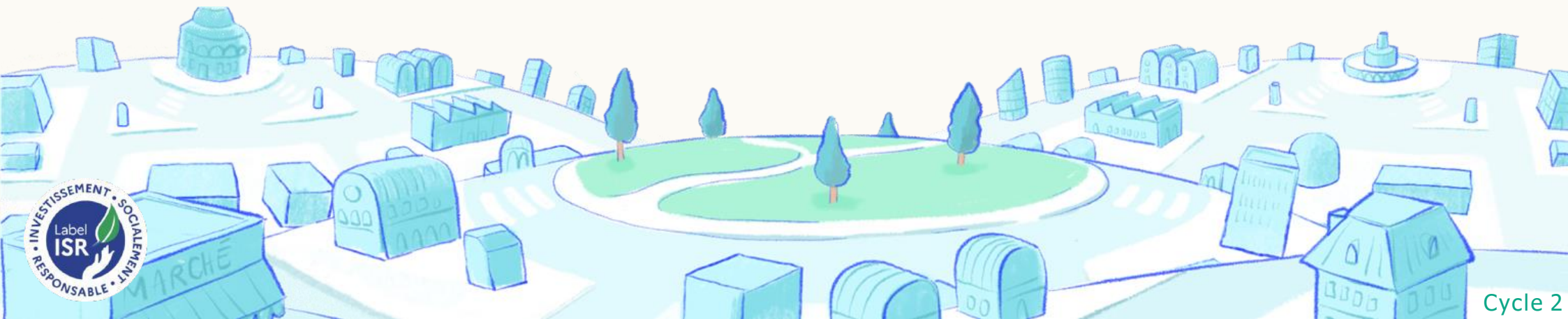


Une solution d'épargne immobilière simple et engagée

# IROKO•zen

## Méthode ESG

La première SCPI des usages de demain



# Sommaire

## **Articuler une stratégie d'investissement socialement responsable**

Le mot du directeur ESG

Déploiement

## **Une évaluation extra-financière 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

Une notation interne pour distinguer les actifs de l'acquisition à la gestion

Structure de la grille de notation ESG

## **Traitement des caractéristiques extra-financière d'un actif**

Un processus de collecte et analyse des données tout au long de la vie en portefeuille

## **Mesure de notre performance et impact**

Dispositif de suivi des caractéristiques extra-financière du portefeuille

Dispositif de suivi des parties prenantes internes et externes du fonds

Nos engagements

## **Engagement réglementaire Label ISR**

SFDR

Taxinomie PAI

## **Dispositif de contrôle**

## **Lexique**

## **Annexes**

# Articuler une stratégie d'investissement socialement responsable

## Le mot du Directeur ESG

Labellisée ISR depuis 2021, Iroko Zen a tenu 100 % de ses engagements lors du premier cycle du label 2021-2023 et a **renouvelé son label** pour un nouveau cycle de trois ans en 2024. Forte de son expérience, la SCPI Iroko Zen a mis à jour ses processus d'analyse extra-financière avec pour objectif de combiner les compétences des équipes autour d'une méthode pertinente pour l'acquisition, la gestion et la mesure de son impact.

La nouvelle méthode se compose de 12 thèmes et 27 critères, contre 15 et 34 auparavant. Cette simplification vise à gagner en efficacité et en cohérence dans l'analyse ESG tout au long de la vie du portefeuille. Diversifiée, la SCPI continue de distinguer les différences de caractéristiques entre les différentes classes d'actifs. Ce travail n'est plus reflété par la multiplicité des outils de notation (auparavant une grille de notation par typologie) mais par la précision et le travail de recherche apporté à chaque critère d'évaluation. Les règles d'attribution des points et les valeurs de référence auxquels nos actifs sont comparés reflètent désormais les différences entre les typologies en portefeuille.

Du bureau à l'établissement de santé, la nouvelle méthodologie ESG d'Iroko Zen intègre les particularités des secteurs de l'immobilier tertiaire sans les complexifier. 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 une combinaison entre expérience et exigences réglementaires déployées dans le monde de l'immobilier durable.

Iroko Zen démontre ainsi son engagement profond et continu en matière de **développement durable et social**. En plus de ses actions concrètes pour une gestion responsable de son portefeuille, Iroko Zen s'engage à investir **+1%** de sa collecte dans Iroko Impact, consolidant ainsi son rôle dans la promotion de projets à fort impact social et environnemental. À travers cette initiative, Iroko Zen soutient activement des projets d'immobilier dédié à l'économie sociale et solidaire, contribuant à des solutions d'hébergement inclusif, des infrastructures de santé et des espaces favorisant le bien-être au travail.

En parallèle, Iroko Zen veille à intégrer des critères sociaux exigeants dans sa sélection et la gestion de ses actifs, en favorisant des bâtiments accessibles, inclusifs et adaptés aux évolutions des modes de vie et de travail. L'engagement du fonds se traduit aussi par une vigilance accrue sur la qualité de vie des usagers, la performance énergétique et l'empreinte carbone des bâtiments, ainsi qu'un dialogue continu avec les parties prenantes. En conjuguant ambition financière et responsabilité sociale, Iroko Zen confirme son engagement à bâtir un patrimoine immobilier durable, solidaire et porteur de sens.



**Raphaël Bouhnik**  
Directeur ESG

# Des équipes au service de l'ESG



## Equipe Investissement

L'analyse des caractéristiques extra-financière de la phase de pré-acquisition à la signature de l'acte de vente



Marion Bertrand  
Directrice des Investissements

## Equipe Gestion

Le maintien ou l'amélioration des caractéristiques extra-financières des actifs en portefeuille



Julien Roustan  
Directeur Asset Management

## Equipe ESG

La création et l'amélioration des méthodes d'analyses extra-financières d'Iroko ainsi que le suivi des progrès et innovations réalisés dans le monde de l'immobilier durable et de la réglementation



Raphaël Bouhnik  
Directeur ESG

# Une évaluation extra-financière de l'acquisition à la cession

## En pré-acquisition

### Présentation du travail de l'équipe Investissement

Le processus d'analyse extra-financière commence par une étude de l'actif avant l'acquisition.

