

Une solution d'épargne immobilière simple et engagée

IROKO•zen

Code de transparence

La première SCPI des usages de demain



1. Périmètre

Nom du fonds : SCPI Iroko Zen

Classe d'actif : bureaux, commerce, logistique, santé, éducation, locaux d'activités...

Zone géographique : France, Allemagne, Irlande, Espagne, Pays-Bas, Italie, UK (Europe de l'Ouest).

Label : Label ISR

2. Généralités sur la société de gestion

1. Nom de la société de gestion en charge du ou des fonds auxquels s'applique ce code

Nom : Iroko SAS

Date d'immatriculation : 13/05/2020

Siège d'exploitation : 4 rue de la Pompe 75116 Paris CEDEX

Nationalité : France

Forme juridique : Société par actions simplifiées (SAS)

RCS : n°883 362 113 Paris

Agrement Autorité des Marchés financiers : n°GP20000014 en date du 08/06/2020

Objet social : Société de gestion de portefeuille habilitée à gérer des OPPCI, des SCPI et des fonds d'investissements alternatifs (FIA) principalement à vocation immobilière et de capital investissement (extrait).

Capital : 643 081.60 euros

Représentant légal : Gautier Delabrousse-Mayoux (Président)

Direction : Gautier Delabrousse-Mayoux (Président), Pierre-Antoine Burgala (Directeur Général).

Directeur ESG : Raphaël Bouhnik

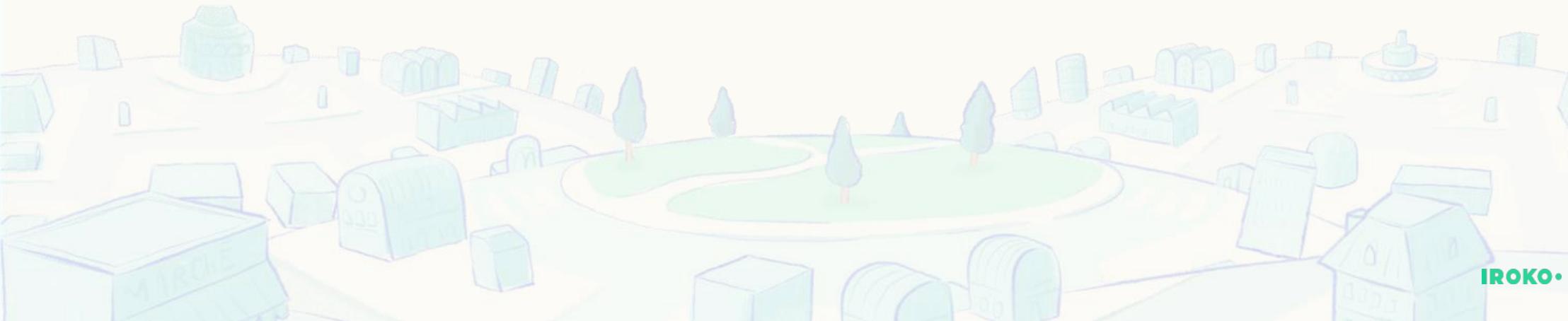


2.2 Historique et principes de la démarche d'investisseur responsable de la société de gestion

Créée en 2020 la société Iroko a lancé sa première SCPI Iroko Zen avec l'ambition de construire un produit d'épargne clair et disponible en ligne. Généraliste, sans frais d'entrée, le véhicule a la vocation de permettre au plus grand nombre de devenir associé d'un fonds immobilier et ce dès 5000 euros. La SCPI est labellisée ISR depuis avril 2021.

Soucieux de contribuer à leur échelle à la construction d'un monde durable les équipes d'Iroko Zen ont fait le choix de concilier performance financière et extra-financière dans les processus d'acquisition et de gestion de la SCPI. Des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance structurent ainsi la politique d'investissement et de désinvestissement du fonds tout au long de la vie du portefeuille. Cet engagement se matérialise notamment par une analyse extra-financière en amont de l'acquisition et un suivi ESG des biens détenus par Iroko Zen jusqu'à leur cession. Ces éléments sont détaillés dans ce présent document et la méthodologie ESG de la SCPI disponible sur le site internet: iroko.eu.

Aujourd'hui, 13 collaborateurs contribuent aux engagements ESG d'Iroko Zen au sein de la société.



