IROKO ZEN

Solution d'épargne immobilière, simple et engagé

CODE DE TRANSPARENCE

Label ISR

Février 2023

Iroko Zen • SCPI à capital variable • Visa AMF n°20-17
• 4 rue de la Pompe, 75116 PARIS •

1 Liste des fonds concernés par ce Code de transparence

Nom du Fonds : SCPI Iroko Zen
Classes d'actifs principales : bureaux, commerces, logement, logistique, santé, éducation
Zone géographique : France, Europe
Labels : Label ISR

2 Données générales sur la société de gestion

2.1 Nom de la société de gestion en charge du ou des fonds auxquels s'applique ce Code

Iroko SAS
Date d'immatriculation : 13/05/2020
Siège d'exploitation : 95, avenue du Président Wilson - 93108 Montreuil Cedex
Nationalité : Française
Forme Juridique : Société par actions simplifiée (SAS)
RCS : n°883 362 113 de Bobigny
Agrément de l'Autorité des Marchés Financiers en qualité des Société de Gestion de Portefeuille: n°GP20000014 en date du 08/06/2020
Objet Social (extrait) : Société de gestion de portefeuille habilitée à gérer des OPPCI, des SCPI et des Fonds d'investissement alternatifs (FIA) principalement à vocation immobilière et de capital investissement
Capital : 640.201,60 euros
Représentant légal : Gautier Delabrousse-Mayoux (Président)
Direction : Gautier Delabrousse-Mayoux (Président), Phong Hua (Directeur)

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

Nous avons créé la société de gestion Iroko en 2020 avec notre premier produit, la SCPI Iroko Zen. Ce produit d'épargne est disponible en ligne, avec une pédagogie claire. C'est un produit d'épargne immobilière généraliste, sans frais d'entrée, avec pour vocation de permettre au plus grand nombre de devenir propriétaire immobilier et ce, dès 5.000 euros.

Iroko Zen, lancée en novembre 2020 est une SCPI dont l'ambition dépasse l'unique recherche de performance financière. Investir en immobilier de façon responsable est primordial pour notre avenir et nous ne pouvons pas ignorer les enjeux environnementaux et sociaux.

Partant de ce constat, Iroko a décidé de mettre certains critères ESG (Environnement Social et Gouvernance) au centre de sa politique d'investissement et de gestion. Pour y apporter une mesure précise, Iroko a obtenu le label ISR (Investissement Socialement Responsable) pour la SCPI Iroko Zen afin de mesurer dans sa politique d'investissement : l'état des actifs avant de les acheter, et de mettre en place une série d'actions d'amélioration dans la gestion des actifs immobiliers composant son portefeuille après leur acquisition.

L'enjeu est simple : faire travailler l'argent de nos épargnants en assumant notre part des enjeux environnementaux et sociaux liés au parc immobilier que nous constituons, et impliquer l'ensemble des parties prenantes pour nous aider à atteindre ces objectifs.

2.3 La formalisation du fonds dans sa démarche d'investisseur responsable

Toutes les informations liées à notre politique d'investissement responsable sont disponibles sur notre site internet : iroko.eu

- Code de transparence
- Politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes
- Politique de gestion des risques ESG
- Méthodologie ESG

2.4 La gestion des risques / opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique par la société de gestion

Les engagements d'Iroko Zen s'articulent autour des 3 piliers ESG avec notamment un critère de notation compris dans la partie Gouvernance qui couvre la part des actifs couverts par un système de suivi et d'évaluation visant à connaitre les risques liés aux conséquences du changement climatique susceptibles d'impacter les parties prenantes. Le changement climatique tel qu'étudié par le GIEC, induit des phénomènes tels que vagues de chaleur, gonflement d'argile, inondations, sécheresse et submersions marines qui pourront avoir une incidence sur la structure et l'usage des bâtiments, ainsi qu'une possible incidence sur la valeur de l'actif. Iroko ZEN s'est engagé dans une démarche de diagnostic de ses actifs, afin de pouvoir prendre en compte l'impact lié à la durabilité de ceux-ci. (via l'outil Bat-Adapt en France ou équivalent à l'étranger ex : R4RE).

L'encadrement des risques ESG est expliqué dans la Politique de gestion des risques ESG.

2.5 Les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la société de gestion

Le suivi de nos engagements ISR est directement sous la responsabilité du directeur des investissements de la SCPI Iroko Zen.

Son action est contrôlée par la société ETHIKET dans le cadre du Plan de Contrôle Annuel pour s'assurer de la bonne application des attentes du label ISR et des engagements pris par Iroko.