1. L'équipe d'Investissement s'assure que le bien immobilier et son locataire respectent la politique d'exclusion d'Iroko (voir annexe).

Après un premier passage au comité d'investissement, si l'opportunité est concernée par la politique d'exclusion alors une analyse approfondie est réalisée. L'équipe Investissement sollicite un comité ESG auprès du Directeur ESG. Au cours de cette réunion ce dernier tranche sur l'éligibilité finale de la cible et formalise la décision (voir support en annexe).

2. Une fois la décision d'investir validée des analyses techniques s'ajoutent à celles des caractéristiques environnementales et sociales du bâtiment. L'équipe Investissement reçoit des rapports dont :

- Le rapport d'audit technique du bâtiment «Technical due diligence »
- Le diagnostic de performance énergétique du site ou les factures fournies en DATAROOM (si aucune de ces données n'est disponible, l'équipe Investissement lance un audit de performance énergétique du site)

Ces documents viennent compléter les informations extra-financières récoltées lors de la visite de l'actif par l'équipe Investissement. Grâce aux photos, données de consommations en électricité, gaz ou eau, l'équipe est en mesure de remplir l'outil de notation extra-financière. À l'issu de ce travail de collecte de données le score ESG est déterminé.

En cas d'acquisition d'un actif venant d'être livré sans données de consommation et/ou d'aménagement intérieur n'est disponible au moment de l'acquisition, Iroko Zen peut acheter l'actif. Pour ce faire, l'équipe Investissement attribue l'entièreté des points de consommation considérant l'actif aux derniers normes environnementales. Iroko 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".

L'équipe Investissement suit régulièrement des formations et se tient au fait de l'actualité extra-financière dans le monde de l'immobilier durable. Son expertise et connaissance du marché permettent à Iroko Zen de challenger le contenu des rapports et notamment la qualité de la donnée transmise.

La stratégie d'Iroko Zen distingue 3 types d'actifs. Ceux dont les caractéristiques extra-financières sont :

1. Insuffisantes : **Exclu**
2. Suffisantes mais sujettes à amélioration : **Best-in-Progress**
3. De qualité: **Best-in-Class**

Le score ESG de l'actif permet de l'intégrer à l'une de ces trois catégories\* et conditionne la décision d'investissement finale.

*\*La détermination de ces 3 catégories est définie dans la partie nos outils d'analyse extra-financière: une notation interne pour distinguer les actifs de l'acquisition à la gestion.*

## **Aboutissement du travail de l'équipe Investissement**

Une fois l'analyse extra-financière de l'actif étudié, la note ESG de ce dernier est indiquée dans le «Comité post due diligence ». Il s'agit d'une synthèse des deux diligences financières et extra-financières du bien qui est validée par les gérants de la SCPI.

Les gérants de la SCPI sont les seuls membres décisionnaires, la décision d'acquisition du bien leur appartient. Ils sont responsables avec le Directeur ESG de la bonne tenue des engagements extra-financiers de la SCPI.

Une fois en portefeuille le dossier de l'actif est remis à l'équipe de Gestion. Si l'actif est jugé comme ayant des caractéristiques ESG suffisantes mais sujettes à amélioration, il est soumis à un plan d'action visant à améliorer ses performances dans les 3 ans suivant l'acquisition afin d'atteindre des caractéristiques ESG de qualités.

Ce plan d'amélioration est défini par l'équipe Investissement à partir des informations recueillies, ainsi que des données collectées via le locataire, le gestionnaire de l'actif ou d'autres solutions techniques. Ce plan d'amélioration est validé par l'équipe de Gestion et intégré au Comité post due diligence et joue un rôle clé dans la décision d'investissement.

Les détails techniques du processus de sélection et du seuil minimum de caractéristiques ESG toléré par le fonds Iroko Zen sont disponibles dans la partie "Nos outils d'analyse extra-financière".



# Pendant la gestion

## Présentation du travail de l'équipe de gestion

L'équipe de gestion est responsable, sous la supervision du Directeur ESG, de la bonne tenue des caractéristiques extra-financières des biens en portefeuille. Comme mentionné dans la partie "*outil d'analyse extra-financière*", on distingue deux types de biens ESG chez Iroko:

1. Les Best-in-Class pour lesquels l'objectif est de maintenir et potentiellement d'améliorer leurs caractéristiques ESG.
2. Les Best-in-Progress pour lesquels l'objectif est d'améliorer leurs caractéristiques ESG afin d'atteindre le statut de Best-in-Class en 3 ans.

L'indicateur principal suivi par l'équipe de gestion est le score ESG de chaque actif. Ce score est destiné à augmenter ou à se maintenir grâce aux actions mises en place par l'équipe de gestion. Pour les actifs "Best-in-Progress", ces actions sont spécifiées dans un plan de travaux formalisé lors de l'acquisition et peuvent prendre différentes formes. Ces plans de travaux peuvent être ajustés au fil du temps en fonction des nouvelles données relatives aux caractéristiques extra-financières des actifs. Les actions menées pour améliorer les performances ESG sont récompensées par l'attribution de points dans notre outil de notation ESG. Cet outil répond à trois objectifs dans le cadre de la gestion :

• **Identifier les points faibles des actifs en portefeuille** : Ce critère consiste à repérer les aspects des actifs qui nécessitent des améliorations, en distinguant les critères qui n'ont obtenu aucun point (0 point) de ceux qui ont déjà été attribués un score.

• **Récompenser les efforts d'innovation et de recherche** : Ce critère vise à valoriser les initiatives prises par l'équipe de gestion, en augmentant le score ESG des actifs concernés et, potentiellement, leur valeur, en fonction des innovations et recherches réalisées.

• **Mesurer l'impact des activités de l'équipe** : Ce critère évalue l'impact des actions menées par l'équipe, en récompensant les tendances positives (par exemple, une amélioration des performances énergétiques) et en pénalisant les tendances négatives (comme une baisse des performances énergétiques).