2.3 Formalisation de la démarche d'investissement responsable



Toutes les informations liées à la politique d'investissement et de désinvestissement extra-financière d'Iroko Zen sont disponibles sur le site interne :iroko.eu

- Méthodologie ESG
- Politique de durabilité
- Politique d'exclusion
- Politique de rémunérations
- Annexe SFDR article 8 (périodique et pré-contractuelle)
- Code de transparence

2.4 La gestion des risques/opportunités ESG d'Iroko Zen

Le risque de durabilité fait partie des indicateurs suivis par le fonds notamment via le critère « résilience climatique » inclus dans la partie Environnement de notre grille de scoring ESG. Ce suivi permet de connaître et d'évaluer les risques liés aux conséquences du changement climatique. Les phénomènes induits par ce dernier tels que vagues de chaleur, le gonflement d'argile, les inondations, la sécheresse et le risque de submersions marines ont ou auront des conséquences sur la valeur de nos actifs et la sécurité de nos occupants. Iroko Zen prête ainsi une attention particulière à ces éléments via ses outils de notations et le suivi des risques extra-financiers de la SCPI actualisé trimestriellement. La base de données utilisée pour identifier les risques auxquels les actifs en portefeuille sont exposés est l'outil Bat'ADAPT de la plateforme R4RE. A noter qu'Iroko Zen est dépendant des informations disponibles. Dans le cas où la donnée ne serait pas fournie par la plateforme, les équipes n'accordent pas de points sur ce critère. Nous considérons que le risque associé aux actifs en situation d'exposition est équivalent à celui lié aux actifs dépourvus d'informations liées à leur résilience climatique. Iroko Zen suit également le risque qu'elle fait peser sur son environnement au travers de sa politique d'exclusion et des critères « processus de végétalisation des sites », et « protection de la faune » de son outil de scoring ESG.

La politique de durabilité disponible sur le site précise ces éléments. L'ensemble de nos analyses distinguent tout au long de la vie du fonds l'impact des activités d'Iroko Zen sur son environnement et l'impact des modifications de l'environnement initial d'investissement sur les activités de la SCPI.

2.5 Engagements des équipes d'Iroko

Le suivi et la bonne tenue des engagement ISR d'Iroko Zen est à la charge de 3 équipes complémentaires :Investissement, Gestion, et ESG. Les travaux inhérents à l'ESG de l'ensemble des collaborateurs sont revus et validés par le Directeur ESG de la société de gestion. Celui-ci s'assure de la bonne application des attentes du label ISR et de l'avancée des engagements pris par la SCPI dans sa méthodologie. Tout au long de la vie du fonds les équipes travaillent conjointement pour s'assurer de la rigueur et de l'honorabilité des processus extra-financiers promus par le véhicule.

Sont dispensées dans ce cadre des formations annuelles aux enjeux ESG et caractéristiques extra-financières des fonds.



Directrice Investissements
Marion Bertrand



Directeur Asset Management
Julien Roustan



Directeur ESG
Raphaël Bouhnik

2.6 Moyens internes et externes déployés par Iroko

Dans le cadre de nos processus d'acquisition et de gestion extra-financiers les équipes d'Iroko Zen s'appuient sur des équipes internes et des partenaires (logiciel et conseil).

Parties prenantes internes

Les équipes d'Iroko assurent l'investissement, la gestion et le bon déploiement de la politique ESG d'Iroko Zen. Des formations ESG sont réalisées annuellement à l'intention de ces équipes et suivant le besoin.

Parties prenantes externes

Locataire : occupant de nos biens il est concerné par les engagements ESG de la SCPI. Les formes de cet engagement sont précisées dans la méthodologie ESG du fonds.

Gestion des actifs/Property management : gestionnaires de nos biens ils assurent le suivi des locataires et l'entretien courant des immeubles ainsi qu'une partie de la sensibilisation des occupants aux enjeux environnementaux.

Experts valorisation et expert indépendant.

Cabinet d'audit technique et de performance environnementale : ils peuvent fournir si besoin (absence de DPE et factures en DATA ROOM) lors de la phase de pré-acquisition les données essentielles à la prise de décision finale d'investissement de la SCPI. De la mesure des consommations à l'accompagnement dans le déploiement de solutions techniques, ils sont des prestataires essentiels pour la bonne tenue de nos engagements.

Invest manager à l'étranger : il assure la recherche d'opportunités d'acquisition et de cession à l'étranger en incluant les enjeux extra-financiers promus par Iroko Zen.

Prestataire de travaux de long terme lié aux enjeux ESG : il assure la réalisation des travaux dans le cadre de l'amélioration de nos actifs sur les 3 piliers de l'ESG.

Cette liste peut être amenée à évoluer et sera dans ce cadre mise à jour dès que nécessaire.

2.7 Initiatives de la société liées à l'investissement responsable

Iroko Zen ambitionne de faire passer après 3 ans de détention ses actifs de Best-in-Progress à Best-in-Class et donc d'améliorer leur impact sur les trois dimensions de l'ESG. De plus, le fonds a pour objectif d'investir 1% de sa capitalisation dans un ou des fonds à impact social, notamment le fonds Iroko Impact (géré en interne et labellisé ESUS). Ce 1% d'investissement vient s'ajouter à l'analyse extra-financière de nos actifs en portefeuille.



