



IROKOzen

Rapport ESG

2023





“ Le mot du président

Suite à l'audit mené par l'AFNOR, Iroko est fier de vous informer du renouvellement du **label ISR** d'Iroko Zen. Après ce premier cycle de 3 ans, voici quelques chiffres marquants :

- 100% des actifs acquis depuis 3 ans en 2023 sont passés Best-in-class.
- 58% des actifs intègrent des dispositifs de mobilité durable.
- 95% des nouveaux baux intègrent une annexe ESG.
- 100% des relations avec les prestataires concernés sont accompagnées d'une annexe ESG.

De 2 actifs en 2020 la SCPI en compte désormais 95 au 31 décembre 2023. Fort de cette expérience et en lien avec l'auditeur nous avons fait évoluer sa méthodologie ESG pour les 3 prochaines années.

Cette nouvelle méthode permet d'articuler avec davantage de précision les 3 étapes clés de notre action : l'acquisition, la gestion et la mesure de notre impact.

Une nouvelle note seuil a dans ce cadre été calculée et de nouveaux critères ont été ajoutés, les notes ESG de nos actifs sont ainsi susceptibles d'être modifiées lors de cette mise à jour.

Plus mature, Iroko Zen souhaite mettre l'expérience de ces 3 dernières années au service d'un mode de gestion et d'acquisition extra-financier éclairé en soutenant la construction d'un immobilier durable sans dissocier protection de l'environnement et progrès social.

À prépondérance environnementale, l'outil de notation ESG utilisé par les équipes de la SCPI est désormais complété d'un engagement fort :

Iroko Zen investira chaque année 1% de sa capitalisation au sein de fonds à Impact social.

Cette orientation permet à Iroko Zen de renforcer son engagement vis-à-vis du label ISR et d'y associer 1% d'objectif d'investissement durable au sens de SFDR. Le premier investissement sera réalisé dans le fond Iroko Impact. Louer avec une décote de loyer des bâtiments aux associations ou entreprises d'utilité sociale est la vocation de ce fonds déjà composé de deux acteurs reconnus : Misericordia et le Silence des Justes.



Gautier Delabrousse-Mayoux
Président Iroko

Sommaire

- 1 Chez Iroko
- 2 Chiffres clés
- 3 Immobilier et ESG
- 4 3 outils au service de la SCPI
- 5 1 méthode, 5 pays, 8 typologies
- 6 3 ans d'engagements
- 7 Analyser, mesurer, évaluer notre impact
- 8 Les travaux d'Iroko Zen en 2023
- 9 Et maintenant ?
- 10 Annexes



Chez Iroko

Une structure collaborative

"Au sein d'Iroko le déploiement d'un immobilier durable est le produit d'une collaboration constante entre l'équipe Investissement, la Gestion et l'ESG"

9 collaborateurs impliqués, dont 1 à temps plein.



Raphaël Bounnik
Responsable ESG &
Regulatory (RCCI)



Marion Bertrand
Directrice des
Investissements

Un engagement au quotidien

Mobilité douce

Iroko donne accès à l'ensemble de ses salariés à un **pass mobilité** favorisant l'utilisation du train, vélo ou tout autre dispositif de déplacement durable.

Fresque du climat

Qu'ils soient développeurs ou Directeur des partenariats, Iroko engage l'ensemble de ses collaborateurs. En mai 2022, la société a réalisé sa **1ère fresque du climat**.

Télétravail

Iroko intègre à la gestion de ses bureaux une dynamique **flex office** facilitant le confort de ses employés et diminuant les émissions de CO2 liés aux trajets de ces derniers.

Chiffres clés

95

Actifs

161

Locataires

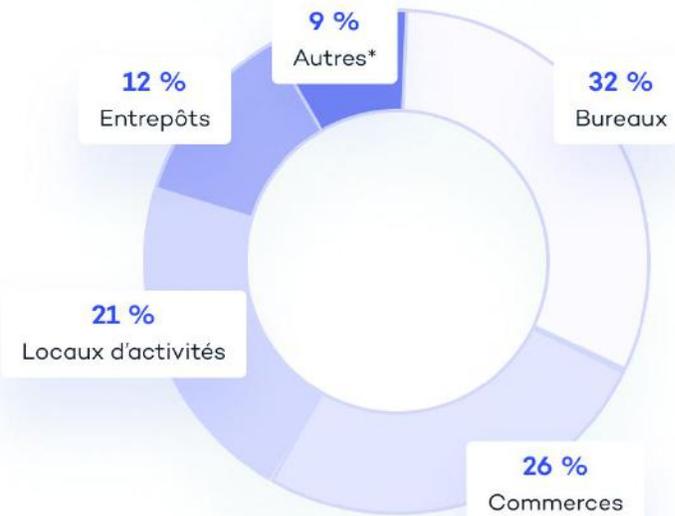
57,8 sur 100

Note ESG moyenne du fonds pondérée par la valorisation

Données au 31/12/2023

Répartition par typologie

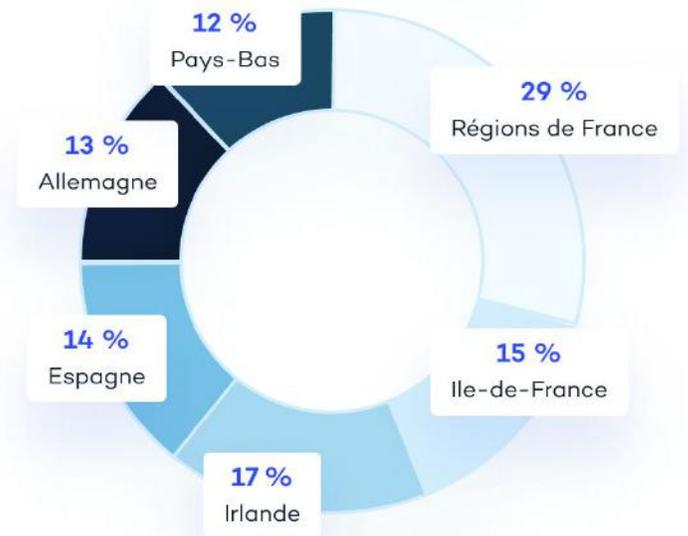
En pourcentage de valeur hors droits



(*) Santé / Crèches / Education / Hôtellerie

Répartition géographique

En pourcentage de valeur hors droits



Immobilier et ESG

En France 44% de la consommation d'énergie nationale est attribuée au secteur du bâtiment (Ademe). Ses acteurs qu'ils soient privés ou publics peuvent contribuer à la transformation du parc immobilier de l'hexagone et participer à l'objectif neutralité carbone de 2050. Iroko Zen intègre depuis les premiers jours cette ambition en devenant la 7ème SCPI labellisée ISR.

Conscient de l'impact de ses activités sur son environnement, le fonds considère les externalités négatives générées par son portefeuille tout au long de la vie de ses actifs.

Convaincu que la transition est le produit d'un travail collaboratif, les équipes d'Iroko Zen mutualisent leurs efforts pour allier sans discontinuité, performances financières et extra-financières.

C'est dans ce cadre qu'à l'échelle de la société de gestion, Iroko a été signataire des PRI entre 2022 et le 31 décembre 2023. Cette participation lui a permis d'enrichir ses connaissances sur le monde de la finance durable et d'étayer sa politique d'exclusion. Iroko Zen est par ailleurs labellisée ISR depuis 2021 et promeut au travers de sa stratégie deux des objectifs de développement durable des Nations Unies.

ODD 11 Villes et communautés durables

ODD 13 Mesures relatives à la lutte contre le changement climatique



3 outils au service de la SCPI

Une **politique d'exclusion** à l'échelle de la société de gestion

Iroko étend son engagement à l'ensemble de ses fonds article 8 et 9 sous gestion en formulant une politique d'exclusion conciliant interdictions normatives et sectorielles. Cette politique vient compléter les méthodologies ESG propres à chacun des véhicules. Les équipes d'Investissement et de Gestion s'interdisent ainsi l'acquisition ou la gestion d'un bien lié de part la nature de sa destination et son usage ou son locataire à l'une des activités mentionnées par cette politique (armements, énergies fossiles, droits de l'homme...)