## Aboutissement du travail de l'équipe de gestion

Chaque année, l'équipe de Gestion est un acteur essentiel du processus d'actualisation des scores ESG des biens en portefeuille. Interlocuteur privilégié du locataire et du gestionnaire d'actif (property manager), l'équipe de gestion aide à la récolte des:

- Factures annuelles d'électricité, gaz ou fioul, permettant de calculer la consommation d'énergie finale du bâtiment, d'énergie primaire et ses émissions de GES.
- Factures annuelles d'eau.
- Photos ou preuves des éventuels travaux finalisés ou nouveaux dispositifs implantés.

Si les factures de consommation d'eau et d'énergies 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 reçu ou établi à l'acquisition.

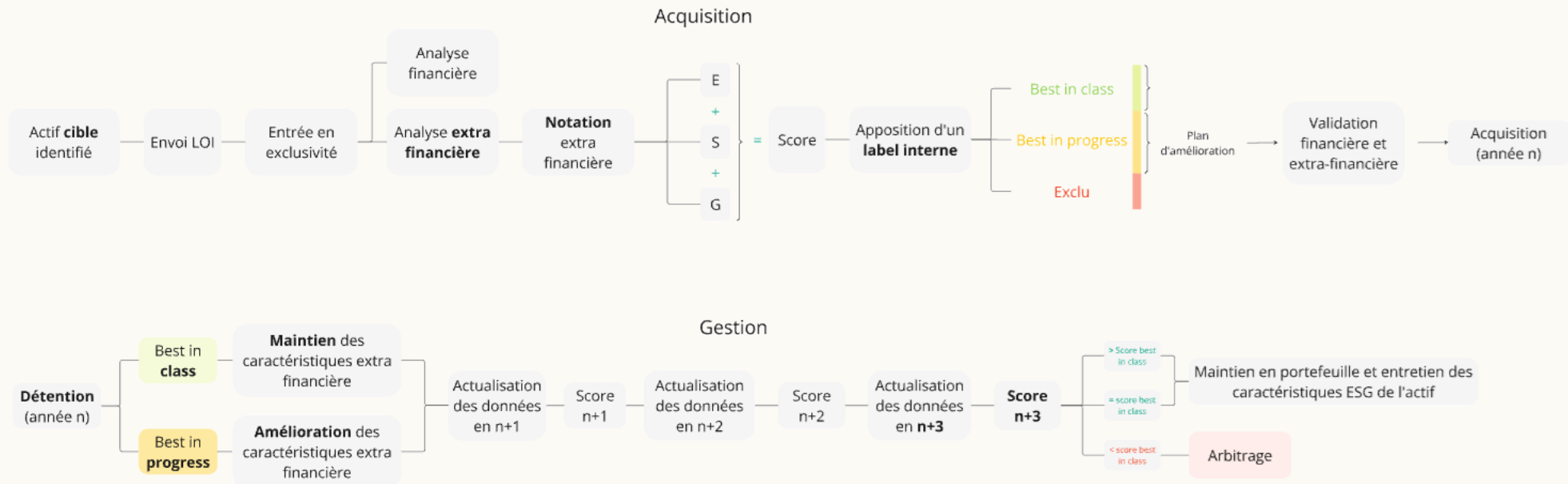
L'équipe de gestion **s'engage 3 ans après l'acquisition** à faire passer l'actif Best-in-Progress au statut de Best-in-Class. Les actions permettant cette amélioration sont sous la responsabilité de l'équipe de Gestion et du Directeur ESG qui supervise les opérations.



## Au moment de la cession

Un actif n'ayant pas atteint la note seuil de 59 sur 100 après 3 ans de détention ne peut être maintenu dans le portefeuille d'Iroko Zen. Dans ce cadre le bien sera intégré au plan d'arbitrage. Sa note ainsi que les indicateurs associés continuent néanmoins d'être comptabilisés dans le suivi extra-financier du portefeuille dans un objectif de transparence. A noter que les actifs peuvent être mis en arbitrage pour d'autres caractéristiques qu'extra-financières.

## Synthèse





## Nos outils d'analyse extra-financière

Des outils pour tous les moments de la vie du fonds

### Analyser

Evaluer l'ensemble des caractéristiques existantes et potentielles extra-financières d'un bâtiment

- L'actif cible est-il à la hauteur des engagements d'Iroko Zen ?
- Le résultat d'analyse est-il honnête et justifié par les caractéristiques de l'actif ?

Renseigner le système de notation

### Suivre

Maintenir l'analyse dans le temps

- Les caractéristiques environnementales et sociale s'améliorent-elles ou sont-elles maintenues ?
- Les engagements de bonne gouvernance par les équipes d'Iroko sont-ils tenus ?

Actualiser le système de notation

### Décider

Prendre des décisions éclairées:

- Des travaux sont-ils nécessaires ?
- Le locataire doit-il être d'avantage sensibilisé ?
- Les méthodes utilisées doivent-elles évoluer suite à un progrès scientifique ou une évolution réglementaire ?
- Doit-on céder l'actif ?

Interpréter le score de notation

## Une notation interne pour distinguer les actifs de l'acquisition à la gestion

L'équipe ESG d'Iroko s'est posée la question suivante : « *Quel est 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 principalement des caractéristiques environnementales et sociales. Une prédominance aux caractéristiques environnementales a été accordée lors de la réflexion sur la construction des indicateurs E,S et G. Notre outil de notation comprend 100 points répartis par critères; environnementaux (E), sociaux (S) et de bonne gouvernance (G).