2.8 Encours total des fonds immobiliers gérés selon des caractéristiques ISR de la SGP

Seul le fonds Iroko Zen est concerné au sein d'Iroko. Tous les actifs d'Iroko Zen font l'objet d'une analyse ESG avant acquisition en vue d'avoir une notation le cas échéant « Best-in-Class » ou bien « Best-in-Progress » avec un plan d'amélioration si besoin avec un engagement. Le montant de l'encours géré selon une démarche ISR par la société de gestion Iroko est d'environ 1 060 784 694 € au 31/12/2024.

2.9 Le % des encours immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR rapporté aux encours immobiliers totaux sous gestion

Au 31/12/2024, 100% du portefeuille détenu par Iroko Zen avait fait l'objet d'une démarche ISR. Le pourcentage de l'encours géré selon une démarche ISR par la société de gestion Iroko est de 98.25% au 31/12/2024. Néanmoins, 100 % des encours gérés par Iroko ont fait l'objet d'une analyse extra-financière.

2.10 Les fonds ISR ouverts au public gérés par la société de gestion

À ce jour, Iroko ne gère qu'un fonds labellisé ISR : la SCPI Iroko Zen.

3. Généralités sur le(s) fonds ISR immobiliers présentées dans ce Code de Transparence

3.1 Les objectifs recherchés par la prise en compte des critères ESG du/des fonds

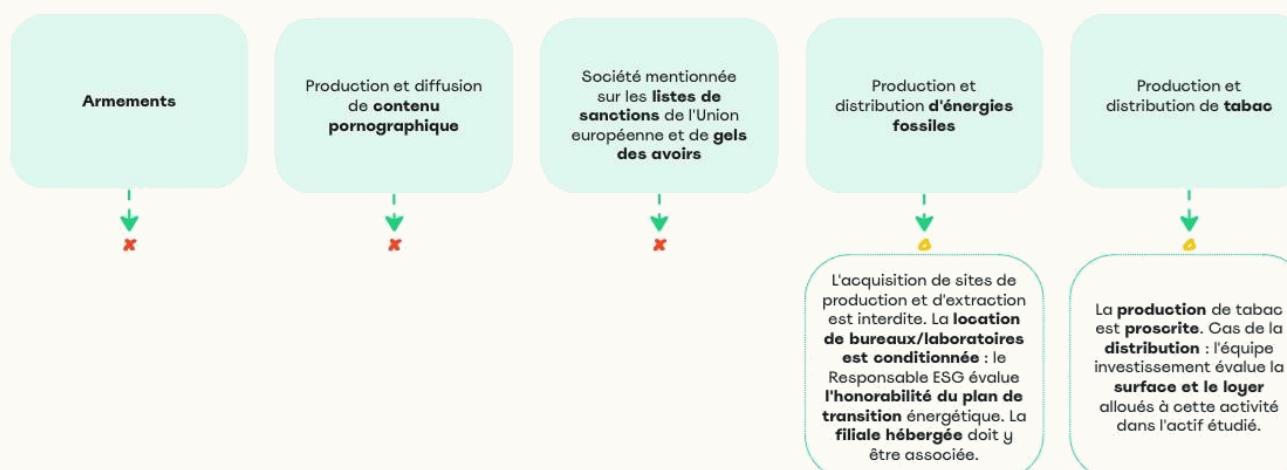
L'objectif est de construire une SCPI cherchant à améliorer son impact sur les trois dimensions de l'ESG :

- **Environnement** : diminuer au maximum l'impact environnemental des bâtiments sur le plan technique.
- **Social** : favoriser les déplacements vertueux et les bâtiments privilégiant le confort des occupants.
- **Gouvernance** : s'engager à sensibiliser au maximum les parties prenantes et privilégier des locataires dont l'activité est contributrice au développement sociétal.

Afin d'évaluer la performance de notre portefeuille selon ces trois piliers, nous avons constitué une grille de notation unique qui associe plusieurs thématiques et critères à chacune des trois dimensions ESG, et qui associe des points à chaque critère, en fonction de la performance de l'actif par rapport au critère.

Notre mesure de la performance ESG, ainsi que nos objectifs sont explicités au point 3.3 de ce document.

De plus, Iroko Zen effectue un filtrage d'exclusion de tous ses potentiels investissements avant l'acquisition. Ainsi, le fonds exclut des investissements qui enfreignent un des dix principes du Pacte mondial des Nations Unies. Le fonds exclut également des investissements directs dans des corporations qui sont exposées à certains secteurs, notamment dont les revenus découlent de :



3.2 Les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des actifs immobiliers formant l'univers d'investissement du/des fonds.

La SCPI Iroko Zen s'appuie sur des sources d'information externe(s) légitimes, compréhensibles et vérifiables par le plus grand nombre pour analyser les caractéristiques ESG de ses investissements.