Une **politique de durabilité** pour l'ensemble des activités d'Iroko



Les stratégies des véhicules d'investissement d'Iroko intégrant des objectifs ESG tiennent compte des facteurs de durabilité tels que son impact sur la biodiversité, l'artificialisation des sols, sa résilience climatique ou le respect de ces critères par un fonds cible dans le cas des fonds de fonds. Les fonds labellisés d'Iroko inscrivent à leur ADN l'investissement responsable et le concept de double matérialité. Le risque de durabilité est ainsi traité par Iroko tout au long de la vie de l'actif en portefeuille.

Une **méthode ESG** propre à Iroko Zen

Pour chacun de ses fonds, Iroko a développé une méthode ESG propre à la thèse d'investissement extra-financière du véhicule. La stratégie d'Iroko Zen accordant davantage d'importance au volet environnemental, cette particularité est reflétée dans l'outil de scoring ESG du fonds. De cette notation naît la distinction Best-in-class, Best-in-progress. La première identifie les actifs ayant démontré des caractéristiques extra-financières de bonnes qualités. La seconde regroupe les bâtiments dont les propriétés ESG sont suffisantes pour le fonds Iroko Zen mais sujettes à amélioration.

Iroko Zen s'engage dans les 3 ans suivant l'acquisition à faire passer ses actifs Best-in-progress en Best-in-class. L'équipe de Gestion peut déployer dans ce cadre des actions d'améliorations des caractéristiques environnementales du bâtiment (liste non exhaustive) :

- Remplacement du système d'éclairage
- Sensibilisation au tri
- Dispositifs pour la biodiversité



1 méthode, 5 pays, 8 typologies

Comment les équipes ESG d'Iroko Zen ont-elles traitées des particularités des différentes zones d'investissement et usages d'un bâtiment durant ce premier cycle de 3 ans ?

Diversifiée, la SCPI investit en Europe au travers de plusieurs typologies d'actifs.

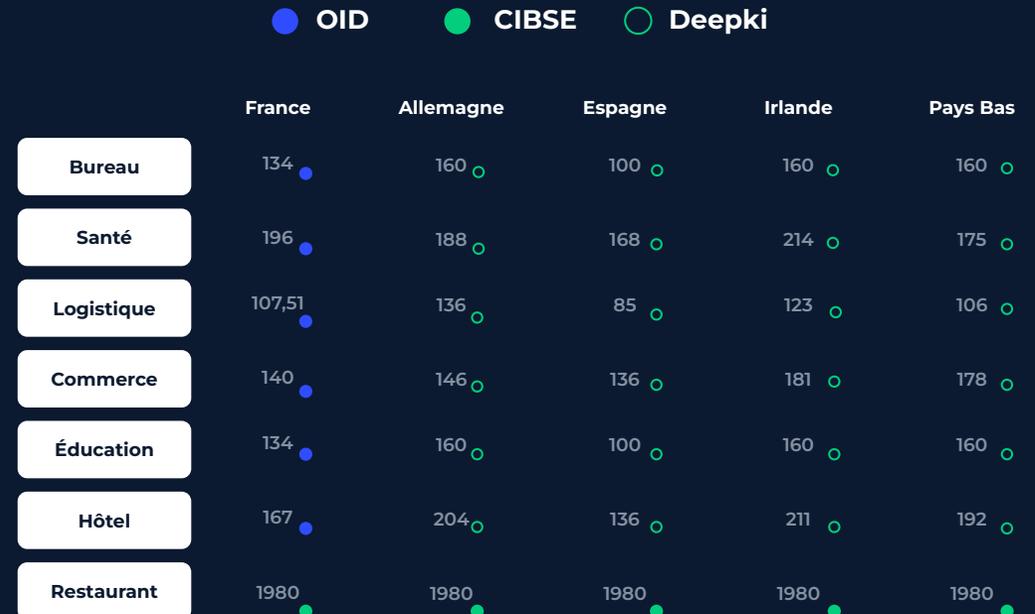
À des spécificités par critères s'ajoutent des particularités au niveau de la note seuil en fonction des pays et typologies. Dans un pays moins engagé (au regard du score SDG du pays) la note seuil sera moins élevée.

Quelques notes seuils par typologie et pays d'Iroko Zen

	France	Allemagne	Espagne	Irlande	Pays Bas
Bureau	60	62	61	63	63
Santé	59	62	61	62	62
Logistique	60	61	61	63	63
Commerce	60	62	62	63	63
Éducation	59	62	61	63	62
Hôtel	60	62	61	63	63
Restaurant	60	62	62	63	63

Pour chaque pays et typologie d'investissement, Iroko Zen a mis en place un benchmark de référence. Celui-ci permet aux collaborateurs d'Iroko d'évaluer les performances énergétiques des actifs du fonds par rapport à une performance de marché. Ces données sont notamment fournies par l'Observatoire de l'immobilier durable, l'index ESG de Deepki ou le CIBSE. Imparfait, cette méthode permet néanmoins de suivre dans le temps l'évolution de la performance énergétique d'un immeuble par rapport à une valeur de référence fournie par des sources techniques, en partie partagées par le monde de l'immobilier durable.

Quelques valeurs de référence pour l'énergie finale en kwh/m2/an





3 ans d'engagements



Iroko Zen renouvelle son label ISR pour 3 ans fort de l'expérience accumulée depuis sa création. Les engagements pris lors du lancement du cycle 1 ont été tenus et le fonds est fier d'avoir fait progresser ou maintenu 3 ans après leurs acquisitions Reims Pôle Emploi et Pantin Ancien Canal au statut de Best-in-Class.

Ces résultats sont le produit d'une collaboration étroite entre Asset management, ESG et équipe Investissement. Désiloter les savoirs-faire finalement l'instrument clé de la stratégie extra-financière de la SCPI.

Appliqué depuis la création du véhicule cette vision sera déployée sans discontinuité de 2024 à 2027. Si la méthode évolue pour les 3 ans à venir, les mécanismes qui ont fait le succès de notre SCPI engagée sont préservés pour continuer à allier performances financières et progrès technique.

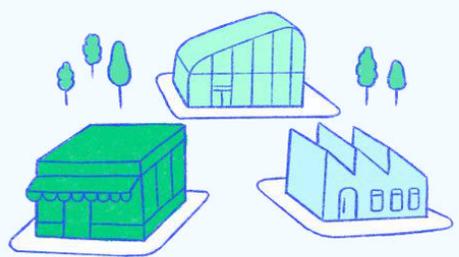
	Reims	Pantin
	Pôle emploi	Chouette crèche
Note acquisition	61	56
Note 2023	66	74
Statut 2023	Best-in-Class	Best-in-Class

Analyser, mesurer, améliorer notre impact

À sa création Iroko Zen s'est engagée sur **6 thèmes** mêlant actions environnementales, sociales et de bonne gouvernance. **Qu'en est-il aujourd'hui ?**



Réalisé 
 Objectif 



Au 31/12/2023 100% des objectifs extra-financiers fixés lors de la labellisation du fonds ont été tenus par la SCPI. Fort de ses engagements le fonds s'est vu renouveler son label ISR pour 3 ans, le 20 mars 2024 dernier. Iroko est fier de continuer à promouvoir un immobilier plus durable de l'acquisition à la gestion. **9 indicateurs obligatoires sont également suivis** tout au long de la vie du fonds, indépendamment de ses 6 engagements :

Performance énergie finale
(kwhEF/m2/an)

Émissions de gaz à effet de serre
(kgco2/m2/an)

Risques physiques
(résilience climatique/actif)

Végétalisation
(plus de 5% de la parcelle)

Économie d'eau
(m3/m2/an)

Mobilité durable
(actif muni de dispositifs)

Confort des occupants
(actif muni de dispositifs)

Sensibilisation des locataires
(annuelle)

Engagement des prestataires
(annexes ESG & enquête)



Environnement

Iroko Zen accorde une importance dans sa stratégie d'investissement et de gestion au volet « environnement » de l'ESG. Averti des **potentielles externalités négatives** générées par ses activités, le fonds déploie tout le long de la vie de son portefeuille des dispositifs d'atténuation ou compensation de ces dernières. 4 indicateurs environnementaux sont dans ce cadre suivis.

