



Annexe SFDR

RTS Annexe 2

11/03/2024

Informations pré-contractuelle 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 NEXT



Informations pré-contractuelles 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 Next

Typologie

SCI

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 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.

☒ X Ayant un objectif social

☒ X 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 Next soumet 100% de ses opportunités d'investissements une analyse extra-financière. Conviction de la gestion, le fonds s'articule également sur une stratégie à prédominance sociale en investissant 5% de sa poche immobilière à minima dans des fonds labellisés ESUS.

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

Cette particularité nous a permis d'obtenir le label finansol en septembre 2023. Pour les actifs indirects, les gérants s'assureront de l'honorabilité et l'efficacité de la méthodologie ESG du véhicule cible, de sa catégorisation SFDR ou encore de sa contribution aux objectifs de transition d'Iroko next. Ces éléments seront évalués en amont de l'acquisition. Pour les actifs en direct, le fonds évaluera la compatibilité de l'opportunité avec la stratégie grâce à une analyse structurée via des critères de sélection. Ceux ci permettront d'identifier les biens performants d'un point de vue énergétique, dotés d'infrastructures de mobilité douce ou engagés dans une démarche d'économie circulaire au travers de leur locataire. Acteur de la transition Iroko next poursuit cette analyse tout au long de la vie de l'actif en portefeuille. La bonne tenue de ses objectifs et des caractéristiques extra financières de la stratégie est suivie a minima annuellement par les gérants financiers et le responsable ESG. Cette vigilance permet ainsi à Iroko next de maintenir les standards ESG fixés par Iroko et d'intégrer en permanence les objectifs fixés lors de la construction du fonds.

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

Iroko next s'engage à investir 5% de sa poche immobilière dans des investissements durables social au sens de SFDR. A cet engagement s'ajoute une analyse extra financière obligatoire pour 100% de la poche immobilière matérialisée par un système de notation. Celui permet de distinguer les actifs éligibles des actifs hors scope d'un point de vue ESG. La vocation social de 5% la poche immobilière d'Iroko next permet au fonds de concrétiser ses ambitions en répondant aux enjeux de l'économie solidaire notamment ESUS ou équivalent.

- une vérification du statut ESUS de la participation au moment de l'acquisition est obligatoire pour être allouée à la poche de l'actif
- une vérification annuelle est mise en place ainsi que la demande du rapport annuel de la participation

Iroko next intègre des critères qualitatifs et quantitatifs dans son outil de notation (liste non exhaustive) :

Pour les fonds cible (investissement indirect) :

Environnement

Le niveau d'engagement du fonds cible : article 6, article 8, article 9.

Mise à disposition de la méthodologie ESG du fonds cible.

Social

Le fonds cible est une ESUS ou une structure de l'ESS.

Le fonds cible est soumis à une politique d'exclusion incluant droits de l'homme et armements.

Gouvernance

Mise à disposition du rapport annuel du véhicule cible.

Mise à disposition de la politique de rémunération inhérente au fonds cible.

Pour les actifs immobiliers (investissement direct) :

Environnement

La performance énergétique du bâtiment.

Les infrastructures d'économies d'énergies.

Social

Les dispositifs de mobilité douce installés sur le site.

Le confort des occupants.

Gouvernance

La sensibilisation ESG des parties prenantes de l'actif.

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 ?

Comme mentionné ci-dessus, Iroko next promeut des caractéristiques environnementales/sociales pour 100% de ses participations et réalise pour 5% de sa poche immobilière des investissements durables social. L'analyse ESG via les critères mentionnés ci-dessus en pré-acquisition et tout au long de la vie du portefeuille permet de conférer au véhicule une dimension extra financière solide. Concernant les 5% minima de la poche immobilière investit dans des ESUS (investissement durable social), les gérants s'assurent du respect de ce ratio à tout moment de la vie du fonds. Label d'état le statut ESUS est aisément vérifiable et permet au fonds de s'assurer de l'honorabilité de la cible. Cette approche par la notation permet ainsi de valoriser les actifs en associant à leur qualité extra financière une note. Celle-ci permet d'attribuer à l'investissement un label interne distinguant les meilleurs actifs ESG parmi le portefeuille : les actifs dit « best in class ».

