

Politique de gestion des risques de durabilité

IROKO

INTRODUCTION

Iroko conçoit l'intégration du risque de durabilité comme une composante essentielle de sa politique ESG (environnement, social, gouvernance).

Le risque de durabilité se définit comme "**un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement**" (article 2 - 22 SFDR).

Le secteur immobilier, acteur de la transition climatique, est à la fois pourvoyeur et victime de ces risques. Iroko distingue alors deux types d'expositions :

Dégradation de l'environnement par l'actif

Dégradation des actifs suite à un aléa climatique, social ou réglementaire

Les stratégies de véhicules d'investissement afférés à des objectifs ESG intègrent ainsi des facteurs de durabilité tels que la performance énergétique du bâtiment, sa résilience climatique, le confort de ses occupants ou le respect de ces critères par le fonds cible dans le cas des fonds de fonds. Des droits de l'homme aux questions environnementales, les fonds labellisés d'Iroko inscrivent à leur ADN, l'investissement responsable. Le risque de durabilité est ainsi traité par Iroko tout au long de la vie de l'actif en portefeuille.

Cette présente politique s'intègre aux objectifs de transparence suivis par le fonds (article 3 du règlement SFDR « Transparence des politiques relatives aux risques en matière de durabilité »).



IROKO ET LE RISQUE DE DURABILITE



Modification de l'environnement initial de l'investissement

Le caractère aléatoire des phénomènes liés au changement climatique pèse sur les fonds immobiliers et leurs actifs en portefeuille. Des modifications du contexte environnemental peuvent ainsi causer des dommages sur les bâtiments détenus par la société et affecter leurs valorisations.

Gonflement des argiles

Fragilisation des fondations et infrastructures souterraines

Inondations

Humidité, fragilisation des murs, instabilité du terrain

Erosion du littoral

Destruction partielle ou totale du bâtiment, fragilisation de la structure

Vague de chaleur

Exposition à l'inconfort thermique, dégradation des infrastructures

Sécheresse

Fragilisation de la structure, exposition aux incendies

La « résilience climatique » de l'actif cible est identifiée via des outils de monitoring. L'adresse du bien et la nature de son infrastructure sont renseignées dans ce dernier. Un score est apposé par aléa climatique permettant d'évaluer l'exposition de l'opportunité à ces derniers.

La formalisation d'une due diligence technique et environnementale est également réalisée pour l'ensemble des actifs cibles des fonds articles 8 ou 9 au sens SFDR (hors actif en cours de construction). Ce score est intégré à la stratégie d'évaluation ESG du fonds et contribue en tant que critère à l'identification des actifs cibles incompatibles avec les ambitions d'Iroko. De plus des plans d'amélioration ou de travaux sont formalisés à l'acquisition et permettent de suivre ou de faire progresser la « résilience climatique » du bâtiment.

Catastrophes naturelles

A l'image des aléas climatiques, les catastrophes naturelles qui se distinguent par leur force et la puissance des dégâts engendrés, surviennent également de manière aléatoire. Pour être qualifiée comme telle, la catastrophe doit survenir dans une « zone habitée ou exploitée »*.