Consommation d'énergie finale

En kwh par m2, Iroko Zen suit chaque année la consommation d'énergie finale de ses bâtiments en portefeuille. Les factures d'électricité, gaz ou fioul sont récupérées par les Asset Manager et traduites si besoin en kwh. Une fois la consommation sur 12 mois agrégée, elle est divisée par le nombre de m2 et comparée à une valeur de référence pour la typologie et la zone d'investissement. L'identification d'un bâtiment comme énergivore ou au contraire efficient permet aux équipes d'adapter les plans de travaux avec d'avantage de précision. Sont dans ce cadre prioritaires pour la rénovation, des bâtiments dont la consommation en énergie finale serait supérieure aux benchmarks de référence.

Émission de gaz à effet de serre

En kgco2/m2, cette valeur dépend du mix énergétique utilisé par le bâtiment et sa consommation en énergie finale. Le fonds suit ses émissions de GES tous les ans. Une fois les factures de consommations récupérées et la consommation d'énergie finale calculée en kwh/m2 des coefficients de conversion sont appliqués. Ces derniers varient selon les pays et les fluides utilisés. La réception des factures de consommation est ainsi une condition essentielle de la bonne tenue des engagements d'Iroko Zen.



Les externalités négatives en économie

Élément négatif ou positif généré par une activité économique, les externalités sont des effets silencieux d'un processus de production ou de consommation. Le signal de leur existence ne passant par le mécanisme des prix, le marché n'identifie pas correctement les effets de ces dernières. L'agent économique à la source d'une production générant des externalités négatives n'est ainsi pas tenu dans le cadre d'un fonctionnement de marché classique de compenser le coût des effets néfastes de son action sur son environnement. Une usine qui rejeterait consciemment ou non les déchets de son processus de production dans une rivière par exemple ne voit pas son coût de production augmenter pour compenser le coût social de la pollution qu'elle génère. Il est ainsi nécessaire pour les agents économiques d'identifier l'ensemble des externalités négatives générées par leur activité.

Pourquoi?

Cet effort permet de connaître les effets néfastes induits par leurs processus de production et d'y apporter une solution technique appropriée.

Dans le cas de ses fonds immobiliers, Iroko Zen considère les externalités négatives à la fois à l'échelle de son bâtiment (GES) et de son usage (déchets, artificialisation des sols).

Consommation d'eau

Iroko Zen suit chaque année au travers de la transmission des factures de consommation, le volume d'eau utilisée dans ses actifs en m³/m². Néanmoins les difficultés de collecte de cette donnée ont poussé les équipes d'Iroko Zen à privilégier le suivi du nombre de dispositif d'économie d'eau implanté sur le site comme indicateur. Une fois la remontée des données de consommations d'eau stabilisées, le véhicule sera en mesure de contrôler avec davantage de précisions les effets de ses dispositifs d'économie d'eau sur chacun de ses sites.

Végétalisation du site

Le véhicule valorise les sites en phase de pré acquisition disposant d'une parcelle végétalisée (plus de 5% de la parcelle). L'implémentation de parterres d'herbes non traitées, fleurs sauvages ou toitures végétalisées est source de nombreux bienfaits dont :

- La préservation de la biodiversité sur une partie du site (pollinisateurs, insectes, végétaux)
- Maintien de sols non artificialisés
- Propriété imperméabilisante et rafraîchissante des toitures végétalisées

Ces 4 indicateurs sont pour le fonds des outils de maîtrise et de compensation des externalités négatives générées par ses bâtiments sur leurs environnements.

Imprégnée par le concept de **double matérialité**, la SCPI ne se limite pas au suivi de son impact environnemental sur ses zones d'investissement. Conscient des aléas climatiques pouvant peser sur la pérennité de son portefeuille, le fonds accorde également une attention particulière à la **résilience climatique** de ses actifs grâce au logiciel de suivi Batadapt.



Énergie finale

La lumière, le chauffage, la climatisation tous ces éléments, partie intégrante de notre vie au travail ou à notre domicile, sont des vecteurs de consommation d'énergie et par extension d'émission de gaz à effet de serre.

Suivre l'évolution de cette consommation dans le temps est pour Iroko Zen l'outil clé du processus d'amélioration de ses actifs en portefeuille. Un plan de travaux adéquat ne peut se passer d'un suivi précis des caractéristiques techniques de l'actif et des comportements de consommation des locataires utilisateur de l'immeuble. Deux types d'actions sont dans ce cadre mis en place par Iroko Zen :

- Un axe technique
- Un axe de sensibilisation (détaillé dans la partie gouvernance de ce rapport)

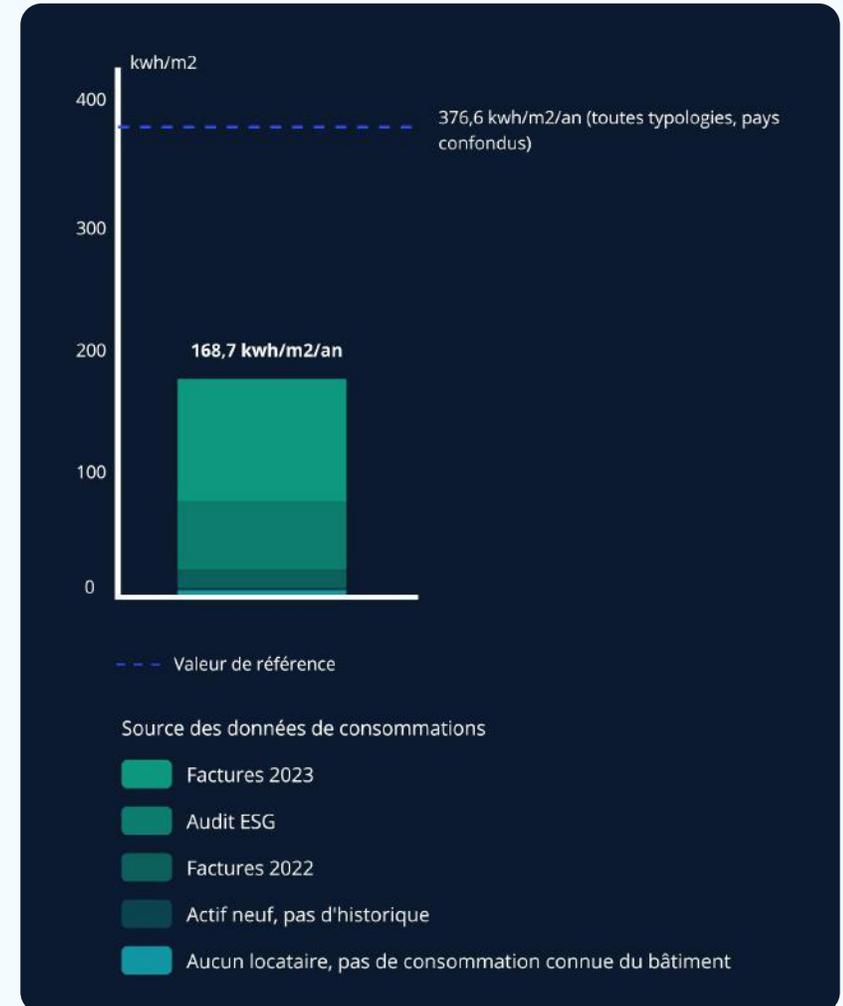
La récolte des factures d'électricité, fioul, gaz permet d'initier la partie technique. Un bâtiment identifié comme énergivore par rapport à une valeur de référence ne sera pas soumis aux mêmes actions d'amélioration qu'un bâtiment déjà efficient.

Iroko Zen concentre à l'heure ses efforts sur la réduction des consommations d'énergie finale du bâtiment. La modification du mix énergétique de ce dernier peut également être intégrée au plan de travaux.

L'équipe ESG et les Asset managers travaillent à actuellement sur le potentiel de ce type d'actions (modification des fluides énergétique du bâtiment, autoconsommation, contrats green pour le portefeuille d'Iroko Zen).