Environnement

A l'acquisition nous nous reposons sur les DPE, factures en data room ou audit énergétiques (si absence des deux premières informations) afin de déterminer le niveau de consommation d'énergie des actifs et leurs émissions de CO₂. Si des factures de consommation ne sont pas disponibles pour une année N, les mois manquants seront estimés à partir des factures de l'année N-1 en respectant la saisonnalité. Sinon les mois précédents ou suivants de l'année N peuvent servir de proxy. Les factures en N-2 peuvent aussi être utilisées sinon il est possible de considérer l'audit énergétique en premier lieu ou alors cas échéant le DPE réalisé à l'acquisition. Nous effectuons également des visites sur site pour le reste des analyses inhérentes aux autres critères. Si l'actif est neuf et qu'il a été construit avec les normes RT2012 ou RE2020, les équipes d'Iroko actualisent les consommations après réception des premières factures à compter d'1 an après l'acquisition ou au travers de la réalisation d'un DPE/audit énergétique. Le niveau d'exposition du site à des risques physiques est également analysé afin de déterminer la résilience des actifs.

En ce qui concerne le score finale extra financier d'un actif cible, les règles suivantes s'appliquent :

Si le score ESG de l'actif est supérieur à la note seuil ESG (59/100) (« Best-in-Class »), l'actif peut directement être validé par le comité d'investissement et l'acquisition peut s'effectuer. L'objectif ESG sera de maintenir son niveau de performance ESG. Dans des tels cas, le plan d'investissement peut être réalisé sans plan d'amélioration de l'actif, le seul engagement de la SCPI étant de maintenir l'actif au-dessus de la note seuil.

Si le score ESG de l'actif est inférieur à la note-seuil il est dit « Best-in-Progress » l'objectif ESG est d'amener l'actif à la note-seuil Best-in-Class. Le niveau de la note seuil du fonds peut être réévalué périodiquement à condition que cela soit justifié, conformément aux attentes du label ISR. Plus précisément, si suite aux due diligences effectuées, la note ESG de l'actif, calculée selon la grille développée par Iroko pour la catégorie de produit à laquelle l'actif correspond est :

- Comprise dans l'intervalle]100% ;50%] de la note seuil qui est de 59/100, l'acquisition peut être réalisée seulement si Iroko s'engage à améliorer la note de l'actif à un niveau supérieur ou égal à la note seuil, dans les trois ans suivant l'acquisition du bien. L'équipe investissement en lien avec l'équipe d'asset management doivent proposer un plan d'actions dans le but d'améliorer la note ESG et lui faire atteindre la note seuil dans les trois ans pour pouvoir être validé par le comité d'investissement. Si l'actif est accepté, le plan d'investissement pluriannuel devra être déployé par l'équipe d'asset management.
- Si la note de l'actif est inférieure à 50% de la note seuil, aucune acquisition n'est permise.

Social

Nous utilisons les sites de géolocalisation pour nous assurer que le site est accessible en transports en commun. Lors de nos visites, nous testons ces différents modes de transports pour s'assurer de leur nombre et de leur praticité. Pour tout ce qui a trait aux caractères de sécurité et accessibilité de nos sites, nous utilisons les différents certificats fournis lors des périodes de due diligence. L'équipe investissement va également sur place afin de prendre des photos des différents lieux attestant d'un certain confort pour le personnel et les locataires de l'actif.

Gouvernance

Les actions de sensibilisation des parties prenantes (prestataires, locataires, etc.) sont dispensées. L'équipe Iroko a également annuellement des formations afin renforcer leurs connaissances des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance et d'intégrer ces principes dans leurs pratiques professionnelles. Enfin, les baux sont systématiquement analysés afin de vérifier s'ils incluent une annexe ESG, garantissant ainsi la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance dans les engagements locatifs.

3.3 Les critères ESG pris en compte par le fonds (voir méthodologie ESG d'Iroko Zen)

Environnement				
	Thème	Critère	Points max	Règle
Environnement	Énergies	Consommation d'énergie primaire kwh/m ² /an	7	
		Émissions de GES kgCO ₂ /m ² /an	7	<ul style="list-style-type: none">Si consommation actif < benchmark alors total pointsSi benchmark < consommation actif < 120% du bench alors moitié des pointsSi consommation actif >= 120% benchmark alors 0 point
		Consommation d'eau m ³ /m ² /an	4	
		Exposition aux énergies fossiles	3	<ul style="list-style-type: none">Si non concerné par politique d'exclusion alors total pointsSi concerné par un comité ESG ad hoc 0 point
	Maîtrise des consommations	Dispositif d'économie d'énergie finale	4	<ul style="list-style-type: none">Si au moins 2 dispositifs alors total pointsSi 1 dispositif alors moitié pointsSinon 0
		Dispositif d'économie d'eau	4	
		Utilisation ou contribution à un mix énergétique vertueux	4	<ul style="list-style-type: none">Si au moins 1 dispositif alors totalité des pointsSinon 0 points
	Protection de la biodiversité	Dispositif de traitement des déchets	4	<ul style="list-style-type: none">Si exhaustivité du dispositif alors total des pointsSi 2 poubelles différentes moitié des pointsSinon 0
		Processus de végétalisation du site	4	<ul style="list-style-type: none">Au moins une action de végétalisation sur 5% du site alors total pointsSinon 0
		Dispositif de protection et accueil de la faune	4	<ul style="list-style-type: none">Au moins un dispositif implanté sur le site alors total pointsSinon 0
	Résilience climatique	Exposition aux aléas climatiques	4	<ul style="list-style-type: none">Interprétation favorable de l'outil d'analyse alors total pointsInterprétation mitigée de l'outil d'analyse alors moitié des pointsInterprétation défavorable de l'outil d'analyse alors 0 point
		Total	49	