Le RCCI et l'équipe d'investissement suivent la bonne application de la politique d'investissement et de gestion ESG.

2.6 Les moyens internes ou externes utilisés par la société de gestion pour conduire et prendre en compte l'analyse ESG

Dans le cadre de notre politique ESG, nous nous appuyons sur des équipes en interne et des partenaires afin d'atteindre nos objectifs :

- Iroko : entité qui assure l'investissement, l'asset management et le bon déploiement de la politique ESG d'Iroko Zen,
- Gestion des actifs / Property Management : assure le suivi des locataires et l'entretien courant des immeubles et la sensibilisation des occupants aux défis environnementaux,
- Locataires : en tant qu'occupants des immeubles, ils sont également concernés dans l'engagement ESG de la SCPI,
- Cabinet d'étude technique de performance environnementale : audit technique en phase d'analyse, mesure des consommations des bâtiments et accompagnement dans le déploiement des solutions techniques pour l'amélioration environnementale et travaux de mises aux normes,

- Cabinet externe sur la thématique environnementale : aide à la définition et mise en place de la politique ISR et plan de contrôle annuel,
- Asset Managers à l'étranger,
- Prestataires de travaux.

Cette liste est amenée à évoluer régulièrement et sera mise à jour dès que nécessaire.

2.7 Les initiatives concernant l'Investissement Responsable dans lesquelles, la société de gestion est partie prenante

Au-delà de cette politique d'investissement, la SCPI réinvestira à minima l'équivalent de 20% de sa performance annuelle au-delà de 5,5% de TD (Taux de Distribution) afin de chercher à améliorer son impact sur les trois dimensions de l'ESG.
Formule : [Résultat brut d'impôt année (N-1) – Résultat équivalent à un taux de distribution de 5,50 %] x 20 %

2.8 L'encours total des fonds immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR

Tous les actifs font l'objet d'une analyse ESG avant acquisition en vue d'avoir une notation le cas échéant « best in class » ou bien « best in progress » avec un plan d'amélioration si besoin avec un engagement.

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

L'objectif sera de tendre vers une gestion dans une démarche à 100% ISR dans les 3 ans. Au 31 décembre 2022, 100% du portefeuille détenu par Iroko Zen avait fait l'objet d'une démarche ISR.

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

A ce jour, il n'existe qu'un fonds ISR : la SCPI Iroko Zen.

3 Données générales sur le(s) fonds ISR immobiliers présentée(s) dans ce Code de transparence

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

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

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

Afin d'évaluer la performance de notre portefeuille selon ces trois piliers, nous avons constitué une grille de notation par typologie d'actif et par localisation, qui associe plusieurs thématiques et critères à chacune des trois dimensions ESG, et qui associe des points à chaque critère, en fonction de la performance de l'actif par rapport au critère respectif . Notre mesure de la performance ESG, ainsi que nos objectifs sont explicités au point 3.3 de ce document.

De plus, Iroko Zen effectue un filtrage d'exclusion de tous ses potentiels investissements avant l'acquisition. Ainsi, le fonds exclut des investissements qui enfreignent un des dix principes du Pacte mondial des Nations Unies.

Le fonds exclut également des investissements directs dans des corporations qui sont exposées à certains secteurs, notamment qui dérivent leurs revenus de :

- la production de matériel pornographique ;
- la production ou distribution d'armes ou de munitions controversées, telles que les bombes à fragmentation, les mines terrestres, l'uranium appauvri, etc. ;
- la production ou commerce de tabac. Dont l'exploitation de l'immeuble comprend une activité polluante de type extraction de pétrole, gaz, sables, produits chimiques polluant

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

La SCPI Iroko Zen s'appuie sur des sources d'information externe(s) légitimes, compréhensibles et vérifiables par le plus grand nombre pour qualifier les investissements :

Environnement :

En ce qui concerne les sources d'information, les règles suivantes s'appliquent :