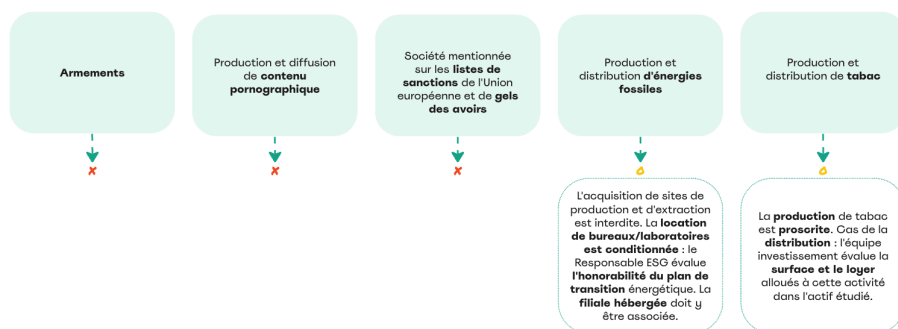
Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier entend partiellement réaliser ne causent ils pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Iroko Next est subordonné à une politique d'investissement intégrant une évaluation extra financière pour 100% de ses actifs. Celle-ci intègre le principe de Do not Significant Harm (DNSH) via notamment la prise en compte des PAI obligatoires immobiliers tels que : l'exposition aux énergies fossiles et la mesure des performances énergétiques de la cible. L'outil de notation ESG et l'importance conférée aux 3 dimensions de l'ESG au sein de celui-ci de l'actif au locataire, permet à l'équipe d'investissement une prise de décision éclairée, associant sans discontinuité l'ADN social du fonds à son impact environnemental.

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 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.



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 Next.

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

☐ Oui

☒ Non

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?

Iroko Next cible des actifs en direct respectant les standards ESG du véhicule et/ou des fonds value-add ou de rendements dont les objectifs intègrent des caractéristiques extra financières : transition numérique, écologique et sociale. Applicable à l'investissement en direct et indirect, ces engagements sont matérialisés par l'application en pré et post acquisition d'une méthodologie ESG. Iroko next peut en effet investir dans d'autres fonds immobiliers ou directement dans un bien immobilier tertiaire en zone euro. Ces deux types de cibles sont soumis

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 Next. La note excluante est fixée à 30 pour un actif cible. Une fois l'analyse à l'échelle de l'actif réalisée, la note extra financière de la cible est intégrée à la moyenne ESG (pondérée par la valorisation) du portefeuille. Si une fois intégré l'actif cible fait baisser la moyenne fonds sous 55 alors l'actif ne peut être acquis.

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

Iroko next s'est structurée autour de sa méthodologie ESG, 100% des actifs sont concernés par la politique d'investissement ESG du fonds et 5% sont soumis à un objectif d'investissement durable (social).

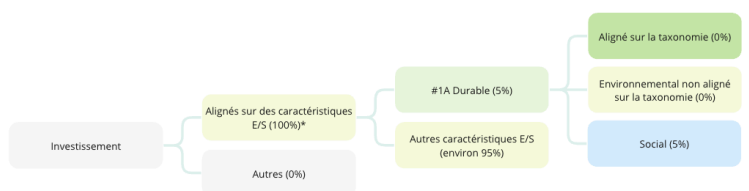
Quelle est la politique suivie pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés bénéficiaires des investissements ?

Iroko next accorde une vigilance particulière aux pratiques de bonnes gouvernances des actifs acquis en direct aux actifs indirects. Pour les premiers le fonds associe à la sensibilisation ESG des parties prenantes du bien l'envoi d'un questionnaire de satisfaction au locataire. Un audit est également réalisé sur les parties prenantes. Ces principes de bonne gouvernance sont également effectifs côté actif indirect. L'évaluation extra financière d'un investissement en tant que fonds de fonds comprend un volet gouvernance intégrant notamment : la mise à disposition des méthodes et stratégies d'investissement inhérentes au fonds cible, du rapport annuel (financier, extra financier), les éventuels labels RSE, un questionnaire annuel transmis aux gérants des fonds en participation.

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 Next, 100% de la poche immobilière est alignée sur "des caractéristiques E/S".

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.



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.

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.

Le symbole représente 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.



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.

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

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 Next.

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

Pour Iroko next, 5% de sa poche immobilière a minima doit être investi dans des ESUS ou équivalent. En ce sens la part minimale d'investissements durables ayant un objectif social est de 5%.

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).