La consommation moyenne en énergie finale du portefeuille d'Iroko Zen au 31/12/2023



Émissions de gaz à effet de serre

Si la consommation en énergie finale des bâtiments d'Iroko Zen est une donnée réelle, les émissions de GES du fonds relève de l'estimation.

L'observatoire de l'immobilier durable fournit par pays des coefficients permettant la conversion de la part d'électricité de l'énergie finale (kwh/m²) en kgco₂/m². Pour la France coefficient vaut par exemple 0,069. Pour les coefficients du gaz ou du fioul Iroko Zen a sélectionné ceux de Légifrance et les applique par défaut à l'ensemble des pays dans lesquels elle investit par soucis de simplification

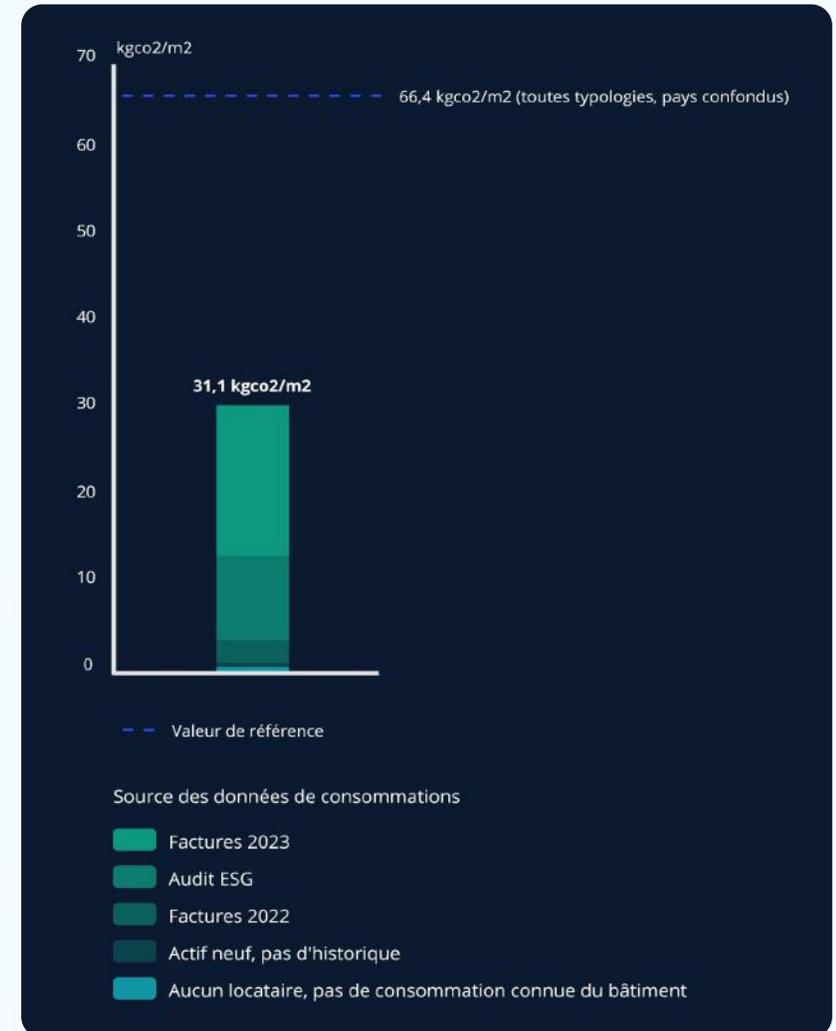
Un bâtiment fonctionnant uniquement à l'électricité en France et consommant par exemple 1 kwh/m² par an émettrait théoriquement 0,069 kgco₂/m²/an si l'on utilise le coefficient de l'OID.

En Allemagne pour une consommation d'énergie finale en électricité égale, l'immeuble génère théoriquement 0,367 kgco₂/m²/an.

La différence de coefficient entre les pays s'explique principalement par la stratégie énergétique différente d'une zone d'investissement à l'autre. Les mix énergétiques varient de l'Allemagne à la France, les processus de génération de l'électricité aussi. Ces spécificités nationales expliquent les différences de coefficients d'un pays à l'autre.

Imparfaite, cette méthode permet néanmoins de suivre dans le temps les variations d'émissions de GES pour un actif (si le coefficient venait à évoluer, cette modification serait prise en compte par les équipes ESG d'Iroko dans l'interprétation du résultat).

Moyenne des émissions de GES du portefeuille d'Iroko Zen au 31/12/2023



Résilience climatique

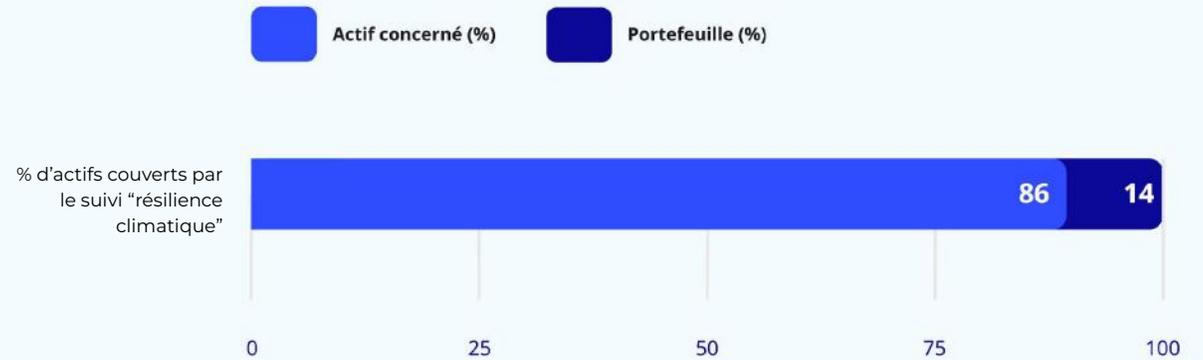
Le suivi de la résilience climatique par actif est une tentative d'anticipation des risques physiques pesant sur les biens détenus par Iroko Zen. L'objectif est de mesurer l'exposition d'un actif aux aléas climatiques. Cette analyse s'articule autour des éléments suivants :

- Sécheresse et retrait gonflement des sols argileux
- Vague de chaleur
- Précipitations et inondations
- Dynamiques littorales
- Tempêtes et vents violents Feux de forêt
- Grands froids
- Mouvements de terrains

Les équipes ESG, Asset ou Investissement d'Iroko Zen renseignent dans l'outil Batadapt les caractéristiques techniques de l'actif. Le logiciel agrège les données et synthétise par risque un degré d'exposition.

Actualisée chaque année les évolutions de cette synthèse sont intégrées à l'analyse extra-financière du bien. Une exposition défavorable diminue le score ESG de l'actif en portefeuille.

À fin 2023, l'équipe ESG d'Iroko Zen en raison d'une absence de données d'exposition sur certains risques pour quelques actifs, a lancé la construction d'un logiciel interne de suivi de ces aléas. La finalisation de ce dernier est prévu pour décembre 2025.