Séisme

Ouragan

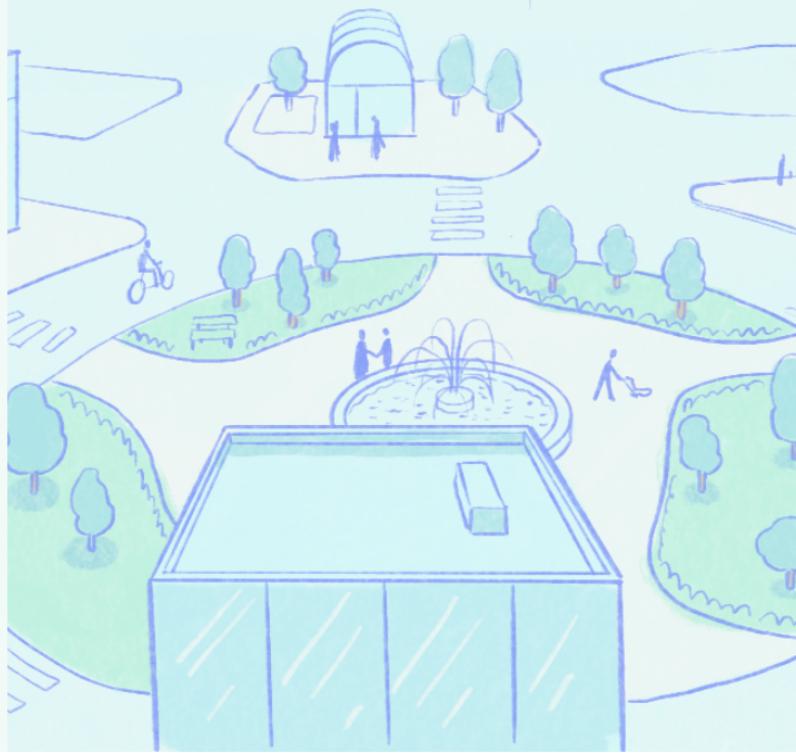
Tsunami

Cyclone

Tempête

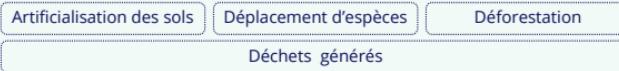
La vulnérabilité de nos portefeuilles face aux séismes et tempêtes est également tributaire de nos pays cibles, aujourd'hui limités à la France et à l'ouest de la zone euro. Sur cette espace géographique la faible occurrence de ces catastrophes permet de mitiger le risque associé.

*Unicef « *L'importance de renforcer une stratégie de réduction des risques de catastrophes* »



Impact des activités d'Iroko sur la biodiversité

Iroko tient compte de l'influence de ses activités sur la faune et la flore en intégrant la biodiversité dans son évaluation ESG en amont de l'acquisition. Dans le cas des fonds de fonds une attention particulière est portée à la mention de celle ci dans la méthodologie ESG de la cible. Les externalités négatives liées au secteur de l'immobilier, en partie générées lors de la phase de construction*, peuvent être les suivantes :

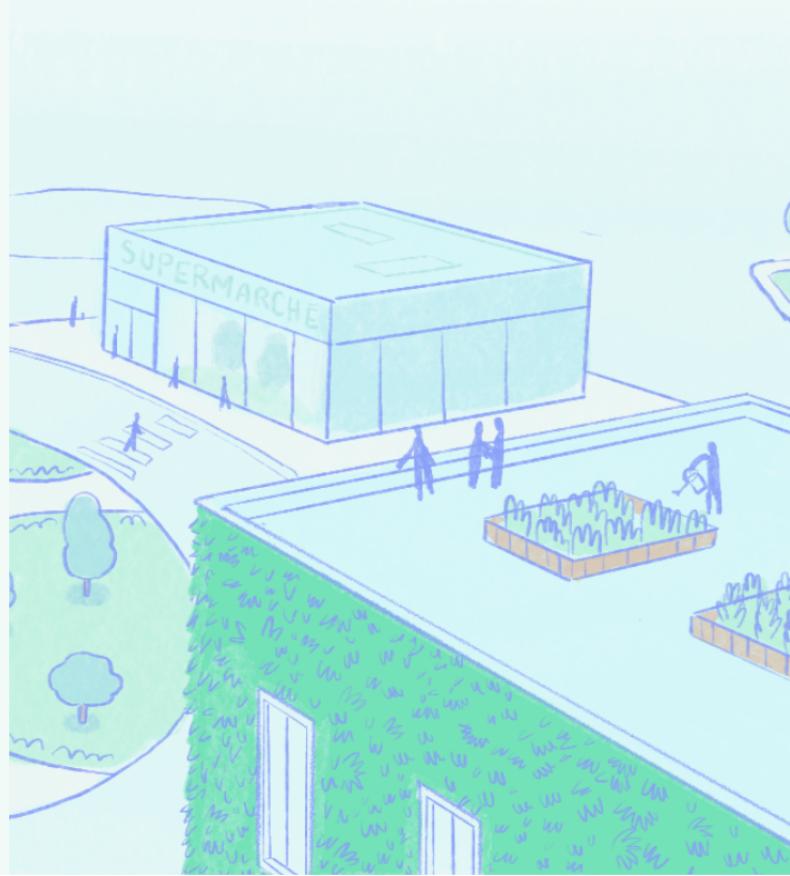


Ces externalités directement associées au processus de changement climatique favorise l'émergence de catastrophes naturelles, qui comme mentionné dans ce document, exposent nos actifs à des risques physiques. Iroko s'engage ainsi dans le processus de protection de ses actifs en intégrant à ses méthodes d'évaluation ESG (par fonds) des mesures de protection de la biodiversité. Une partie des PAI**, principales incidences négatives, est également intégrée aux grilles d'analyse ou à la politique d'exclusion et permettent d'évaluer les externalités négatives inhérentes aux acquisitions :



