**économie sociale et solidaire**.

Cette analyse est notamment appuyée par une **rencontre** entre les fondateurs ou membres décisionnaires de l'association/entreprise candidate à la location et l'équipe ESG & investissement d'Iroko. Ce premier contact a pour objectif de:

Cerner l'**ambition des fondateurs** et la **vision à long terme** de leur stratégie d'impact.

- Comprendre le business model de l'entreprise/association.
- Évaluer la solidité et crédibilité financière du projet.
- Comprendre le besoin immobilier de l'association/entreprise et son cahier des charges (résidentiel, locaux d'activités, travaux à mettre en place).

Les locataires et biens d'Iroko Impact ne sont pas concernés par nature par la politique d'exclusion d'Iroko. Une vigilance particulière est apportée au risque de controverses (financière, sociales, environnementales et de gouvernance) en amont de l'investissement lors de la phase d'analyse du locataire potentiel.

Aux analyses ESG s'ajoutent celles des caractéristiques techniques du bâtiment. L'équipe Investissement reçoit dans ce cadre 2 éléments permettant d'envisager sous tous les angles les risques d'externalités négatives générées par un actif :

- Le rapport technique du bâtiment « Technical due diligence »
- Le DPE

Ces documents viennent compléter les informations extra-financières récoltées lors de la visite de l'actif par l'équipe d'Investissement. Grâce aux photos, données de consommations en électricité, gaz ou eau, analyse des matériaux et fournitures fournies dans ces rapports, l'équipe est en mesure de remplir l'outil de notation extra-financière propre à Iroko Impact.

À l'issue de ce travail de collecte de données et d'expertises, le score ESG est calculé. Lorsqu'un actif est acquis neuf (RT 2012, RE 2020 ou équivalent étranger) et qu'aucunes données de consommations ou d'aménagement ne sont disponibles au moment de l'acquisition, Iroko Impact peut acheter l'actif mais s'engage à collecter les données de consommations de cet actif dans l'année qui suit l'acquisition ou à réaliser un audit environnemental du bâtiment en exploitation.

L'audit peut être réalisé par l'équipe de Gestion d'Iroko via une visite sur place ou grâce à un prestataire de services dit "auditeur environnemental".

Une évaluation de l'impact, de l'acquisition à la cession

Intervient ainsi lors du processus d'investissement 2 conditions en pré-acquisition pour Iroko impact :

L'éligibilité du locataire et de **son projet social** vis-à-vis des engagements de la SCI : Une fois l'analyse extra-financière du projet à impact finalisée celui-ci peut passer en « comité locataire ». Une synthèse des études financières et extra-financières du bien est présentée aux gérants de la SCPI. Membres décisionnaires, la décision d'acquisition leur appartient. Ils sont responsables avec le Responsable ESG de la bonne tenue des engagements extra-financiers de la phase de pré-acquisition jusqu'à la signature de l'acte de vente.

L'analyse des caractéristiques extra-financières et **techniques** du bâtiment, première étape vers une maîtrise des externalités négatives générées par le bien.

L'analyse se clôture par l'attribution d'une **note ESG** intégrant à la fois les caractéristiques d'impact portées par l'association/entreprise candidate et celle du bâtiment identifié par l'équipe investissement comme pertinente pour l'association/entreprise. Dans ce cadre Iroko Impact effectue à la fois le sourcing des actifs et l'acquisition. Le bâtiment peut également avoir été identifié par l'association/entreprise comme pertinente pour son activité sans nécessiter une recherche par les équipes d'Iroko. Iroko Impact ne fait pas de sourcing dans ce cas-ci et se focalise sur l'acquisition.

- Si la note ESG est inférieure à 28 alors l'investissement n'est pas possible.
- Si la note ESG est égale ou supérieure à 28 l'investissement peut être réalisé.

Une fois en portefeuille le dossier de l'actif est remis à l'équipe de Gestion. Celle-ci s'engage à maintenir les caractéristiques ESG de l'actif sur la base d'un plan de travaux formalisé si besoin par l'équipe Investissement et validé par l'équipe de Gestion avant l'acquisition. Cette amélioration se base d'abord sur les informations transmises par l'équipe investissement puis grâce aux données collectées via le locataire, le gestionnaire de l'actif ou toute autre solution technique, au fil des années de détention. Les détails techniques du processus de sélection et du seuil minimum de caractéristiques ESG toléré par le fonds Iroko Impact sont disponibles dans la partie "Nos outils d'analyse extra-financière".



Une évaluation de l'impact, de l'acquisition à la cession

Pendant la gestion

L'équipe de gestion est responsable, sous la supervision du Responsable ESG, de la bonne tenue des caractéristiques extra-financières des biens en portefeuille.