- s'il s'agit d'un actif neuf, et qu'il est conforme à la réglementation française RT 2012 ou RE 2020 (ou équivalent à l'étranger), alors l'investissement est possible sans DPE et sans audit énergétique, des points maximum seront accordés pour les critères concernant la consommation énergétique des biens. La note sera mise à jour 1 an après l'acquisition sur la base des factures, ou audit énergétique. Pour toute autre acquisition future, dans une géographie qui n'est pas encore couverte, nous allons favoriser l'utilisation des sources gouvernementales ou des agences d'énergie nationales pour le calcul du benchmark. Dès qu'un actif a une consommation inférieure aux benchmarks nationaux imposés par la Directive 2010/31/EU, nous allons lui assigner la note maximale
- Si l'actif présente un DPE noté A ou B (en France) le calcul de la note ESG peut se faire sur la base du DPE. Le calcul sera ensuite mis à jour sur la base des consommations réelles de l'actif.
- Si l'actif comporte un DPE avec une notation inférieure à B (en France) ou qui indiquerait une consommation supérieure à celle d'un benchmark énergétique national, aucune décision d'investissement ne peut être prise en absence de l'audit énergétique de l'actif ou de tout autre élément nécessaire au calcul de la note ESG de l'actif.
- Si pendant la période de due diligence, Iroko observe une absence matérielle d'information (absence de factures, d'historique de consommation etc.) l'audit énergétique sera réalisé par l'expert technique selon des estimations de consommation caractéristiques à la typologie de l'actif et autres hypothèses de consommation pouvant être formulées par l'auditeur. Cet audit provisoire sera revu annuellement sur la base des consommations réelles.

Social :

Nous utilisons les sites de géolocalisation pour nous assurer que le site est accessible en transports en commun. Lors de nos visites, nous testons ces différents modes de transports pour s'assurer de leur nombre et de leur praticité.

Pour tout ce qui a trait aux caractères de sécurité et accessibilité de nos sites, nous utilisons les différents certificats fournis en data room lors des périodes de due diligence.

Gouvernance :

Les actions de sensibilisation des parties prenants (prestataires, locataires, etc.) seront valorisées, ainsi que le niveau d'exposition du site à des risques physiques.

3.3 Les critères ESG pris en compte par le(s) fonds

Notre grille est organisée selon 14 thématiques et maximum 34 critères, le nombre de critères étant variable d'une typologie d'actif à l'autre. Les critères ont été choisis pour répondre à l'objectif du label ISR, qui est aussi le nôtre : celui de permettre aux épargnants et aux investisseurs professionnels, de distinguer les fonds d'investissement en mettant en œuvre une méthodologie robuste d'investissement socialement responsable, avec des résultats mesurables et concrets.

En même temps, ces critères répondent directement aux spécificités de nos actifs (immobiliers) et ont été choisis afin de refléter les zones d'action où Iroko Zen juge qu'elle pourrait avoir le plus d'impact en agissant sur ses actifs, et avec ses locataires.

Pilier	Thématique	Explication de la thématique
Environnement	Energie	Les consommations d'énergie finale et primaire de l'actif seront indiquées, ainsi que ses émissions de gaz à effet de serre afin de les comparer aux chiffres indicatifs proposés par le benchmark retenu. Si la consommation est inférieure au benchmark applicable, le maximum de points sera accordé. Si la consommation se situe entre 100% et 120% de la valeur du benchmark, la moitié des points maximum sera accordée. Si la consommation est supérieure à 120% de la valeur du benchmark, aucun point sera accordé. Typologies d'actifs concernées : Santé, Éducation, Commerces, Locaux d'activités, Bureaux, Logistique.
	Installations d'énergie	Cette thématique prend en compte l'existence de dispositifs d'économie d'énergie (la présence de deux dispositifs d'économie d'énergie, voire plus, sera valorisée) ou bien la présence d'énergies renouvelables. Typologies d'actifs concernées :
	Tri des déchets	L'actif sera valorisé si le recyclage des déchets se fait selon des dispositions spécifiques et dans des bacs spéciaux relatifs à son activité. Typologies d'actifs concernées :
	Biodiversité	Il s'agit de valoriser la présence d'espaces verts sur le site (minium 5% de la parcelle) ou d'actions de végétalisation1 de tout type (végétalisation des espaces intérieurs, toitures végétalisées, murs végétalisés, etc.) et la présence d'actions de biodiversité animale (hôtels à insectes, ruches, etc). Etant donné la spécificité des activités sur certaines typologies d'actifs (santé, bureaux) le critère biodiversité animale2 n'a pas été quantifié pour ces sites. Typologies d'actifs concernées : Typologies d'actifs concernées :
	Eau	Les consommations d'eau de l'actif seront indiquées, afin de les comparer aux chiffres indicatifs proposés par le benchmark retenu, pour la typologie d'actif étudiée. Les dispositifs d'économie d'eau présents sur le site (mécanismes de double chasse WC, détecteurs de mouvement pour les robinets, etc) seront indiqués et leur présence comptera dans la valorisation de l'actif Typologies d'actifs concernées :