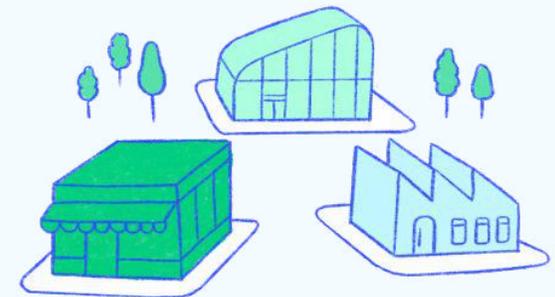
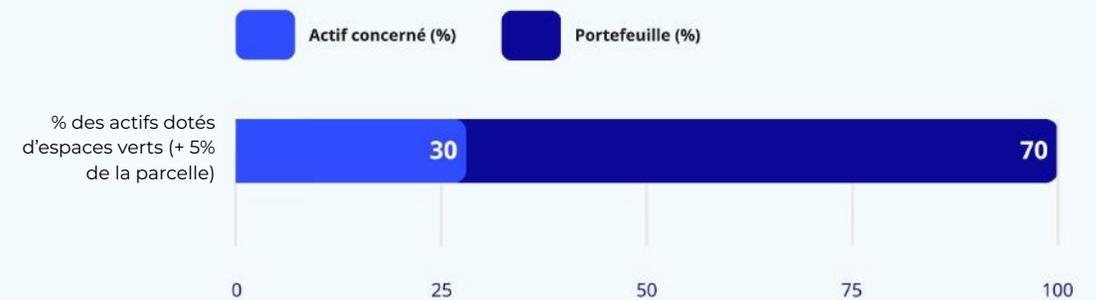
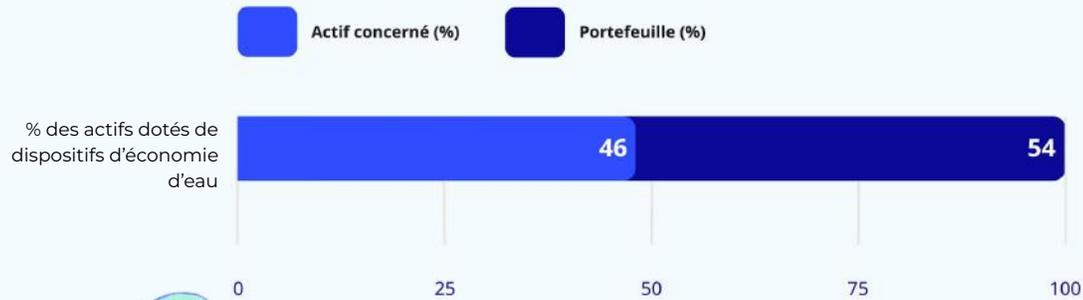


Attentif à la gestion de l'eau sur ses sites, Iroko Zen suit le nombre de dispositifs implantés au sein de ses immeubles qui permettent une rationalisation de la consommation de cette ressource précieuse. Mousseur, détecteur de présence, double-chasse, cuve de récupération des eaux de pluie le véhicule intègre à ses plans de travaux des projets d'implémentation de dispositif d'économie d'eau. Conscient de ses difficultés à récolter les données de consommation d'eau de ses actifs, Iroko Zen déploie ses meilleurs efforts pour améliorer son processus de remontées des consommations (via l'utilisation de capteurs par exemple).

Végétalisation

Soucieux de favoriser les dispositifs de végétalisation sur ses sites, Iroko Zen favorise à l'acquisition les actifs dont les parcelles seraient pourvues d'espaces verts à plus de 5% de leur surface.

L'outil de scoring ESG du fonds attribue donc des points aux actifs déjà végétalisés. Lors de la phase de gestion des dispositifs peuvent être déployés par les équipes de Gestion.



Social

Si Iroko Zen accorde une place prépondérante au volet environnemental, le fonds ne la décorrèle néanmoins pas dans sa stratégie de la dimension sociale de l'ESG.

Convaincu qu'un développement durable ne saurait se passer d'une combinaison avisée entre progrès social et environnemental, les équipes du véhicule intègrent tout au long de la vie du fonds des dispositifs pour ses locataires.

Cette approche commence avec l'application de la politique d'exclusion dans la phase de pré-acquisition. Un locataire concerné par cette dernière passe en comité ESG et les conditions de son entrée au portefeuille du véhicule sont fixées par le Responsable ESG d'Iroko. Entre exclusion normative et sectorielle la politique appliquée par Iroko se veut exhaustive. Conscient que l'extension de cette dernière à l'usage du bâtiment est une approche stricte, Iroko Zen, dans le cas de l'exposition aux énergies fossiles, valorise les sociétés lancées dans un processus de transition durable. Le comité ESG tient ainsi compte des progrès amorcés par les locataires candidats.

Les secteurs concernés par cette politique sont les suivants :

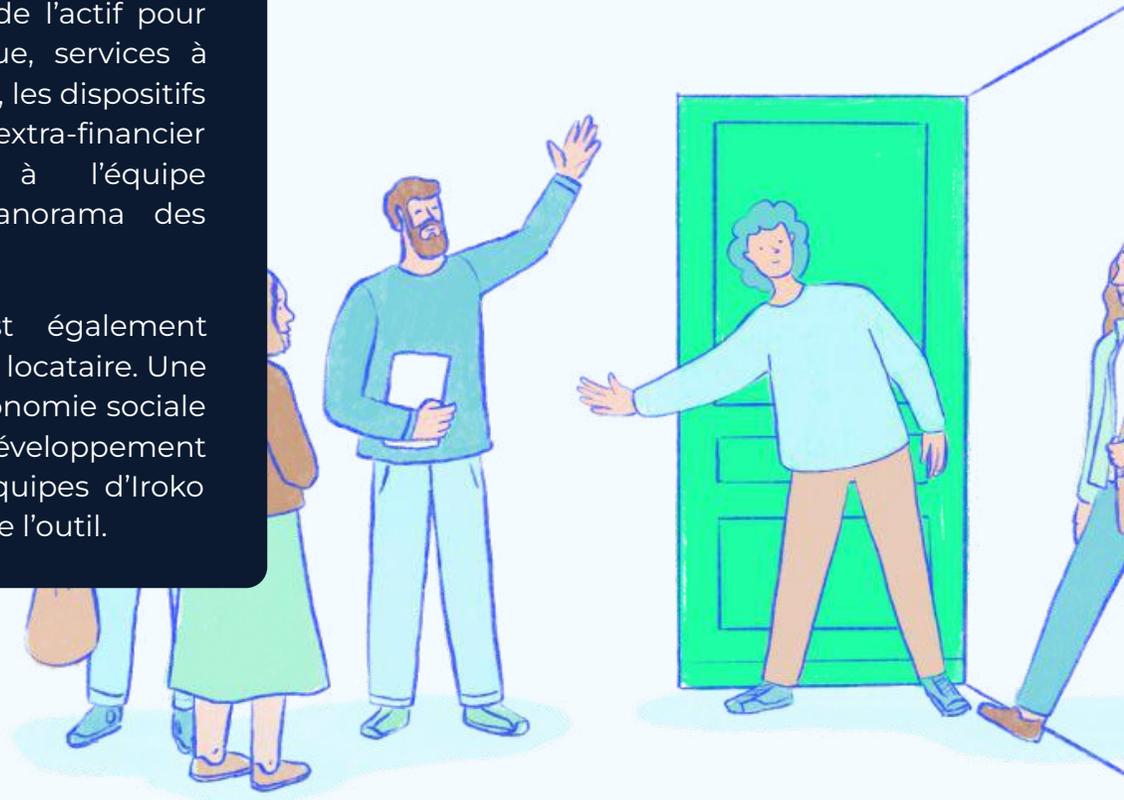
- Armements
- Sanctions nationales & internationales
- Énergies fossiles
- Tabac
- Matériel et contenu pornographique

Une fois ce premier filtre appliqué, Iroko Zen s'attache à évaluer le potentiel de l'actif pour ses locataires. Confort thermique, services à proximité du site, mobilité douce, les dispositifs valorisés par l'outil de notation extra-financier de la SCPI permettent à l'équipe Investissement d'établir un panorama des qualités « sociales » du bien.

Une attention particulière est également portée à la nature de l'activité du locataire. Une activité engagée, intégrée à l'économie sociale et solidaire ou promotrice du développement durable sera valorisée par les équipes d'Iroko Zen dans la partie gouvernance de l'outil.

Cette approche repose à la fois sur les caractéristiques techniques du bâtiment et l'usage prévu par le locataire.

Bi-dimensionnelle cette analyse permet à Iroko Zen de considérer l'impact du locataire sur son environnement et le rôle joué par son bâtiment dans le déploiement de cet impact.