Communiqué par l'équipe investissement lors de la transmission du dossier après l'acquisition, le score ESG du projet en portefeuille peut évoluer à la hausse ou à se maintenir grâce aux actions de l'équipe de gestion. Ces dernières peuvent prendre la forme de plans de travaux pouvant évoluer au fil de la détention après actualisation des données inhérentes aux caractéristiques extra-financières des actifs concernés. Ces actions sont récompensées par l'attribution de points sur le critère concerné dans notre outil de notation ESG. Ce dernier répond dans le cadre de la gestion à 3 utilités :

- Identifier les points faibles des actifs en portefeuille en distinguant les critères à 0 point des autres critères déjà dotés de points.
- Récompenser les efforts d'innovations et de recherches appliqués aux caractéristiques techniques de l'actif par l'équipe de gestion via l'augmentation du score ESG et/ou potentiellement la valeur de l'actif.
- Mesurer l'impact des activités de l'équipe grâce à des critères permettant la mesure par exemple d'une tendance à la baisse des performances énergétiques ou pénalisant une tendance à la hausse.

Afin de maintenir tout au long de la vie du portefeuille le caractère durable de notre fonds un contrat avec la société **Liveo** a été formalisé. Celle-ci occupera en cas de vacances nos locaux et assurera la permanence d'activités sociales et solidaires au sein de nos bâtiments.

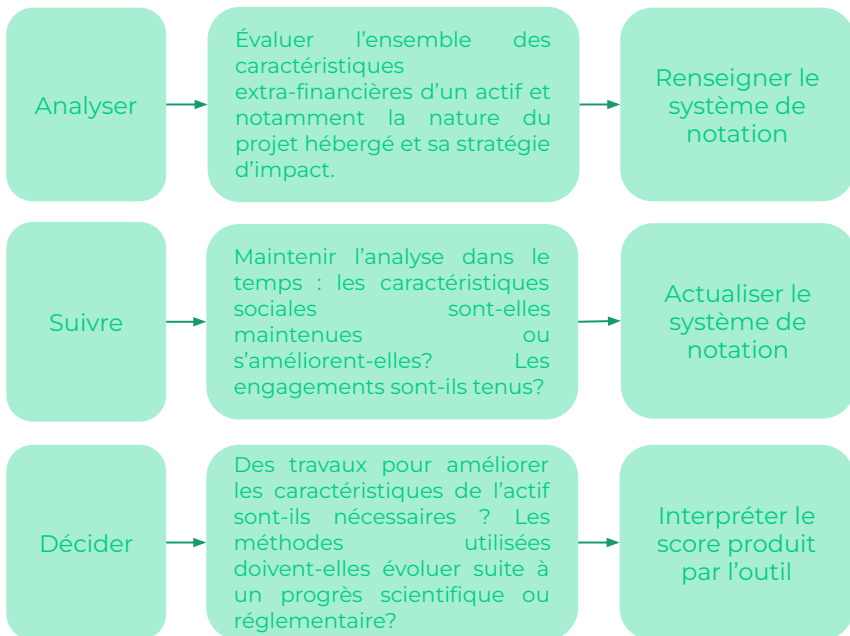
Une évaluation de l'impact, de l'acquisition à la cession

Pendant la cession

Un actif dont le locataire ferait défaut à ses engagements d'impact ou serait visé par une controverse sociale avérée dans les locaux d'Iroko Impact peut être mis en arbitrage après décision du Responsable ESG. Dans ce cadre le bien est mis en arbitrage et est maintenu en portefeuille dans l'attente d'être cédé. Sa note ainsi que les indicateurs associés continuent néanmoins d'être comptabilisés dans le suivi extra financier du portefeuille dans un objectif de transparence et seront identifiés comme tels.

Nos outils d'analyse extra-financière

Un outil pour tous les moments de la vie du fonds



L'équipe ESG d'Iroko s'est posé la question suivante : « quel le nombre de point à partir duquel un actif et le projet hébergé peut être considéré comme doté de bonnes caractéristiques extra-financières et articulé autour d'une vision de l'impact solide ? » Pour Iroko Impact un bon actif d'un point de vue ESG est celui qui combine vertus environnementales, sociales et de bonne gouvernance tout au long de sa vie dans le portefeuille. Pour rappel Iroko Impact promeut des caractéristiques sociales et a un objectif d'investissement durable. L'implication du secteur de l'immobilier dans l'émission de gaz à effet de serre, notamment dans la phase de construction a néanmoins influé la stratégie ESG de la SCI et l'a ainsi poussé à intégrer le principe de DNSH dans sa catégorie environnementale. Une prédominance aux caractéristiques sociales a été accordée lors de la réflexion sur la construction de ces 3 catégories. Notre outil de notation comprend ainsi 100 points répartis dans des critères environnementaux (E), sociaux (S) et de bonne gouvernance (G).