Social

Catégorie	Thème	Critère	Points max	Règle
Social	Mobilité durable	Transports en commun à moins d'1km	3	<ul style="list-style-type: none"> Au moins 2 modes d'acheminement différents (lignes, transports..) alors total points Sinon 0
		Parking à vélos	3	<ul style="list-style-type: none"> Au moins 1 dispositif sur le site alors total points Exception : Si actif sans terrain/sans parking et un dispositif public à moins de 300 mètres du site alors total des points. Entre 300 mètres et 500 mètres moitié des points. Sinon 0
		Bornes électriques vélos/voitures	3	<ul style="list-style-type: none"> Respect de la loi en vigueur dans le pays alors total points Si loi en vigueur et au moins 1 dispositif alors moitié des points. Exception : Si actif sans terrain/sans parking et un dispositif public à moins de 300 mètres du site alors total des points. Entre 300 mètres et 500 mètres moitié des points. Si aucune loi en vigueur et 1 dispositif alors total points
	Confort des occupants	Vestiaire et ou espace détente pour les salariés	3	<ul style="list-style-type: none"> Si 2 dispositifs alors total points Si 1 dispositif alors moitié points Sinon 0 point
		Présence de services à moins d'1km	3	<ul style="list-style-type: none"> Si au moins 3 services différents alors total des points Sinon 0 point
	Santé des occupants	Exposition à des éléments nocifs	3	<ul style="list-style-type: none"> Si aucun élément nocif alors totalité des points Si 1 composant interdit alors 0 point
		Accès PMR	3	<ul style="list-style-type: none"> Une personne à mobilité réduite a accès à l'ensemble de la prestation de services (usage du site) alors totalité des points Sinon 0 point
	Usage durable	Activité engagée	5	<ul style="list-style-type: none"> L'activité principale d'au moins 1 locataire est une activité de l'économie sociale et solidaire alors total des points Le locataire est labellisé b-corp équivalent alors moitié des points Sinon 0 point
	Exposition à la biodiversité	Présence d'espace vert à moins d'1km	4	<ul style="list-style-type: none"> Si parc à moins d'1km alors total des points Sinon 0 points
Total			30	

Gouvernance

Catégorie	Thème	Critère	Points max	Règle
Gouvernance	Gouvernance responsable	Clauses ESG contrats parties prenantes (locataire et prestataires de services)	4	<ul style="list-style-type: none"> Si clauses ESG contrats prestataires et bail locataire alors total points Si clauses ESG pour au moins 1 partie prenante alors moitié points Sinon 0
		Sensibilisation annuelle au locataire	1	<ul style="list-style-type: none"> Si sensibilisation envoyée annuellement alors total points Sinon 0
		Enquête triennale ESG prestataires	1	<ul style="list-style-type: none"> Si enquête envoyée depuis moins de 3 ans alors total points Sinon 0
	Monitoring des controverses		2	<ul style="list-style-type: none"> Le locataire est référencé sur comply et aucune controverse n'apparaît alors total points Si pas de référencement alors 0 point
	Gouvernance éclairée	Formations annuelles ESG des équipes	5	<ul style="list-style-type: none"> Si au moins une formation générale et 1 aux parties prenantes internes essentielles alors total des points Sinon 0
	Mesure de l'impact	Tendance à la baisse des consommations d'eau et du GES	5	<ul style="list-style-type: none"> Si 2 tendances à la baisse alors total des points Si 1 tendance à la baisse alors moitié des points Sinon 0
		Enquête de satisfaction ESG au locataire	3	<ul style="list-style-type: none"> Si enquête envoyée depuis moins de 3 ans alors total des points Sinon 0
		Total	21	

3.4 Les principes et critères liés aux changements climatiques pris en compte par le(s) fonds

Pour les actifs français, nous utilisons la base de données Bat'Adapt mis à disposition par l'OID qui mesure les risques d'exposition au changement climatique par un système de cartographie à horizon 2030, 2050, 2070 et 2090 sur les thématiques suivantes :

- Vague de chaleur
- Sécheresses
- Retrait et gonflement des argiles
- Inondations
- Submersion marine

Afin de mesurer la résilience climatique des actifs, les bases de données Bat'Adapt 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 BatAdapt de R4RE. Dans le cas où ce dernier ne permet pas de mesure (site non référencé, donnée indisponible) Iroko Zen 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.