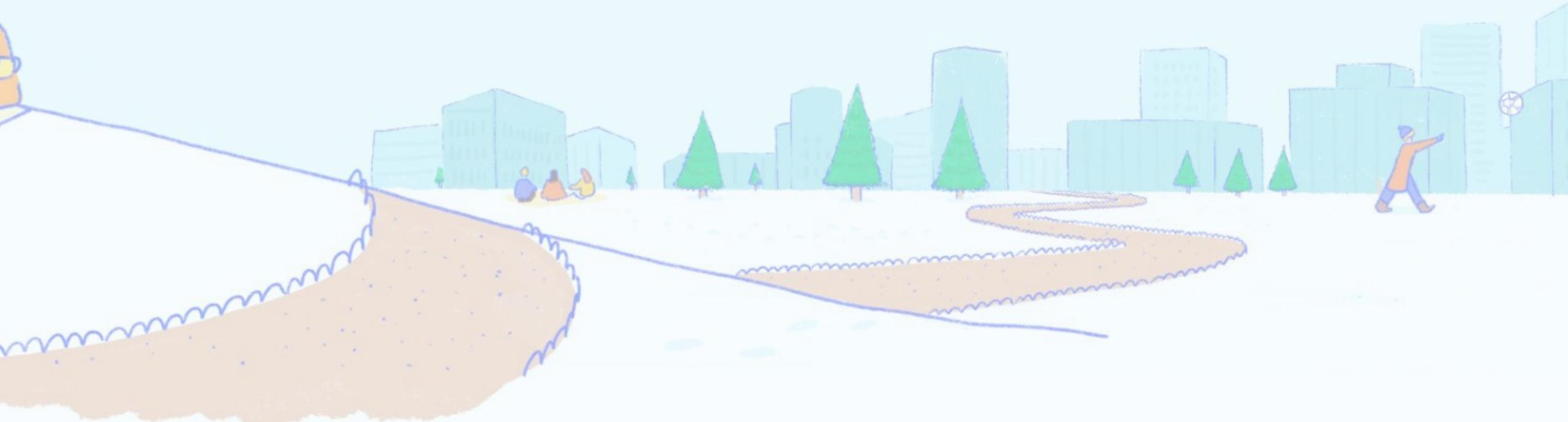
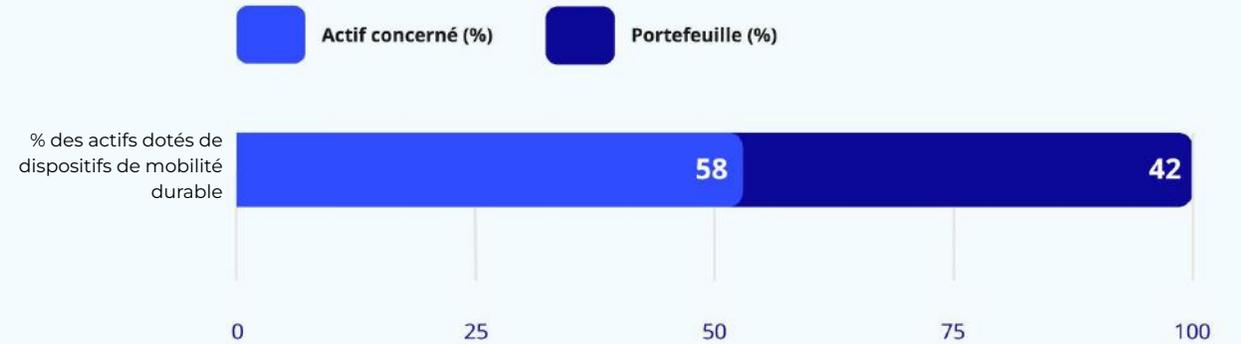


Mobilité douce

Non applicable à l'ensemble de ses sites, Iroko Zen favorise néanmoins pour plus de la moitié d'entre eux les dispositifs de mobilité douce :

- Parking à vélos
- Bornes électriques

Outil du confort de ses occupants, le fonds considère ces dispositifs comme une diversification des modes de transports présents sur le site. Contrainte par la configuration de ses actifs, la SCPI valorise les dispositifs publics à moins de 100 mètres pour les sites sans parking ou terrain (2% des 58% présentés dans le graphique ci-après).

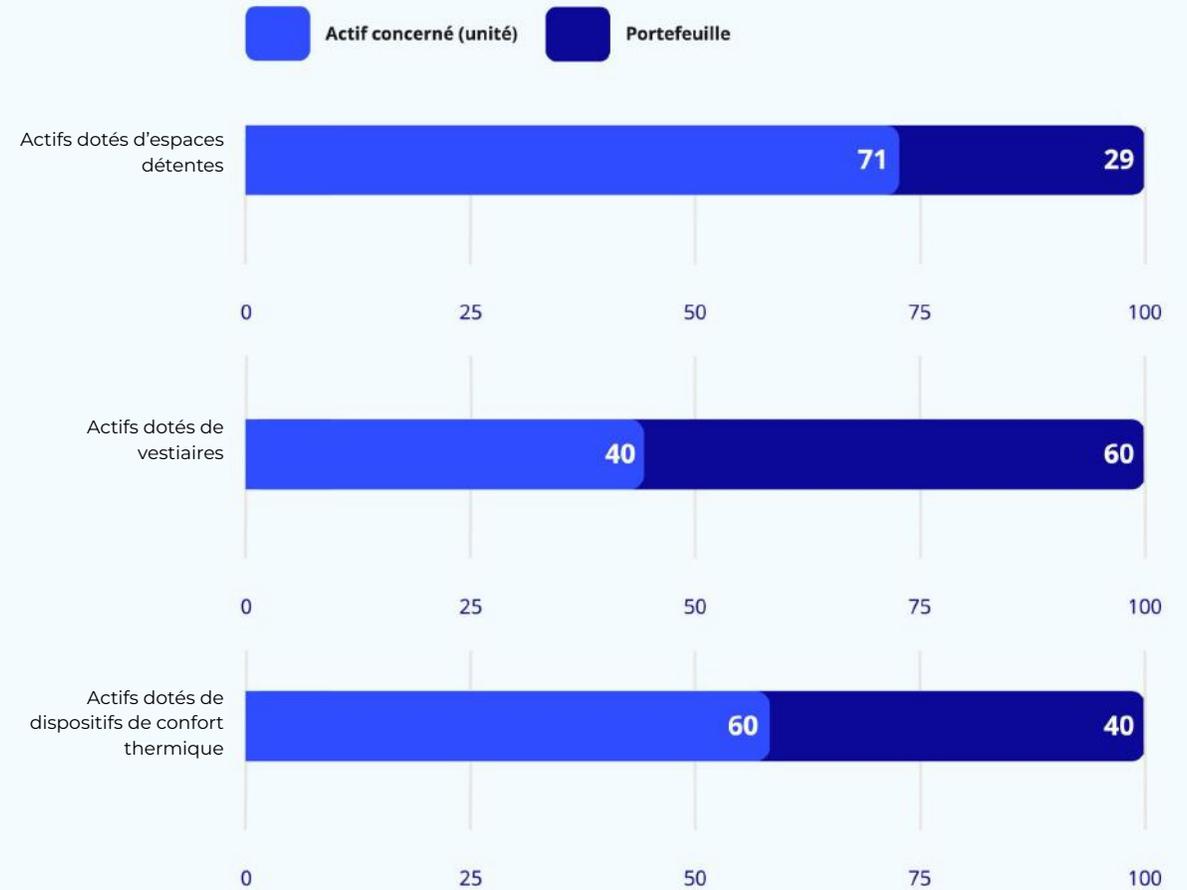


Conforts des occupants

Iroko Zen attache une importance particulière au confort de ses occupants sur ses sites. Sont notamment valorisés :

- Les espaces détente
- Les vestiaires
- L'implémentation de dispositif de confort thermique

Ces éléments contribuent au confort du locataire en portefeuille et sont valorisés dans la catégorie "social" de l'outil de scoring ESG d'Iroko Zen



Gouvernance

Au delà de ses actions sur le plan environnemental et social, Iroko Zen veille à la bonne tenue de sa gouvernance dans le temps.

De la chaîne d'approvisionnement à la gestion de la relation avec ses locataires, Iroko intègre à Iroko Zen des critères de bonne gouvernance.

Peuvent être mis en place dans ce cadre :

- Des annexes environnementales avec les locataires
- Des clauses ESG avec les prestataires de services
- Des campagnes de sensibilisation au locataire

Ces actions permettent à Iroko Zen de s'assurer de l'honorabilité de ses parties prenantes dans le temps. Cette dernière est évaluée par un questionnaire à destination des prestataires (tous les 3 ans) et des locataires (annuellement). Les réponses à ces enquêtes sont évaluées par les équipes et permettent d'améliorer ses échanges avec le prestataire de service. Un auditeur ESG déclarant par exemple ne jamais avoir pris connaissance des engagements extra-financiers du fonds Iroko Zen, sera contacté par les équipes du véhicule afin de réorienter la relation et ses objectifs à long terme.