**49 points pour E**

**30 points pour S**

**21 points pour G**

## Une notation interne pour distinguer les actifs de l'acquisition à la gestion

**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 50% des points en S et 62.5% des points en E et G.

### Pourquoi ?

Iroko Zen fixe un seuil unique de notation, une prépondérance est accordée à E par rapport à S. Cette priorité donnée au critère environnemental s'explique par l'importance croissante des enjeux climatiques et la nécessité d'assurer la résilience des actifs face aux risques environnementaux et réglementaires. Conscient de l'impact de ses activités et de la nécessité d'inciter ses équipes et processus internes à la responsabilité, Iroko Zen accorde également une attention particulière à la catégorie Gouvernance et y associe une pondération aussi importante que la catégorie Environnement. Un bon actif pour Iroko se traduit finalement par la formule suivante:

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

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

$$= 59$$

Lorsque le score ESG d'un actif vaut :

- Moins que la moitié de 59 soit strictement inférieur à 29.5 il est considéré comme un bien doté de caractéristiques ESG insuffisantes.
- Entre 29.5 et strictement inférieur à 59 le bien est doté de caractéristiques ESG suffisantes mais améliorables.
- 59 et plus il est considéré par les équipes d'Iroko Zen comme un bien doté de caractéristiques ESG de qualité.

Pour simplifier l'identification des actifs potentiels ou en portefeuille, Iroko a créé un système de notation interne basé sur la méthode énoncée ci-dessus. De 59 à 100 points l'actif est dit « Best-in-Class », de 29.5 à 59 le bien est dit « Best-in-Progress ». En dessous de 29.5 points le bien n'est pas éligible à l'investissement.

La note finale de chaque actif représente la somme pondérée des points accordés pour chaque critère de E, S et G. 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.

**Actif Exclu**

**29.5**

**Best-in-Progress**

**59**

**Best-in-Class**

**100**

## Structure de l'outil de notation

### Environnement

	Thème	Critère	Points max	Règle
Environnement	Énergies	Consommation d'énergie primaire kwh/m2/an	7	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si consommation actif &lt; benchmark alors total points</li> <li>• Si benchmark &lt; consommation actif &lt; 120% du bench alors moitié des points</li> <li>• Si consommation actif &gt;= 120% benchmark alors 0 point</li> </ul>
		Émissions de GES kgco2/m2/an	7	
		Consommation d'eau m3/m2/an	4	
		Exposition aux énergies fossiles	3	
	Maîtrise des consommations	Dispositif d'économie d'énergie finale	4	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si au moins 2 dispositifs alors total points</li> <li>• Si 1 dispositif alors moitié points</li> <li>• Sinon 0</li> </ul>
		Dispositif d'économie d'eau	4	
		Utilisation ou contribution à un mix énergétique vertueux	4	
	Protection de la biodiversité	Dispositif de traitement des déchets	4	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si exhaustivité du dispositif alors total des points</li> <li>• Si 2 poubelles différentes moitié des points</li> <li>• Sinon 0</li> </ul>
		Processus de végétalisation du site	4	
		Dispositif de protection et accueil de la faune	4	
	Résilience climatique	Exposition aux aléas climatiques	4	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Interprétation favorable de l'outil d'analyse alors total points</li> <li>• Interprétation mitigée de l'outil d'analyse alors moitié des points</li> <li>• Interprétation défavorable de l'outil d'analyse alors 0 point</li> </ul>
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"> <li>Au moins 2 modes d'acheminement différents (lignes, transports..) alors total points</li> <li>Sinon 0</li> </ul>
		Parking à vélos	3	<ul style="list-style-type: none"> <li>Au moins 1 dispositif sur le site alors total points</li> <li>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.</li> <li>Sinon 0</li> </ul>
		Bornes électriques vélos/voitures	3	<ul style="list-style-type: none"> <li>Respect de la loi en vigueur dans le pays alors total points</li> <li>Si loi en vigueur et au moins 1 dispositif alors moitié des points.</li> <li>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.</li> <li>Si aucune loi en vigueur et 1 dispositif alors total points</li> </ul>
	Confort des occupants	Vestiaire et ou espace détente pour les salariés	3	<ul style="list-style-type: none"> <li>Si 2 dispositifs alors total points</li> <li>Si 1 dispositif alors moitié points</li> <li>Sinon 0 point</li> </ul>
		Présence de services à moins d'1km	3	<ul style="list-style-type: none"> <li>Si au moins 3 services différents alors total des points</li> <li>Sinon 0 point</li> </ul>
	Santé des occupants	Exposition à des éléments nocifs	3	<ul style="list-style-type: none"> <li>Si aucun élément nocif alors totalité des points</li> <li>Si 1 composant interdit alors 0 point</li> </ul>
		Accès PMR	3	<ul style="list-style-type: none"> <li>Une personne à mobilité réduite a accès à l'ensemble de la prestation de services (usage du site) alors totalité des points</li> <li>Sinon 0 point</li> </ul>
	Usage durable	Activité engagée	5	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'activité principale d'au moins 1 locataire est une activité de l'économie sociale et solidaire alors total des points</li> <li>Le locataire est labellisé b-corp équivalent alors moitié des points</li> <li>Sinon 0 point</li> </ul>
	Exposition à la biodiversité	Présence d'espace vert à moins d'1km	4	<ul style="list-style-type: none"> <li>Si parc à moins d'1km alors total des points</li> <li>Sinon 0 points</li> </ul>
	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"><li>• Si clauses ESG contrats prestataires et bail locataire alors total points</li><li>• Si clauses ESG pour au moins 1 partie prenante alors moitié points</li><li>• Sinon 0</li></ul>
		Sensibilisation annuelle au locataire	1	<ul style="list-style-type: none"><li>• Si sensibilisation envoyée annuellement alors total points</li><li>• Sinon 0</li></ul>
		Enquête triennale ESG prestataires	1	<ul style="list-style-type: none"><li>• Si enquête envoyée depuis moins de 3 ans alors total points</li><li>• Sinon 0</li></ul>
		Monitoring des controverses	2	<ul style="list-style-type: none"><li>• Le locataire est référencé sur comply et aucune controverse n'apparaît alors total points</li><li>• Si pas de référencement alors 0 point</li></ul>
	Gouvernance éclairée	Formations annuelles ESG des équipes	5	<ul style="list-style-type: none"><li>• Si au moins une formation générale et 1 aux parties prenantes internes essentielles alors total des points</li><li>• Sinon 0</li></ul>
	Mesure de l'impact	Tendance à la baisse des consommations d'eau et du GES	5	<ul style="list-style-type: none"><li>• Si 2 tendances à la baisse alors total des points</li><li>• Si 1 tendance à la baisse alors moitié des points</li><li>• Sinon 0</li></ul>
		Enquête de satisfaction ESG au locataire	3	<ul style="list-style-type: none"><li>• Si enquête envoyée depuis moins de 3 ans alors total des points</li><li>• Sinon 0</li></ul>
Total			21	

## Cas particulier d'application de la méthode ESG

Dans le cas d'un ensemble immobilier les bâtiments de même typologie sont analysés sous une même grille de notation extra-financière.