- **31 points pour E**
- **45 points pour S**
- **24 points pour G**

Iroko Impact accorde sa note excluante à sa thématique d'investissement extra-financier, une prépondérance est donc accordée au **S (social)** par rapport au **E (environnement)** lors du calcul de cette dernière. La formule est la suivante :

$$\begin{aligned} &= (0,625 * S + 0,5 * E + 0,5 * G) / 2 \\ &= 28 \end{aligned}$$

Nos outils d'analyse extra-financière

Structure de l'outil de notation

ENVIRONNEMENT			SOCIAL			GOUVERNANCE		
Contrôler les externalités négatives de l'activité durable	Consommation en énergie primaire	7	Héberger une activité durable	Iroko héberge un projet novateur unique pour la ville d'investissement	15	Gouvernance engagée	Appui annuel du projet	5
	Mix énergétique vertueux	6		Le projet est labellisé ESUS	10		Décote de loyer appliquée	5
	Émission de GES	7		La structure s'insère dans un quartier prioritaire de la ville	10		Clauses extra financière parties prenantes	5
	Traitement des déchets	6	Héberger une activité transparente	Au moins 4 services à proximité du site	5	Gouvernance éclairée	Sensibilisation "à la sobriété énergétique & traitement des déchets " annuelle	5
S'assurer de la pérennité de l'activité durable	Résilience climatique du bâtiment	5		Aucun matériaux dangereux	5		Mise à jour des 3 kpi du locataire (annuellement)	4
31			45			24		

Nos outils d'analyse extra-financière

Traitement des caractéristiques extra-financières de l'immeuble

Les grilles d'évaluation sont mises à jour par l'équipe de Gestion, sur la base des consommations réelles. Si Iroko Impact n'est pas en mesure d'obtenir des informations sur les consommations réelles de ses actifs, tout reporting sera fait sur la base de tous les actifs, tout en mentionnant la part de ces actifs dans le portefeuille total ayant communiqué leurs consommations réelles. La notation des actifs à l'acquisition et pendant les années suivantes se fait via l'outil Notion. Conçu pour calculer automatiquement la note de l'actif, sur la base des grilles de scoring transmises ce logiciel permet d'assurer avec sérieux notre mode de gestion et de sécuriser le suivi de notre portefeuille dans le temps via un outil pérenne.

Énergie finale, énergie primaire, GES & eau : multiples consommations, multiples benchmarks.

Les consommations et émissions GES de nos actifs sont évaluées au regard de données externes. Les fournisseurs utilisés sont :

- Taloen de l'Observatoire de l'immobilier durable
- CIBSE

Le choix de ces sources est le produit de l'analyse suivante: Taloen est un outil exhaustif et applicable à la France et CIBSE est pertinent pour les activités particulières comme l'industrie. Le benchmark de consommation d'eau a fait l'objet d'un traitement particulier. Ces benchmarks sont actualisés annuellement pour suivre la mise à jour des différents fournisseurs de données utilisés.

Mesurer la résilience climatique de l'acquisition à la cession

Afin de mesurer la résilience climatique des actifs, les bases de données BatAdapt ou/et R4RE ont été utilisées pour les actifs situés en France et à l'étranger, afin d'estimer leur exposition à divers risques climatiques physiques : risque de sécheresse, risque de retrait et gonflement des argiles, risque d'inondations, risque de vagues de chaleur. Concernant la mesure de la résilience climatique, Iroko est dépendant des informations disponibles dans l'outil Bat'ADAPT de R4RE. Dans le cas où ce dernier ne permet de mesure (site non référencé, donnée indisponible) Iroko Impact ne s'accorde pas de points sur ce critère dans sa grille de notation ESG pour le bien concerné. Dans le cadre de la mise à jour annuelle une mise à jour du score Bat'ADAPT est également effectuée. Celle-ci permet de suivre l'évolution de la résilience climatique de nos actifs et d'estimer l'impact du changement climatique sur notre portefeuille. Iroko s'interroge à l'heure actuelle sur la création d'une méthodologie interne pour le calcul de la résilience climatique permettant de limiter sa dépendance à l'indisponibilité des données de l'outil Bat'ADAPT.