Persuadé que l'échange et le partage d'idées sont les clés du développement durable, Iroko Zen applique cette dynamique à l'ensemble de ses parties prenantes et collaborateurs pour que l'ESG soit sans discontinuité le produit d'une collaboration ambitieuse.



Sensibilisation des occupants

Chaque année, Iroko Zen diffuse à ses locataires en portefeuille une communication de sensibilisation aux enjeux du développement durable.

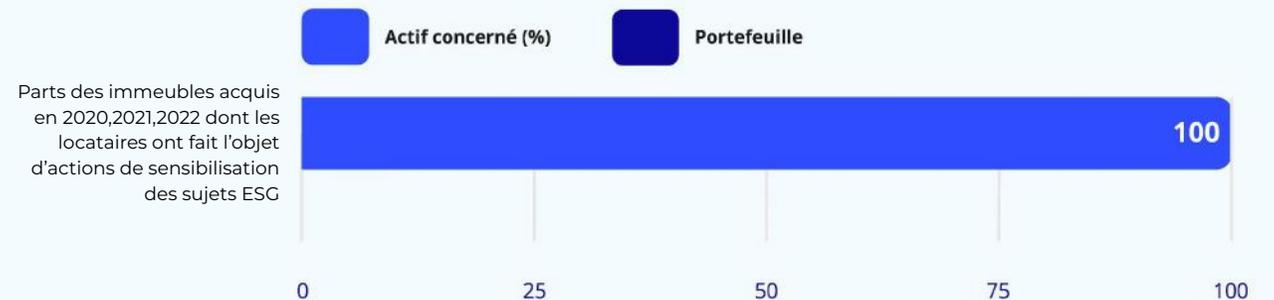
Les thèmes évoqués sont :

- Traitement des déchets
- Sobriété énergétique

Les locataires entrés en portefeuille après la campagne annuelle font partis du processus de sensibilisation l'année suivante.

Pourquoi?

Ce dispositif ambitionne de lier les occupants de nos biens à notre stratégie extra-financière. Partie prenante clé du caractère durable de nos immeubles ces derniers peuvent influencer les performances énergétiques du bâtiment au travers de leurs usages. Ils sont aussi essentiels à la protection de la biodiversité au travers de leur gestion des déchets. Soutenir ces actions ou les solliciter grâce à notre rapport de sensibilisation envoyé annuellement est partie intégrante de notre méthode de gestion ESG.



Engagements des parties prenantes

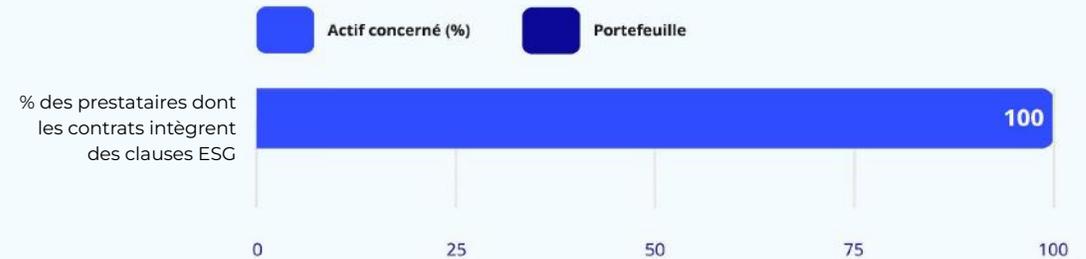
Dans le cadre de sa gestion de sa chaîne d'approvisionnement Iroko Zen intègre aux contrats de ses prestataires des clauses ESG. Ces dernières répondent aux objectifs suivants :

- S'assurer de la bonne compréhension de la partie prenante des enjeux ESG du véhicule
- Intégrer sans discontinuité l'aspect extra-financier propre à Iroko Zen dans l'ensemble des travaux réalisés par le prestataire

Sont concernés :

- L'investment manager à l'étranger
- Les property managers
- L'expert valorisation
- L'expert indépendant
- Les prestataires de travaux de long terme
- Les auditeurs techniques
- Les auditeurs environnementaux

En plus de ces clauses, les prestataires définis ci-dessus sont concernés par un questionnaire ESG portant sur les enjeux extra-financiers du fonds. Envoyé tous les 3 ans, cet exercice a été réalisé pour la première fois en novembre 2023.



Les travaux d'Iroko Zen en 2023

L'ensemble des indicateurs environnementaux et sociaux évoqués ci-dessous sont les outils des plans de travaux ESG gérés par l'équipe de Gestion. En permettant un ciblage précis des qualités ou lacunes extra-financières d'un actif, ces critères quantitatifs appuient l'équipe d'Asset management dans leurs priorisation des actions implémentés.

Sans ce scoring extra-financier, les progrès techniques générés par ces travaux ne pourraient être correctement évalués. La vision d'ensemble permise par les grilles de notation ESG propres à Iroko Zen fait de ces dernières un outil complet, utile de l'acquisition à la gestion.

Des performances énergétiques au confort des occupants, les travaux sont une concrétisation de l'analyse de ces indicateurs.

Iroko Zen est ainsi fier des 796 177, 05 euros HT de frais engagés en 2023 dans des travaux ESG. Sans un suivi extra-financier précis des caractéristiques de chacun des actifs, cet investissement n'aurait été possible.

Potentiellement générateurs de valeur pour l'actif, les dispositifs implantés, motivés par les ambitions ESG du fonds, viennent confirmer l'interdépendance entre performance extra-financière promue par le fonds Iroko Zen depuis 2020.

Bornes de recharges

6 529,93 euros HT



Valoriser les mobilités douces

Relamping LED

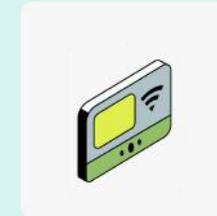
81 458,03 euros HT



Déployer un éclairage basse consommation

Programmation chauffage

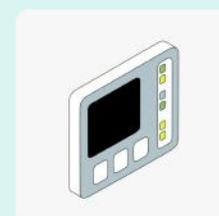
17 152 euros HT



Programmer le temps de chauffage en fonction des saisons et des usages

Thermostat

5 800 euros HT



Choisir un volume de chauffage adapté

GTB

679 690 euros HT



Contrôler son bâtiment pour rationaliser les consommations et usages

Panneaux solaires

9000 euros HT



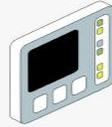
Contribuer au développement d'un mix énergétique vertueux

Quelques réalisations de nos asset managers en 2023

Programmation chauffage à Solaize, Sophia, Limoges

15 152 euros HT

Déployer des outils de gestion des consommations pour rendre plus efficient notre immeuble.



Relamping Led à Dunkerque

54 272,53 euros HT

Améliorer la performance en énergie finale du bâtiment en réduisant la consommation d'énergie générée par l'éclairage.



Remplacement GTB sur 24 actifs

676 690 euros HT engagés sur 2,5 millions d'euros HT

Renforcer le pilotage des consommations et dispositifs de l'immeuble pour modérer la facture en énergie finale et améliorer l'efficacité des usages du bâtiment. Le prestataire sélectionné après l'appel d'offre est CarbOn, à noter que la société est liée capitalistiquement à l'un des actionnaires d'Iroko.



Panneaux solaires à Madrid Leganes

32 426,00 euros HT

Déployer des outils d'auto-consommation pour rendre partiellement autonome notre immeuble sur l'aspect énergétique. A terme 78% d'émissions de GES doivent être évitées après l'installation des panneaux (source : VMT associates).



Et maintenant?

Le renouvellement du label ISR s'est accompagné pour les équipes d'Iroko Zen d'une réévaluation de la pertinence de l'approche extra-financière en vigueur depuis la création du fonds.