3.5 La méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs immobiliers (construction, échelle d'évaluation...)

La note finale de chaque actif représente la somme des points accordés pour chaque critère de E, S et G. Ce score est tributaire de la pondération accordée aux 3 piliers. Chez Iroko Zen un nombre de points plus important est associé à la catégorie E pour l'ensemble des grilles (toutes typologies et pays confondus). La méthodologie de calcul respecte les exigences du référentiel du Label ISR Immobilier (pondérations et critères obligatoires). Elle est également alignée avec les pratiques des SCPI labellisées ISR du marché, analysées en amont de la construction de la méthode ESG de notre fonds pour s'assurer de notre bonne compréhension des pratiques de place.

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

Pondération des piliers

49 points pour E

30 points pour S

21 points pour G

L'équipe ESG d'Iroko s'est posé la question suivante : « Quel le nombre de point à partir duquel un actif peut être considéré comme doté de caractéristiques extra-financières de qualité? » Pour Iroko Zen 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 Zen promeut des caractéristiques environnementales et sociales mais n'a pas d'objectifs 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 SCPI. Une prédominance aux caractéristiques environnementales a dans ce cadre été accordée lors de la réflexion sur la construction de ces 3 catégories. Notre outil de notation comprend 100 points répartis dans des critères environnementaux (E), sociaux (S) et de bonne gouvernance (G).

- 49 points pour E
- 30 points pour S
- 21 points pour G

Pour Iroko Zen, un actif doté de caractéristiques extra financières de qualité a obtenu la moitié des points en S et 0,625 des points en E et G. Pourquoi ? Iroko Zen accorde sa note seuil à sa thématique d'investissement extra financier, une prépondérance est donc accordée à E par rapport à S. Conscient de l'impact de ses activités et de la nécessité d'inciter ses équipes et processus internes à la responsabilité, Iroko Zen accorde une attention particulière à la catégorie Gouvernance et y associe également une pondération importante. Un bon actif pour Iroko se traduit finalement par la formule suivante:

$$= 0,625 \times E + 0,5 \times S + 0,625 \times G$$

$$= 0,625 \times (49) + 0,5 \times (30) + 0,625 \times (21)$$

$$= 59$$

3.6 Fréquence de révision de l'évaluation ESG des actifs immobiliers

Iroko Zen révise cette méthodologie ESG à minima tous les ans si nécessaire. Il s'agit de vérifier sa compatibilité avec les exigences du marché et les évolutions réglementaires. En cas de modification non substantielle, celle-ci est validée en Comité ESG et est retranscrite dans la documentation du fonds dans un objectif de transparence auprès des associés.

Le label ISR fait l'objet d'un contrôle d'audit par l'organisme certificateur qui s'assure de la bonne exécution opérationnelle et des moyens engagés par la SCPI.

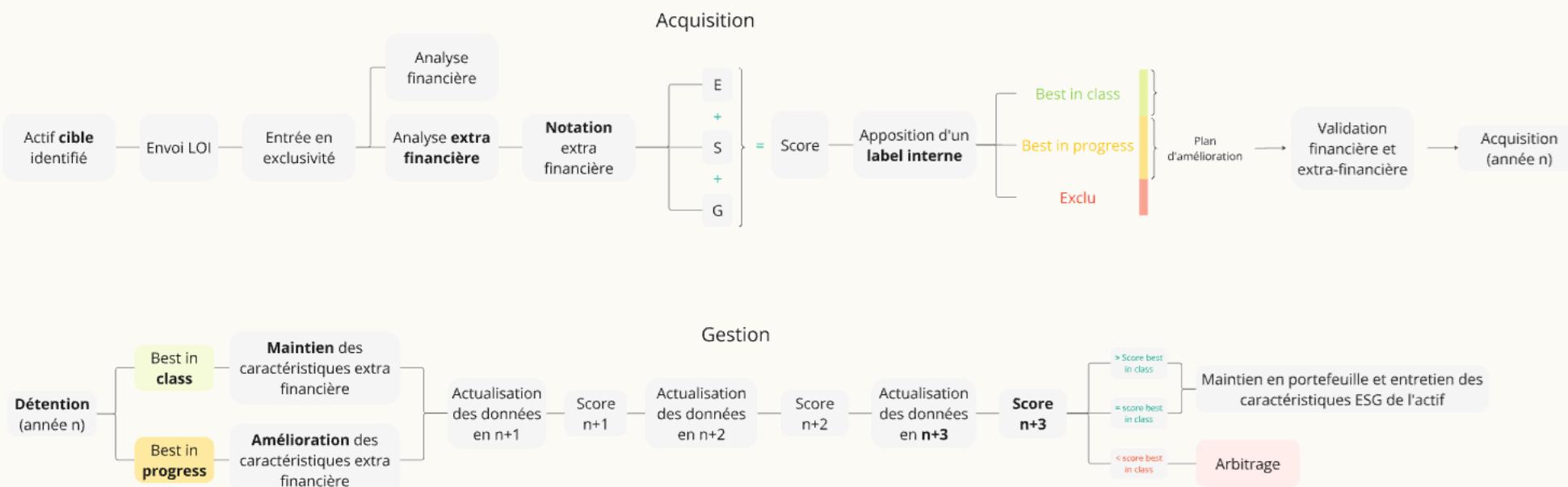
Un contrôle annuel est effectué par le Directeur Conformité & ESG qui s'assure en amont de l'organisme certificateur du respect de la politique ESG. Ce contrôle est formalisé et mis à disposition pour du conseil de surveillance de la SCPI.