Exemple :

Un ensemble immobilier comprenant 2 immeubles de bureaux, un restaurant et un commerce :

- 1 grille bureau
- 1 grille commerce
- 1 grille restaurant

La note extra-financière de l'actif est la moyenne des notes pondérée par le loyer:

$$\text{Note de l'ensemble immobilier: } \frac{\text{note bureau} * \text{loyers des bureaux} + \text{note commerce} * \text{loyers du commerce} + \text{note restaurants} * \text{loyer du restaurant}}{\text{Somme totale des loyers(*)}}$$

Dans le cadre d'une analyse ESG, certains éléments physiques liés à un site peuvent être exclus d'une évaluation détaillée lorsque ceux-ci ne représentent pas un actif autonome, ou lorsque les possibilités d'amélioration ESG spécifiques sont limitées ou inexistantes.

Ainsi, lorsqu'un parking constitue simplement une composante accessoire à un projet ou un site principal, une évaluation ESG approfondie n'est généralement pas nécessaire. De même, dans le cas particulier où un parking représente l'activité principale d'un actif, mais affiche une très faible consommation énergétique ou une empreinte environnementale minimale (par exemple, un parking largement ouvert sur l'extérieur), il est possible de considérer que la mise en place d'une approche ESG détaillée ne serait pas pertinente, du fait de l'absence effective de leviers significatifs d'amélioration ou d'impact notable à analyser

# Traitement des caractéristiques extra-financière d'un actif

## Un processus de collecte et analyse des données tout au long de la vie en portefeuille

### Interne

Les grilles d'évaluation sont mises à jour par l'équipe ESG, sur la base des consommations réelles. Si les consommations réelles ne sont pas disponibles, le reporting couvrira quand même l'ensemble des actifs, en précisant la part de ceux ayant communiqué leurs données de consommation réelles. La moyenne des notes ESG du portefeuille ainsi que le nombre d'actifs en Best-in-Progress et Best-in-Class seront communiqués sur la totalité du portefeuille. La notation des actifs à l'acquisition et pendant les années suivantes se fait via l'outil SONEKA implémenté en octobre 2023. Conçu pour calculer automatiquement la note de l'actif, sur la base des grilles de scoring transmises par Iroko, ce logiciel permet d'assurer avec sérieux notre mode de gestion et de sécuriser le suivi de notre portefeuille dans le temps. De plus, Iroko et CarbOn, une entreprise spécialisée dans l'accompagnement à la transition énergétique des bâtiments tertiaires en Europe, ont conclu un partenariat commercial. L'objectif est de permettre à Iroko Zen de centraliser et d'analyser les données relatives à la consommation énergétique et hydrique de son patrimoine immobilier sur un site dédié, afin de réduire son impact environnemental tout en assurant le suivi et la conformité avec les différentes réglementations environnementales en vigueur en Europe.

### Externe

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
- L'Index ESG de Deepki
- CIBSE
- CIEAU
- ADEME

Le choix des sources repose sur l'analyse suivante : Taloen, exhaustif mais limité à la France ; l'index ESG Deepki, utilisé en Europe de l'Ouest ; et CIBSE, pertinent pour certaines industries. Pour l'eau, faute de références hors France, un benchmark a été construit via le CIEAU, établissant des coefficients d'équivalence entre pays. Par exemple, l'Allemagne consomme 0,812 fois moins qu'en France, la consommation française sert de base ajustée. Bien que perfectible, cette méthode permet un suivi harmonisé des consommations par typologie et pays, avec des benchmarks mis à jour annuellement. . En 2024, L'analyse benchmark a été complétée par un fichier Excel regroupant les réseaux de chaleur urbains et le gaz dans toute la France avec les données de l'ADEME et de l'état Français.



# Traitement des caractéristiques extra-financière d'un actif

## Un processus de collecte et analyse des données tout au long de la vie en portefeuille

Mesurer la résilience climatique de l'acquisition à la cession

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. 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.

La résilience de l'actif est évaluée exclusivement à partir de l'intensité de son exposition aux différents aléas climatiques. Chaque niveau d'exposition est converti en une note selon l'échelle suivante :

- Très faible : +4
- Faible: +3
- Moyen: +2
- Fort: +1
- Très fort: +0

Ensuite la moyenne de l'exposition est calculée selon le nombre d'aléas obtenus. Si la note obtenue est:

- <1 alors l'exposition est jugée défavorable;
- [1;3[ alors l'exposition est jugée mitigée;
- $\leq 3$  alors l'exposition est jugée favorable

# Mesure de notre performance et notre impact

## Dispositif de suivi des caractéristiques extra-financières du portefeuille

**Moyenne ESG du portefeuille**

$$\frac{\sum_{i=1}^n \text{Note ESG}_i * \text{dernière valorisation connue}_i}{\sum_{i=1}^n \text{dernière valorisation connue}_i}$$

Dernière valorisation: plus récente estimation de la valeur des biens immobiliers détenus par Iroko Zen validée par le comité interne de valorisation

**Poche Best-In-Progress et Best-In-Class**

Les actifs acquis en année n sont réévalués systématiquement en n+1

**Emissions de GES du portefeuille en kgCO2e/m2**

$$\frac{\sum_{i=1}^n \text{Emission GES kgCO2e/an}_i}{\sum_{i=1}^n \text{surface du portefeuille en m}_i^2}$$



# Dispositif de suivi des parties prenantes internes et engagements ESG du fonds

## Engagements internes

Tout d'abord, les épargnants de la SCPI Iroko Zen contribuent indirectement à Iroko Impact, puisque **1% de sa collecte annuelle** lui est allouée (soit environ 8 M€ à la fin de 2024). Ce modèle permet aux investisseurs de générer un **impact social durable** concret tout en participant au financement d'une initiative solidaire.

