

Une solution d'épargne immobilière simple et engagée

IROKO • zen

Politique d'engagement

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, hôtels, restaurants...

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

Stratégie ESG : Promeut des caractéristiques environnementales et sociales sur l'ensemble de son portefeuille et a un objectif d'investissement durable comptant pour au moins 1% de sa capitalisation. Iroko Zen est une SCPI diversifiée adoptant une approche majoritairement Best-in-Progress pour sa poche immobilière. L'amélioration significative des actifs en portefeuille est une composante essentielle de la stratégie du véhicule. Les détails inhérents à la politique extra-financière du fonds sont disponibles dans la méthodologie ESG d'Iroko Zen publiée sur le site internet iroko.eu.

Label : Label ISR depuis le 20 avril 2021, reconduit le 20 avril 2024 pour 3 ans.

Documentation utile : DIC PRIIPS, note d'informations, rapport annuel, méthodologie ESG, annexes SFDR périodique et précontractuelle, code de transparence.



2. Généralités sur la société de gestion

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), Raphaël Bouhnik (Directeur ESG)

3. Objectifs du document

Dans le cadre du label ISR et de sa démarche ESG, Iroko ZEN précise dans ce document sa politique d'engagement extra-financière applicable à ses locataires et prestataires de services intégrés au processus ESG d'Iroko (auditeur technique, auditeurs environnementaux, experts, expert indépendant, investment manager à l'étranger, property manager, prestataires travaux de long terme).

3.1 Périmètre d'application

Engager les parties prenantes internes

Tous les nouveaux collaborateurs font l'objet d'une formation portant sur la structure et les objectifs de la politique ESG d'Iroko Zen (définition, méthodologie, enjeux). Cette dernière rentre dans le cadre du plan de formations annuel qui dans le cas de l'ESG s'attache à transmettre à l'ensemble des collaborateurs les spécificités et processus associés à la politique d'acquisition et de gestion extra-financière de la SCPI. Cet effort de formation est clé pour le processus de d'investissement et de gestion extra-financier promu par le véhicule. Il permet de maintenir les collaborateurs au courant des enjeux et innovations portés par l'immobilier durable. C'est pour cela que tous les collaborateurs d'Iroko sont formés annuellement aux enjeux ESG.

Les parties prenantes clés, équipe d'investissement et de gestion, sont formées au fil de l'eau aux enjeux de la finance durable soit par l'équipe ESG d'Iroko soit grâce à des conférences liées à l'investissement durable organisées par des experts de place.

S'engager auprès des parties prenantes externes

Les locataires de nos bâtiments en portefeuille sont des acteurs principaux de la mise en place de notre politique extra-financière de gestion. Pourquoi ?

- **Impact environnemental :** Les locataires contribuent à la performance énergétique des bâtiments via leurs consommations d'eau et d'énergie. Favoriser des comportements éco-responsables permet de réduire l'empreinte carbone des bâtiments de la SCPI.
- **Bien-être social :** Des locataires satisfaits et engagés dans la durée constituent un atout majeur pour Iroko Zen.
- **Gouvernance responsable :** La prise en compte des attentes ESG des locataires dans la gestion d'Iroko renforce la transparence et la communication. En associant les locataires aux décisions et en favorisant un dialogue constructif, nous nous inscrivons dans une démarche de gouvernance responsable.

En résumé, les locataires ne sont plus de simples occupants mais des acteurs clés de la politique extra-financière d'Iroko Zen. En intégrant leurs besoins et leurs attentes, Iroko Zen s'assure une meilleure résilience face aux défis de demain.

Les prestataires de services parties prenantes de notre processus d'acquisition et gestion comme les gestionnaires d'actifs (property manager), les investment manager (partenaires d'acquisition) à l'étranger, les experts externes, expert AIFM, auditeurs techniques, auditeurs environnementaux, prestataires de travaux long terme peuvent formaliser leur engagement ESG dans leurs contrats avec la SCPI.

Ils s'engagent dans ce cadre à prendre connaissance du processus extra-financier promu par le fonds et à mettre en place leurs meilleures pratiques en la matière. En particulier, il est demandé aux prestataires une attention particulière aux impacts de leurs actions sur les consommations énergétiques, les déchets, la biodiversité, l'inclusion des personnes à mobilité réduite.