4. Processus de gestion

4.1 La prise en compte des résultats de la recherche ESG dans la construction du portefeuille

Au delà de sa politique d'exclusion des critères ESG permettent à Iroko Zen de noter chaque actif du patrimoine sur des critères extra-financiers. Cette notation intervient dès la phase de pré-acquisition. La note permet de distinguer les actifs répondant aux exigences du fonds (« Best-in-Class ») des actifs dotés d'un potentiel d'amélioration extra-financière (« Best-in-Progress »). Cette démarche s'effectue en conformité avec les exigences du label ISR appliquées aux fonds immobiliers.

Si la note de l'actif est inférieure à 50% de la note seuil fixée pour la typologie à laquelle l'actif appartient, Iroko n'acquiert pas l'actif.



4.2 La prise en compte des critères relatifs au changement climatique dans la construction du portefeuille

La prise en compte des critères climatiques est effectuée à l'acquisition et tout au long de la détention de l'actif. Son évolution est suivie annuellement par l'équipe de gestion et précisée aux points 2.4 & 3.4.

4.3 L'évolution du process d'évaluation ESG et / ou processus de gestion dans les douze derniers mois

La première méthodologie de juin 2021 a été revue en juillet 2022, en février 2023, juin 2023, novembre 2023 et renouvelée en janvier 2024. La nouvelle méthodologie comprend 1 grille unique et les détails inhérents au processus extra financier 2.0 promu par Iroko Zen sont disponibles dans la méthode 2.0 disponible sur le site d'Iroko. Après 3 années, Iroko a décidé de mettre à jour la méthodologie ESG de la SCPI.

Il apparaît essentiel pour les équipes d'Iroko Zen d'accorder une importance particulière au processus de gestion et de mesure de l'impact ESG sur le long terme. Les équipes du fonds se sont également appliquées à étudier les potentielles évolutions du référentiel ISR concernant notamment la gestion des controverses ou la formation des collaborateurs. Cette méthode 2.0 se veut être une combinaison entre expérience et exigences réglementaires déployées dans le monde de l'immobilier durable.

4.4 La contribution du fonds dans le développement de l'économie sociale et solidaire (cf.article L. 3332-17-1 du code du travail)

Le volet social de notre grille ESG comprend 1 critère d'évaluation intégrant la contribution ou non au développement durable/l'économie circulaire du locataire et Iroko Zen s'engage à investir dans un ou des fonds à impact social ou labellisé ESUS (à minima 1% de sa capitalisation).

5. Le ou les fonds investissent-ils dans des OPC ?

La SCPI peut détenir dans la limite de 10% de la valeur vénale de son patrimoine immobilier :

- Des parts de sociétés de personnes à prépondérance immobilière.
- Des parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI), d'organismes professionnels de placement collectif immobilier (OPPCI) et de parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme.
- Des terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme.

Fin 2024, Iroko Zen a investi dans la SCI Iroko Impact à hauteur de 1% de sa capitalisation, soit plus de 8 millions d'euros.

5. Contrôle ESG



Les évaluations ESG de chaque actif doivent être mises à jour annuellement, lors de chaque année suivant l'acquisition de l'actif (i.e. pour un actif acheté en milieu d'année n, mise à jour au 31/12 de l'année n+1). Les grilles d'évaluation devront être remplies par l'équipe d'investissement sur la base des consommations réelles. Si la consommation réelle n'est pas disponible pour une année N, les mois manquants seront estimés à partir des factures de l'année N-1 en respectant la saisonnalité. Si les factures en N-1 sont non disponibles alors on peut utiliser N-2 sinon il est possible de considérer l'audit énergétique en premier lieu ou alors cas échéant le DPE réalisé à l'acquisition. Si l'actif est classé Best-in-Progress un plan d'action est validé par l'équipe d'asset management qui s'engage à améliorer la performance du bien sous 3 ans. Un contrôle sera effectué par le Directeur ESG afin de s'assurer de la conformité de la notation ESG et du suivi des travaux.