**Iroko Impact** est un fonds immobilier à impact social, labellisé ESUS (Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale) et Finansol, qui soutient les acteurs de l'économie sociale et solidaire en France. Son objectif est de leur fournir des biens immobiliers adaptés à leur activité à des loyers décotés, d'au moins 20 % par rapport au marché, afin de faciliter leur implantation et leur développement.

Ce fonds fonctionne avec une stratégie d'investissement à long terme, garantissant un accompagnement durable des associations et entreprises engagées. À la fin de l'année 2024, il comptabilisait une capitalisation de 10,2 millions d'euros et avait déjà aidé deux associations :

- **Le Silence des Justes** à Saint-Denis, qui accueille et accompagne des jeunes souffrant de troubles du spectre autistique.
- **Misericordia** à Aubervilliers, qui développe des projets sociaux liés à l'éducation et à la santé dans des zones défavorisées.



Maison à Aubervilliers  
France -Misericordia



Maison à Saint-Denis  
France – Le Silence des Justes



Au-delà de son engagement dans un fonds social, Iroko Zen est également **engagé sur le volet environnemental**. Le fonds a développé une approche ESG alignée avec la thèse d'investissement extra-financière du véhicule et son label ISR. Sa stratégie accorde une importance particulière à l'environnement, une spécificité reflétée dans son outil de notation ESG. La SCPI va plus loin que le label ISR en s'engageant à faire évoluer ses actifs Best-in-Progress en Best-in-Class dans un délai de trois ans suivant leur acquisition. Ces caractéristiques environnementales et sociales promues par Iroko Zen via son engagement dans Iroko Impact et sa méthodologie ESG se reflètent également dans sa politique d'engagement.

L'engagement interne ESG du fonds se retranscrit également sur le **plan gouvernemental** traduit aussi par un plan de formation destiné aux collaborateurs, avec un suivi via la grille d'analyse extra-financière. De plus, l'équipe ESG participe à des groupes de travail spécialisés, renforçant ainsi son expertise et sa capacité à appliquer des normes de marché reconnues.

# Dispositif de suivi des parties prenantes internes et engagements ESG du fonds

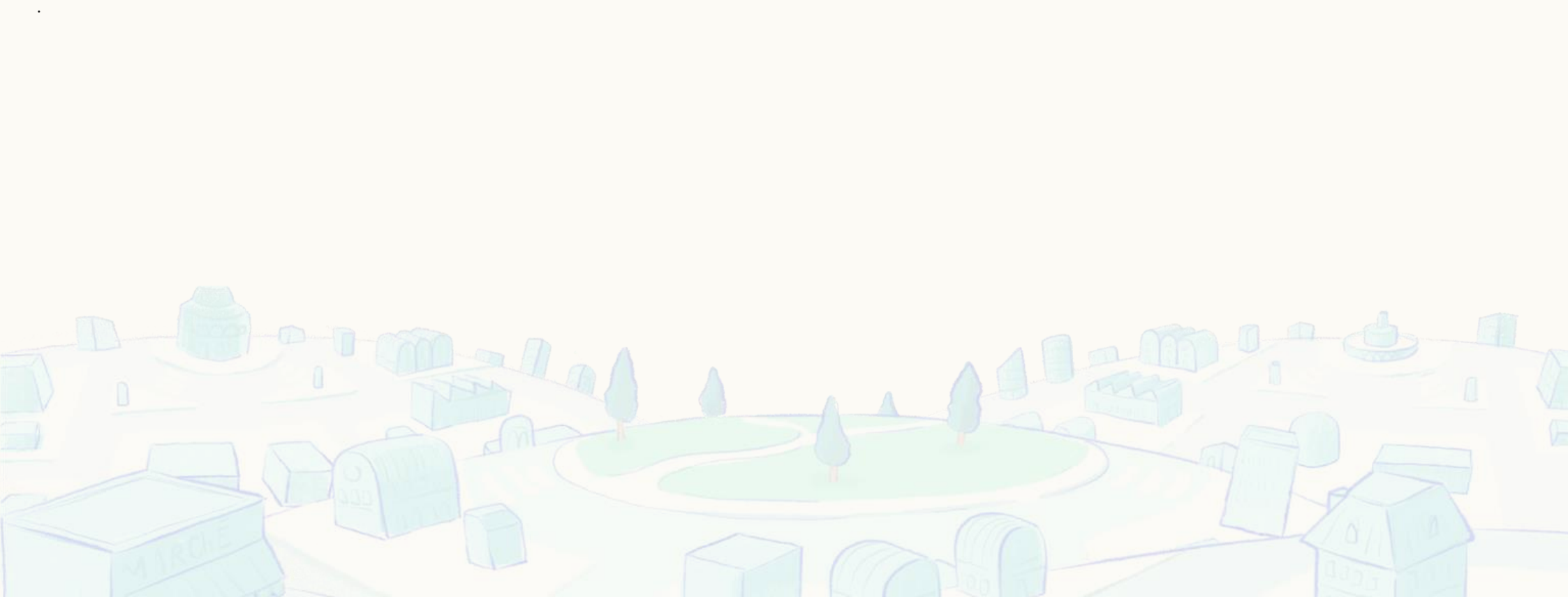
## Engagements externes

En externe, Iroko Zen met en œuvre plusieurs initiatives pour s'assurer du respect des engagements ESG :

- Transmission triennale d'enquêtes de satisfaction aux locataires pour mieux comprendre leurs besoins.
- Intégration d'annexes environnementales dans les nouveaux baux et renouvellements lorsque possible.
- Campagnes de sensibilisation multilingues sur les enjeux environnementaux, incluant des guides pédagogiques.