3.2 Déclinaison de la politique d'engagement

En interne

Les épargnants de la SCPI Iroko Zen contribuent indirectement à Iroko Impact, puisque **1% de sa capitalisation annuelle** lui est alloué (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.

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.

La politique d'engagement du fonds se retranche également sur le **plan gouvernemental**, auprès des collaborateurs internes, au travers d'un plan de formation et l'organisation de sessions pour les nouveaux et les anciens salariés. La bonne tenue de ces formations est surveillée au travers de la grille d'analyse extra-financière dans la partie gouvernance.

Mais aussi auprès des locataires, la politique d'engagement se décline à travers une formalisation des bonnes pratiques constitutives d'un usage "durable" de nos actifs, l'envoi de documents de sensibilisation aux problématiques de durabilité, l'organisation de webinaires et d'autres sessions de formation. La SCPI s'engage à associer étroitement ses locataires à sa démarche ESG, en les impliquant dans la compréhension et définition de ses objectifs et la mise en œuvre de ses actions en faveur de l'environnement, du social et de la gouvernance.

En externe

Iroko Zen s'engage à transmettre à ses locataires des enquêtes et annexes afin de mieux comprendre les contraintes et les besoins de ces derniers :

- La mise en place, lorsque cela est possible, d'annexes environnementales pour les nouveaux baux et les renouvellements de bail.
- La réalisation annuelle d'une campagne de sensibilisation traduit lorsque cela est nécessaire en anglais, espagnol ou français à l'ensemble des locataires en portefeuille. Cette dernière peut comprendre notamment un guide d'usage et pédagogie du tri.
- L'envoi triennal d'une enquête de compréhension des enjeux ESG du fonds et désatisfaction des actions menées par Iroko Zen.

Auprès des prestataires externes, la politique d'engagement se décline soit à travers la mise en œuvre de contrats de prestation qui incluent ou font référence à des clauses environnementales ou à travers l'insertion d'annexes ESG aux contrats existants, 50% des prestataires a minima sont concernés et 100% des property manager.

Le but de ces mécanismes contractuels est de marquer l'engagement de nos partenaires à des pratiques ESG similaires à celles pratiquées par Iroko Zen. Le fonds s'engage à réaliser un audit de ces pratiques, maximum dans les trois ans suivant la contractualisation.

4. Mesure de l'impact

4.1 Des objectifs chiffrés

L'engagement social et environnemental

1% de la capitalisation annuelle d'Iroko Zen est alloué à Iroko Impact. Par ailleurs, Iroko Zen s'engage aussi sur le plan environnemental en faisant évoluer ses actifs de Best-in-Progress à Best-in-Class dans un délai de trois ans après leur acquisition.

Les collaborateurs

La totalité des collaborateurs d'Iroko a reçu au moins une formation ESG soit lors de leur arrivée soit dans le cadre de la formation annuelle.