Si Iroko ZEN 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 moyenne des notes ESG du portefeuille ainsi que le nombre d'actifs en Best-in-Progress et Best-in-Class seront néanmoins communiqués sur la totalité du portefeuille.

L'équipe d'asset management est également responsable du déploiement des plans d'amélioration. L'objectif de ce suivi est de mesurer l'impact des investissements réalisés par Iroko Zen, et l'évolution de la performance ESG des actifs vers la note seuil de 59/100.

Contrôles : s'assurer que les plans d'amélioration permettent bien d'obtenir une augmentation de la note ESG susceptible de mener à une amélioration de celle-ci à un niveau supérieur ou égal à la note seuil, sur l'horizon de 3 ans initial.

En outre de ce suivi des actifs individuels, le Directeur ESG assure également le suivi de l'évolution de la méthodologie de notation et son adéquation avec les spécificités des actifs présents dans le portefeuille et avec les dernières évolutions réglementaires. Tout changement dans la méthodologie de notation sera présenté pendant le comité green et sera acté suite à sa validation par les membres décisionnaires du comité. Tout changement dans la politique d'engagement d'Iroko sera signalé lors des comités ESG et validé selon les cas. Le Directeur ESG a également le devoir d'assurer le suivi de la politique de formation d'Iroko et de communiquer aux autres membres du comité green tout changement intervenu dans cette politique ou dans les matériels proposés comme support de formation.

Étape de suivi : année 3

Le processus d'évaluation est le même la troisième année, et une décision concernant les années suivantes sera prise par le Comité ESG :

- Si la note ESG de l'actif a été améliorée au-dessus de la note seuil, seul un travail de maintien de cette note sera réalisé par la SCPI.
- Si la note ESG de l'actif n'est toujours pas au-dessus de la note seuil, l'actif fera l'objet d'une procédure d'arbitrage.

Par ailleurs, Iroko Zen dispose de procédure de contrôles internes permettant de s'assurer de la conformité du portefeuille tel que susvisé. La vérification de la stratégie de la SCPI Iroko Zen fait l'objet d'un plan de contrôle annuel en 2 niveaux :

- Contrôles permanents de premier niveau réalisés par l'équipe immobilière, d'asset management.
- Contrôles permanents de second niveau réalisés par l'équipe du Directeur ESG;
- Contrôle périodique réalisé par une société externe.

6. Mesures d'impact et reporting ESG

1. L'évaluation de la qualité ESG du fonds

Le label ISR est décerné par des organismes indépendants et accrédités par le COFRAC (Comité Français d'Accréditation) et s'assurent de la qualité permanente des éléments de méthodologie, de qualité de notation et de communication interne et externe.

Par ailleurs, nous nous faisons conseiller par un cabinet externe spécialisé dans toutes les thématiques environnementales pour l'obtention du label ce qui légitime notre démarche. Ce cabinet est également chargé du plan de contrôle annuel sur le respect de la politique ESG.

En outre, Iroko Zen publiera, dans ce même rapport annuel, les notes ESG obtenues par ses actifs les plus valorisés, les plus performants et les moins performants. Le rapport rappellera les plans d'actions engagés par Iroko pour améliorer les performances extra-financières.

6.2 Les indicateurs d'impact ESG utilisés par le/les fonds

Principaux indicateurs

- Consommations énergétiques ;
- Emissions GES ;
- Part des actifs disposant d'un dispositif d'économie d'eau ;
- Part des actifs disposant soit de bornes de recharges soit d'installation pour les vélos ;
- Part des actifs couverts par un système de suivi et d'évaluation visant à maîtriser les risques liés aux conséquences du changement climatique ;
- Part des locataires ayant fait l'objet d'actions de sensibilisation aux sujets ESG;
- Part des actifs bénéficiant de végétalisation;
- Part des actifs ayant des dispositifs pour le confort des occupants;
- L'engagement des prestataires.

6.3 Les supports media permettant d'informer les investisseurs sur la gestion ISR du ou des fonds

La diffusion de la politique ESG se voudra la plus accessible possible :

- Sur notre site internet :iroko.eu
- Par mail ou par courrier

Les questions relatives à l'ESG et au label ISR sont directement recueillies sur ESG@iroko.eu et nous nous engageons à y répondre dans les meilleurs délais.

6.4 La publication de la société de gestion sur les résultats de sa politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés du fonds

Toutes les informations liées à notre politique d'investissement responsable sont disponibles sur notre site internet : iroko.eu, y compris la politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes.