Concernant les prestataires externes, le fonds s'assure que les contrats de prestation intègrent des clauses environnementales, avec un objectif de couverture d'au moins 50% des prestataires et 100% des property managers. Un audit des pratiques ESG des partenaires est prévu dans un délai de trois ans après contractualisation, garantissant ainsi un suivi et un contrôle de l'application des engagements ESG.

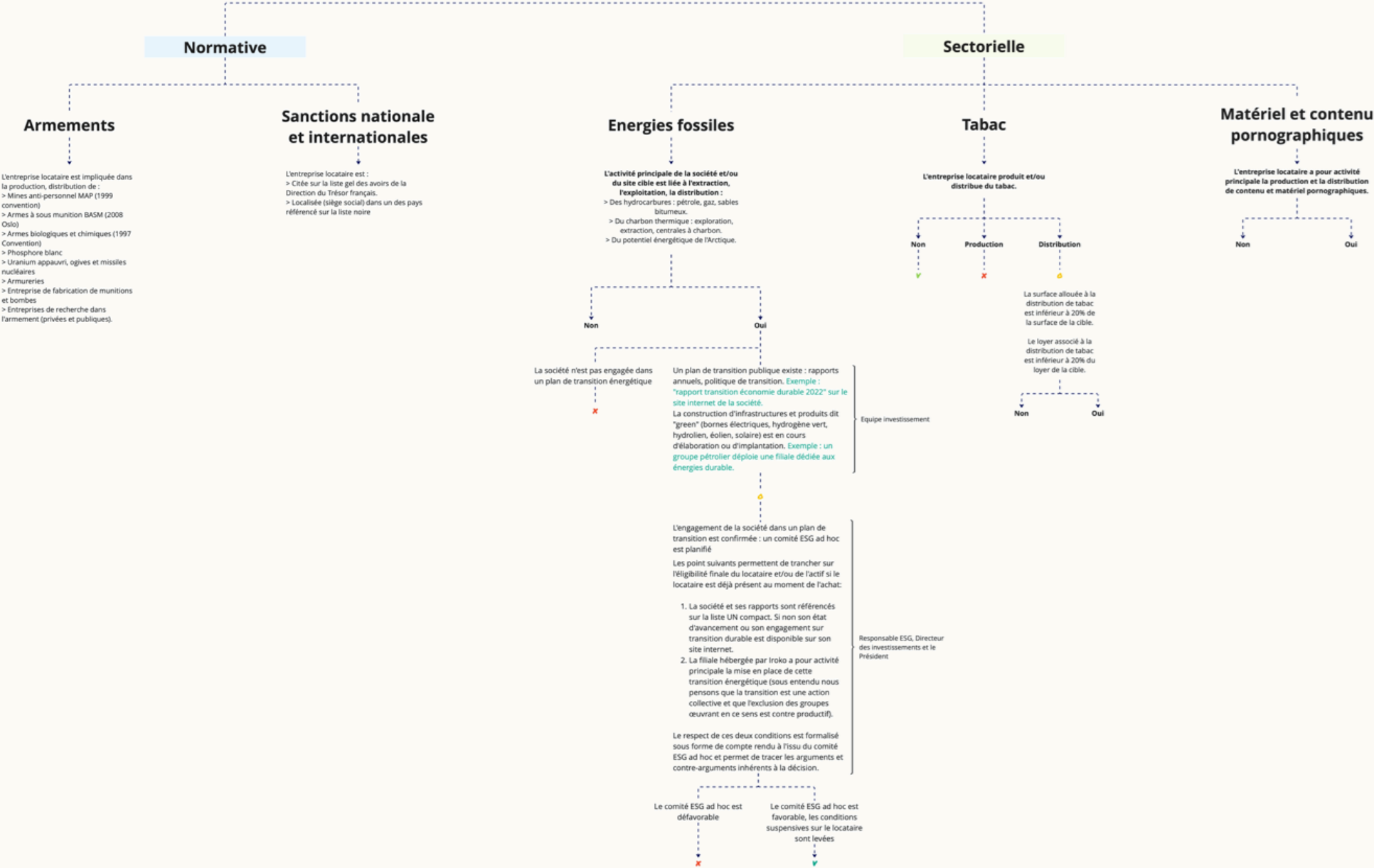
Ainsi, les mécanismes mis en place démontrent un respect des caractéristiques environnementales et sociales promues par le produit financier, avec un suivi structuré et des actions concrètes auprès des différentes parties prenantes.



# Politique d'exclusion

## Politique d'exclusion Iroko

La liste ci-dessous n'est pas exhaustive, le responsable ESG se réserve le droit d'organiser un comité ESG si celui-ci estime que l'activité du locataire peut nuire à l'image du fonds et/ou s'il émet des doutes sur l'éligibilité de la société à la stratégie ESG associée à la politique d'investissement.



# Engagements réglementaires

## Label ISR

	Environnement	Social	Gouvernance
	49%	30%	21%
Pondération obligatoire E, S, G dans la note globale - Label ISR	30-60%	20-50%	20-30%

Thèmes obligatoires	Critères associés dans la grille Iroko Zen	Poids du critère obligatoire dans le domaine	Poids du critère obligatoire dans le domaine-Grille Iroko Zen	Poids des critères obligatoires dans le domaine	Poids des critères obligatoires dans le domaine-Grille Iroko Zen
Consommation énergétique	EP kWh/m2	10 à 30%	14%	20 à 60%	29%
CO2	GES kgco2/m2		14%		
Santé occupants	Exposition à des substances toxiques		10%	20 à 60%	20%
	PM10		10%		
Confort occupants	Vestiaires et au espace détente		10%	20 à 60%	20%
	Services à moins d'un km		10%		
Mobilité	Transport en commun		10%	20 à 60%	30%
	Parking vélos		10%		
	Bornes électriques		10%		
Gestion de la chaîne d'approvisionnement	Clauses ESG contrats parties prenantes (locataire et prestataire)		19%	20 à 60%	19%

## SFDR

Ainsi, Iroko a choisi de classer la SCPI Iroko ZEN au Règlement dit "SFDR" (Sustainable Finance Disclosure Regulation) (2019/2088) en article 8. Pour en savoir plus, Iroko Zen publie sur son site internet 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 du fonds est disponible sur le site internet iroko.eu.