Mesure de notre performance et impact

Traitement des caractéristiques extra-financières de l'immeuble

Le fonds Iroko Impact suit annuellement les 4 indicateurs suivants :

- Nombre de personnes aidées directement dans chaque actif
- Émissions de GES en $\text{kgco}_2/\text{m}^2/\text{an}$
- 50% des locataires doivent être a minima ESUS ou équivalent
- 80% des locataires doivent bénéficier d'une décote de loyer (20% de la VLM)

Dispositif de suivi des parties prenantes internes et externes du fonds

- 50% des contrats prestataires intègrent une annexe environnementale dont 100% des property

Engagements réglementaires

SFDR

Iroko a choisi de classer la SCI Iroko Impact au Règlement dit "SFDR" (Sustainable Finance Disclosure Regulation) (2019/2088) en article 9. Pour en savoir plus, Iroko Impact met à disposition l'annexe précontractuelle SFDR qui contient des détails sur l'ensemble de ces éléments et l'associe à ses parcours de souscription. L'annexe périodique est actualisée chaque 31/12 de l'année en cours. La politique de durabilité applicable au fonds est disponible sur le site internet iroko.eu.

Taxinomie

La SCI Iroko Impact considère que ses actifs immobiliers sont des investissements non alignés sur la taxinomie de l'Union Européenne, soit 0% d'alignement à la taxinomie européenne mais participant activement aux objectifs de développement durable fixés dans le cadre de l'Agenda 2030 de l'ONU.

PAI

Iroko étant une société de gestion de moins de 500 salariés, la prise en compte des PAI s'effectue sur une base volontaire. La société de gestion n'est donc pas tenue de prendre en compte les incidences négatives en matière de durabilité. Lorsque la société choisit de ne pas suivre les dispositions de la réglementation, elle est tenue d'expliquer pour quels motifs la mise en œuvre n'est pas pertinente à son échelle en vertu du principe « *comply or explain* ». Bien qu'Iroko prenne en compte des facteurs de durabilité dans ses décisions d'investissement, la réflexion sur la priorisation des incidences négatives de ces investissements n'est pas encore totalement aboutie, et les données actuellement disponibles ne permettent pas de s'assurer que les incidences négatives sur les facteurs de durabilité sont pleinement prises en compte. À ce stade, Iroko ne peut donc pas mesurer les effets de ces incidences. Il est à noter qu'Iroko suit de près les évolutions réglementaires et les travaux de place afin d'être en mesure de prendre en compte les principales incidences négatives dans son activité dans un futur proche. La décision relative à la prise en compte des principales incidences négatives sera revue annuellement.

Iroko Impact suit néanmoins les PAI à l'échelle du fonds mais ne les déclare pas. Ils seront présentés annuellement dans le rapport ESG du fonds :

- **Exposition aux énergies fossiles**
- **Exposition à des actifs à faible performance énergétique**
- **Intensité de consommation d'énergie**
- **Émissions de GES**

Dispositifs de contrôle

Contrôles 1er niveau

Évaluation des actifs à l'acquisition : L'équipe Invest & le Responsable ESG s'assure de la compatibilité des actifs cibles avec les engagements d'Iroko Impact et de l'existence des preuves associées aux caractéristiques du bien en étude.

Suivi des actifs : L'équipe Asset & le Responsable ESG s'assure du suivi des caractéristiques ESG des actifs et de la collecte de données annuelles inhérentes à la gestion du portefeuille.

Comité ESG : s'assure trimestriellement du suivi des engagements ESG du fonds Iroko Impact. Il référence également les modifications non substantielles du processus extra financier promu par le fonds et mentionne les modifications substantielles à faire valider ou validées par les gérants du fonds.

Contrôles 2nd niveau

Iroko Impact est subordonnée à des procédures de contrôles internes s'assurant de la conformité de ses activités. La vérification de ce point est l'objet du plan de contrôle annuel :

- Vérification des travaux ESG réalisés à l'acquisition par l'équipe immobilier et du suivi réalisé par l'équipe Asset.
- Contrôle permanent de 2nd niveau réalisé par le RCCI.
- Contrôles périodiques réalisés par une société externe.

Lexique

PAI : Les PAI (Principal Adverse Impacts, appelées principales incidences négatives en français), constituent un ensemble d'indicateurs détaillés dans le rapport des critères d'examen technique associés au règlement SFDR, permettant d'évaluer les incidences négatives en matière de durabilité.

Taxinomie : Classification, suite d'éléments formant des listes qui concernent un domaine, une science. Elle est appliquée au monde de la finance durable pour proposer une classification des objectifs et enjeux.

SFDR : sustainable finance disclosure regulation

Actif neuf : RT 2020, La RE 2020 est la nouvelle réglementation énergétique et environnementale de l'ensemble de la construction neuve. L'État, avec l'aide des acteurs du secteur, a lancé un projet inédit pour prendre en compte dans la réglementation non seulement les consommations d'énergie, mais aussi les émissions de carbone, y compris celles liées à la phase de construction du bâtiment.

Iroko Impact : immatriculée sous le numéro 904020989. AUTRE FIA au sens de l'article L. 214-24 III du Code monétaire et financier constituée sous la forme de société civile immobilière à capital variable disposant d'une autorisation de commercialisation depuis le 12 mars 2024.