D'avantage orienté sur la phase d'acquisition, l'outil de notation ESG promu par le véhicule entre 2020 et 2023 a ainsi été actualisé avec l'ambition d'approfondir sa pertinence pour tous les moments de la vie de l'actif. Cette revue s'est ainsi appliquée aux 3 catégories de l'ESG : **E** (environnement), **S** (social), **G** (gouvernance).

Coexistent dans cette nouvelle version des thèmes d'action tels que la « mobilité durable », la « maîtrise des consommations », la « mesure de notre impact » ou la notion de « gouvernance éclairée ». Avec cette méthode 2.0, Iroko Zen souhaite distinguer avec plus de précisions les actifs performants d'un point de vue extra-financiers des actifs moins performants ou obsolètes. Au long terme cet apport de granularité permettra aux équipes d'Iroko Zen d'appréhender avec davantage de facilité les caractéristiques ESG d'un immeuble et d'ainsi mieux cibler ses axes d'amélioration.

Les particularités associées à la zone d'investissement et à l'usage du bâtiment sont pleinement intégrées aux règles d'attribution des points dans l'outil de scoring. Les notes seuils permettant de distinguer les actifs Best-in-progress des Best-in-class sont ainsi synthétisées en une seule note puisque les différences de pays et typologie sont traitées au sein de l'outil de notation ESG.

À cette approche s'ajoute un engagement d'ordre social. Celui-ci vient compléter l'approche à prépondérance environnementale d'Iroko Zen avec un objectif d'investissement durable :

Le fonds investira chaque année 1% de sa capitalisation au sein de fonds à Impact social.



Annexes

Les 5 actifs les plus performants en valeur

1



Le Karré à Vaulx en Velin

Note ESG à fin 2023 : **67**

Note seuil : **60**

PValeur HD : **33 370 000 €**

Acquisition : **2023**

2



Segula à Rüsselsheim

Note ESG à fin 2023 : **52,5**

Note seuil : **62**

PValeur HD : **60 300 000 €**

Acquisition : **2023**

3



El Osito à Valencia

Note ESG à fin 2023 : **62**

Note seuil : **62**

PValeur HD : **26 400 000 €**

Acquisition : **2023**

4



Polyclinique à Aubervilliers

Note ESG à fin 2023 : **35,5**

Note seuil : **59**

PValeur HD : **24 530 000 €**

Acquisition : **2022**

5



Manufacture à Pantin

Note ESG à fin 2023 : **73,5**

Note seuil : **59**

PValeur HD : **22 900 000 €**

Acquisition : **2022**

Annexes

Les 5 actifs les plus performants d'un point de vue ESG

1



Nuenen

Note ESG à fin 2023 : **79**

Note seuil : **62**

PValeur HD : **4 780 000 €**

Acquisition : **2023**

2



Pantin Ancien Canal

Note ESG à fin 2023 : **74**

Note seuil : **60**

PValeur HD : **900 000 €**

Acquisition : **2020**

3



Manufacture Pantin

Note ESG à fin 2023 : **73,5**

Note seuil : **62**

PValeur HD : **22 900 000 €**

Acquisition : **2022**

4



Vianen

Note ESG à fin 2023 : **72,5**

Note seuil : **59**

PValeur HD : **9 150 000 €**

Acquisition : **2022**

5



Mont de Marsan

Note ESG à fin 2023 : **72**

Note seuil : **59**

PValeur HD : **6 960 000 €**

Acquisition : **2021**

Annexes

Les 5 actifs les moins performants d'un point de vue ESG

1



Leverkusen

Note ESG à fin 2023 : **32**

Note seuil : **62**

PValeur HD : **9 675 000 €**

Acquisition : **2023**

2



Woodies

Note ESG à fin 2023 : **33**

Note seuil : **59**

PValeur HD : **2 310 000 €**

Acquisition : **2021**

3



Aubervilliers

Note ESG à fin 2023 : **35,5**

Note seuil : **60**

PValeur HD : **24 530 000 €**

Acquisition : **2022**

4



Bourges

Note ESG à fin 2023 : **36**

Note seuil : **62**

PValeur HD : **2 220 000 €**

Acquisition : **2022**

5



Avilés

Note ESG à fin 2023 : **37,5**

Note seuil : **59**

PValeur HD : **2 340 000 €**

Acquisition : **2022**

Engagements réglementaires

Iroko Zen est un fonds article 8 au sens de SFDR. Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales mais n'a pas eu au cours de son premier cycle du label ISR de 3 ans (2021-2023) un objectif d'investissement durable au sens de SFDR.

Société de gestion de moins de 500 personnes, Iroko n'est pas tenue de suivre les PAI (principales incidences négatives). Néanmoins la société intègre à sa gestion de la SCPI la prise en compte de 3 PAI (2 obligatoires, 1 facultatif) :

- Obligatoire, exposition aux énergies fossiles (part des actifs liés à l'extraction, le stockage, le transport ou à la fabrication d'énergies fossiles) : 0%
- Obligatoire, exposition aux actifs à faible performance énergétique (part des investissements dans des actifs non efficaces sur le plan énergétique) : 88%
- Optionnel, émissions GES (total des émissions générées par les actifs) : 2952,4 kgco2/m2*

Iroko Zen est aligné à 0% avec la taxonomie européenne

**Voir la répartition données réelles/données estimées à la partie "Émissions de GES"*



Acheter des parts de la SCPI Iroko Zen est un investissement immobilier. Comme tout placement immobilier, il s'agit d'un investissement long terme. Nous vous recommandons une durée de placement de plus de 8 ans. Ce placement comporte plusieurs risques. La liquidité est limitée et le capital, comme les revenus, ne sont pas garantis. En conséquence, ces derniers peuvent varier à la hausse mais aussi à la baisse.

Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

Risque de perte en capital

Une baisse du prix de retrait due à la variation des marchés immobiliers peut arriver et donc une perte en capital pour l'investisseur. Vous n'avez pas de garantie de remboursement du capital investi.

Risque lié aux revenus

Les revenus versés par la SCPI dépendent des conditions de location de l'immeuble et peuvent varier à la hausse comme à la baisse en fonction du taux d'occupation des immeubles, de leurs valeurs locatives et du bon paiement des loyers. Les revenus d'une SCPI peuvent donc varier et ne sont pas garantis.

Risque de liquidité

Ce placement étant investi en actifs immobiliers, il est considéré comme peu liquide. Les SCPI ne garantissent pas la revente des parts. Vous ne pourrez sortir que s'il existe une contrepartie. Comme tout placement immobilier, il s'agit d'un investissement long terme. De plus, des SCPI ont mis en place des frais de sortie en cas de retrait avant une certaine durée de détention. C'est le cas d'Iroko.

Les frais de la SCPI Iroko Zen

À l'entrée

Commission de souscription : 0 %

Pendant la vie de l'investissement en échange de sa gestion, Iroko facture directement la SCPI.

Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux : un montant maximum de 5 % HT, calculé sur le montant des travaux réalisés

Commission de gestion : 12 % HT des produits locatifs hors taxes encaissés directement ou indirectement et des autres produits encaissés par la SCPI

Commissions à l'acquisition et d'intermédiation : 3 % HT du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers à l'acquisition et 5 % HT (soit 6 %) du montant hors droits de la transaction réalisée dans le cas où il n'y aurait pas d'intermédiaire à la vente ou à l'achat d'un bien immobilier (off market, côté acquéreur ou côté vendeur), et que ce travail a bien été réalisé par la société de gestion.

Alignement d'intérêt à la vente : 4,16 % HT du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers uniquement si la plus-value est supérieure à 5 %.

Iroko Zen a choisi d'externaliser la gestion locative de ses biens à des spécialistes dans chacun des pays où elle possède des actifs. Ce montant est couvert par les frais de gestion.

À la sortie

En cas de sortie avant 3 ans de détention : 5 % HT de commission de sortie anticipée i.e. avant 3 ans

Pour une détention supérieure à 3 ans : aucune commission

En cas de transfert de parts par voie de cession de gré à gré ou en cas de mutation (donation/succession) des frais de dossier de 200 € HT seront facturés. Ces frais sont à la charge de l'acquéreur, du donataire ou de l'ayant-droit.



IROKO.