## 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.

## Taxinomie

La SCPI Iroko Zen 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.

# Dispositif de contrôle

## Des contrôles de 1er niveau

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

Suivi des actifs : L'équipe Asset & le Responsable ESG s'assurent du suivi des caractéristiques ESG des actifs Best-in-Class et de l'amélioration des actifs Best-in-Progress ainsi que de la collecte de données annuelles inhérentes à la gestion du portefeuille.

Comité ESG : Il s'assure trimestriellement du suivi des engagements ESG du fonds Iroko Zen. 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 l'auditeur ISR.

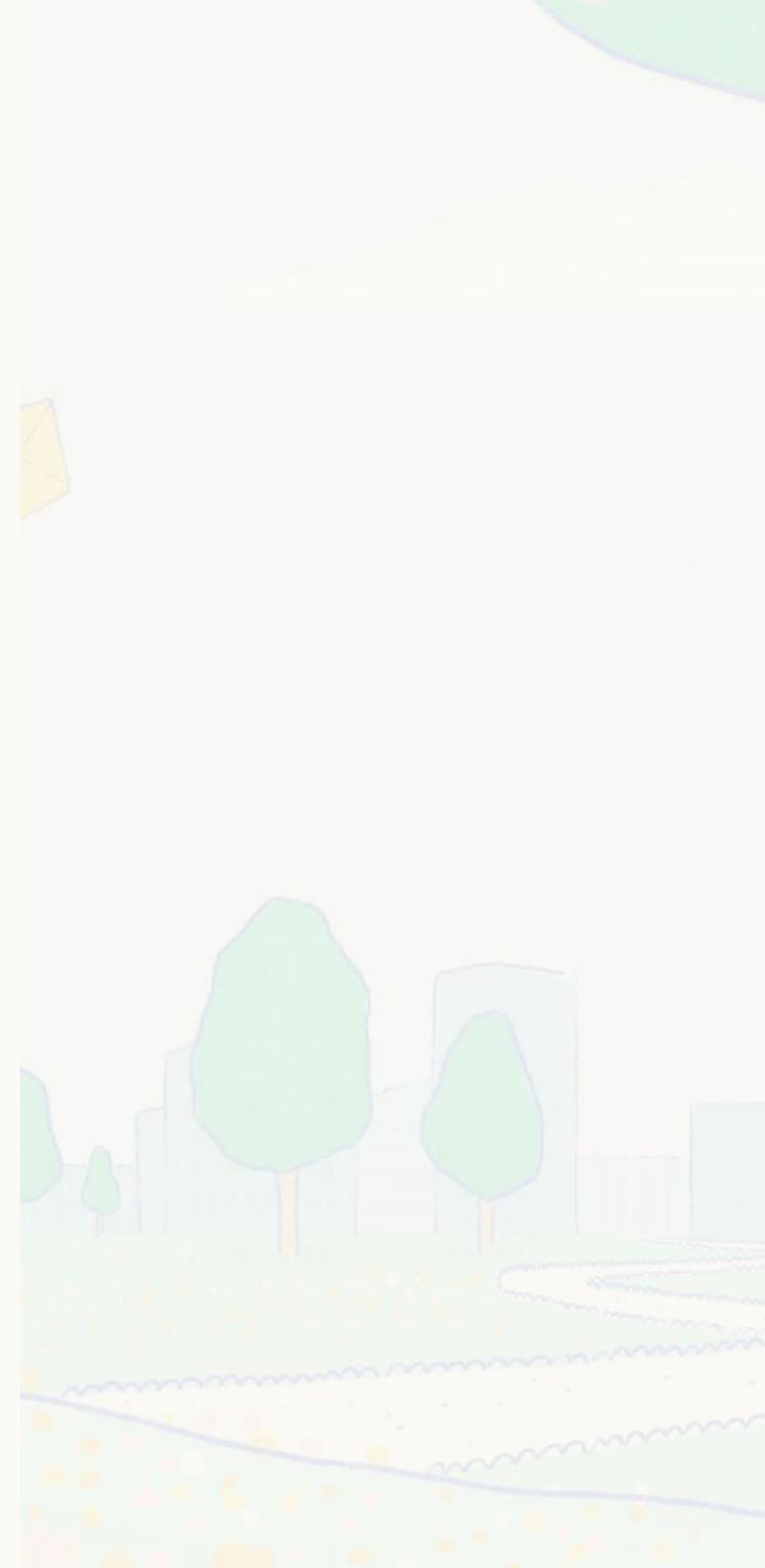
## Des contrôles de 2nd niveau

Iroko Zen 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 Investissement et du suivi réalisé par l'équipe Gestion.
- Contrôle permanent de 2nd niveau réalisé par les équipes du Directeur ESG
- Contrôles périodiques réalisés par une société externe.

## Audit annuel AFNOR

L'AFNOR réalise annuellement un audit sur la SCPI Iroko Zen au terme duquel l'auditeur formule ses recommandations et sa décision de maintien ou non du label ISR.





# 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
- **Label ISR** : label promouvant l'investissement socialement responsable
- **Best-in-Class** : label interne distinguant les bons actifs d'un point de vue ESG des actifs moyens
- **Best-in-Progress** : label interne distinguant les actifs moyens d'un point de vue ESG des actifs non éligibles au portefeuille d'Iroko Zen
- **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.