*«75% du CO₂ émis par un bâtiment provient de la phase de construction » ADEME – Les défis de la transition - Bâtiments

** Les PAI ne font pas l'objet d'un suivi consolidé au niveau d'Iroko.





Un cadre réglementaire en mouvement

La constitution d'un investissement dit « responsable » a entraîné la construction d'un cadre réglementaire dédié aux objectifs de la finance durable. L'immobilier et les sociétés de gestion associées se soumettent ainsi aux directives de différents textes tels que :

Réglementation SFDR

27 novembre 2019

Transition énergétique et croissance verte

Loi n°2015-992 du 17 août 2015

Code de la construction et de l'habitation

Article L111-10-3

Décret de rénovation tertiaire

Décret 23 juillet 2019

Dans le cadre de ses activités Iroko attache ainsi une vigilance particulière aux éventuelles modifications pouvant être intégrées à ces textes. Une modification de l'horizon temporel fixé pour l'atteinte des objectifs de performances énergétiques pourrait par exemple exposer la société à un risque de non-conformité. Puisque partie prenante des objectifs de neutralité carbone fixés par la France, les plans d'amélioration ou de travaux formalisés à l'acquisition suivent avec une attention particulière le Décret tertiaire et ses évolutions.

Le processus de veille réglementaire établi par la société permet ainsi d'anticiper toutes les modifications substantielles et d'affaiblir le risque associé à l'évolution du cadre réglementaire régissant l'investissement responsable.



Le risque social : corruption, blanchiment d'argent, financement du terrorisme.

Interpol définit le blanchiment d'argent comme l'action de « dissimuler l'origine des fonds obtenus illégalement afin qu'ils paraissent être issus de sources légitimes. Il n'est souvent qu'une composante d'autres infractions graves telles que le trafic de stupéfiants, le vol avec violence et l'extorsion.

Iroko intègre à l'ensemble de ses processus opérationnel le risque de blanchiment d'argent et soumet à un KYC toutes les contreparties répondant aux caractéristiques définies par la procédure LCB-FT. Cette vigilance accrue à l'égard du blanchiment d'argent est tributaire de l'exposition de l'immobilier à ce phénomène. Iroko s'engage dans le processus de tarissement des outils financiers soutenant les activités criminelles, sources d'insécurité sociale. Contribuer à la protection de l'intégrité du système financier chez Iroko se matérialise ainsi par :

Une formation LCB-FT & corruption des collaborateurs reconduites tous les 18 mois

Diligence LCB-FT à l'actif : vendeur, locataire, acquéreur, contreparties.
Diligence au passif : KYC investisseurs et partenaires.

La nomination d'un déclarant **Tracfin**, permettant à la société de déclarer toutes parties prenantes non transparentes sur l'origine des fonds engagés.

La formalisation d'une liste de pays à risque alimentée par les listes noire, grise du GAFI et liste UE.

La corruption fait également l'objet de vigilance. Iroko distingue ainsi :

Le corrupteur

Les pratiques opérationnelles et les règles de mises en relation avec les parties prenantes d'une acquisition sont soumises à des règles préunissant les comportements de corrupteurs au sein de ses équipes. Des méthodes telles que l'établissement d'appels d'offre et de procédure d'entrée en relation sont formalisées.

Le corrompu

Les cadeaux et avantages pouvant être envoyés ou évoqués sont contrôlés par le RCCI de la société. Iroko veille à préserver l'intégrité de son nom et de ses équipes en établissant des règles claires concernant la réception de faveurs pouvant mettre en danger le fonctionnement de sa structure.

Cette vigilance s'intègre aux exigences du cadre réglementaire fixé par la 5ème directive LCB-FT.

Gouvernance et risque de durabilité

Iroko intègre à sa politique de rémunération le risque de durabilité en associant aux objectifs des collaborateurs identifiés comme "preneurs de risques" des clauses ESG. La gouvernance au sein de la société intègre ainsi le risque de durabilité.

Quelle résilience face aux risques de durabilité ?

Des catastrophes naturelles à la lutte contre le blanchiment d'argent, Iroko s'engage à protéger ses activités des risques climatiques et sociaux en implémentant des pratiques vertueuses. Iroko s'engage ainsi à analyser, anticiper et finalement intégrer le risque de durabilité.