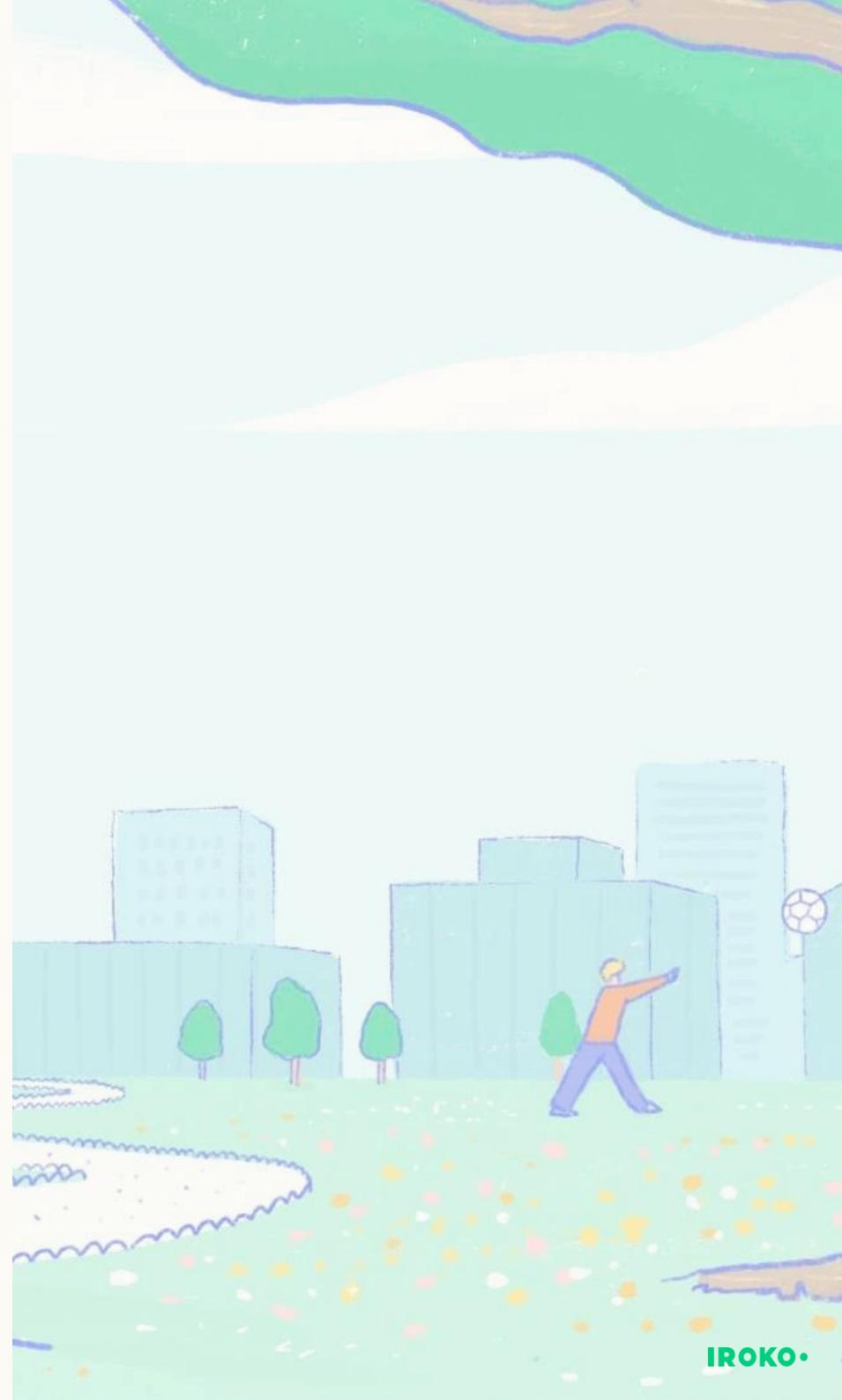
Les locataires

Iroko Zen s'engage à implémenter des clauses environnementales dans au moins 50% des nouveaux baux.

Iroko Zen s'engage à envoyer des campagnes de sensibilisation annuelles à tous ses locataires afin de les sensibiliser aux bonnes pratiques. Le fonds s'engage également à envoyer à tous ses locataires une enquête de satisfaction triennale.

Les prestataires de services

50% au minimum (dont 100% des property manager) des prestataires définis dans ce document comme tels ont signé des annexes ESG afin d'attester de leur considération pour les engagements ESG pris par Iroko Zen.



4.2 Les résultats au 31/12/2024

L'engagement social et environnemental

En 2024, 1% de la capitalisation d'Iroko Zen a été allouée à Iroko Impact soit environ 8 millions d'euros.

Pour les actifs acquis en 2021, 15 étaient initialement classés Best-in-Progress et ont tous atteint le statut Best-in-Class avant ou au cours de l'année 2024.

Les collaborateurs

En 2024, 4 formations ont été dispensées:

- Une formation sur l'ESG et ses enjeux (100% collaborateurs)
- Une formation sur la méthode ESG 2.0 d'Iroko Zen (Equipe Immobilière)
- Une formation sur le décret tertiaire (Equipe Immobilière)
- Une formation sur le réseau chaud/froid (Equipe Immobilière)

Les locataires

En 2024, Sur un total de 10 opérations sale and lease back et 1 nouveau bail, 100% des contrats intègrent désormais une annexe environnementale.

En 2024, des campagnes de sensibilisation en anglais et en français ont été menées auprès des locataires, avec l'envoi de courriels informatifs à plus de 190 d'entre eux pour encourager les bonnes pratiques environnementales.

En 2023, une enquête de satisfaction triennale a été envoyée à tous les locataires afin de connaître leur niveau de satisfaction des actions menées par le fonds Iroko Zen.

Les prestataires de services

En 2024, plus de 90% (dont 100% des property manager) des prestataires définis dans ce document comme tels ont signé des annexes ESG afin d'attester de leur considération pour les engagements ESG pris par Iroko Zen.