Social	Mobilité	Le nombre / cumul des moyens de transport en commun sera évalué, ainsi que leur praticité, afin d'apprécier l'accessibilité de l'actif. Ces critères auront un poids plus important pour certaines typologies d'actifs (bureaux, santé, éducation, commerce) et moins important pour les centres logistiques, qui sont, de par la nature de leurs activités, éloignés des centres urbains). Typologies d'actifs concernées :
	Installations de transport green	Si le site est doté d'un parking vélos ou par des bornes électriques de recharge pour voitures et / ou vélos, des points additionnels lui seront attribués. Ces critères auront un poids plus important pour certaines typologies d'actifs (bureaux, santé, éducation, commerce) et moins important pour les centres logistiques, qui sont, de par la nature de leurs activités, éloignés des centres urbains). Typologies d'actifs concernées :
	Santé et sécurité des occupants	Il s'agit de valoriser les actifs qui mettent en place des actions pour assurer la sécurité et le bon état de santé de leurs occupants. Ici, trois critères seront étudiés : l'état de conformité de l'actif aux normes de sécurité en vigueur (eg. normes de sécurité incendie, conformité des installations d'électricité, etc.), l'état d'exposition de l'actif à des substances nocives et/ou nuisibles (amiante, plomb, termites, mérules) et l'accessibilité du site à des PMR. Des rapports de due diligence technique et légale seront utilisés à l'appui. Si l'actif ne présente aucune non-conformité, tous les points associés à ce critère lui seront accordés. S'il respecte une partie de la règle, la moitié des points lui sera accordée. Si une absence d'informations est observée, 0 points. Si l'actif ne respecte aucune des normes, il se verra pénaliser par l'attribution de points négatifs. Typologies d'actifs concernées :
	Bien-être et confort des occupants	Il s'agit de valoriser les actifs qui ont réalisé des aménagements intérieurs ou extérieurs qui favorisent le bien-être des occupants (accès à la lumière naturelle, mise à disposition des espaces de détente ou d'une petite cuisine, aménagement de vestiaires, présence d'ascenseurs, possibilité de contrôler la température intérieure de la pièce. Typologies d'actifs concernées : Typologies d'actifs concernées :
	Services	Il s'agit de valoriser les actifs permettant l'accessibilité au sein du site ou à moins de 1 km de services (restauration, salle de gym, centres commerciaux, hôpitaux / pharmacies, centres d'éducation, etc). Si des tels services existent sur le site, l'actif se verra octroyer les points associés à ce critère. Si plus de 4 types de services existent autour du site, l'actif se verra octroyer les points associés à ce critère. Typologies d'actifs concernées :
Gouvernance	Relation avec les locataires	Il s'agit de valoriser les actifs sur lesquels Iroko ZEN a réussi à déployer une stratégie de sensibilisation autour des thématiques ESG (webinars, distribution de guides d'éco gestes, etc.). Sont également valorisés les actions comme

		l'organisation des comités verts avec les locataires, l'intégration des clauses green dans les baux, l'envoi d'enquêtes de satisfaction des locataires, permettant de connaître leurs besoins. Typologies d'actifs concernées :
	Relation avec les prestataires	Il s'agit de valoriser l'effort d'Iroko ZEN d'engager ses prestataires (essentiellement property managers et asset managers) dans un effort collectif de promouvoir l'engagement ESG, à travers la signature d'une charte ESG et l'intégration des critères ESG dans leurs contrats. Iroko Zen s'engage à effectuer un contrôle du respect de ces engagements par ses prestataires, dans les trois ans suivant la contractualisation avec ceux-ci. La réalisation de ces audits sera valorisée dans le calcul de la note ESG Typologies d'actifs concernées :
	Développement durable	Il s'agit de valoriser les actifs engagés dans le développement de circuits économiques locaux ou dans le développement de l'économie circulaire, à travers le réemploi des matériaux dans leurs activités opérationnelles. Il s'agit également de valoriser les actifs qui exercent une activité contribuant au développement durable de la société (services publics / services à la personne: crèche, EHPAD, éducation, santé… / commerces de proximité, association à but non lucratif, entreprises du secteur de l'ESS/ entreprise du secteur des énergies renouvelables ou de la captation de carbone ou de la rénovation énergétique). Typologies d'actifs concernées :
	Résilience climatique	Il s'agit d'évaluer l'exposition et la sensibilité du bâtiment aux risques physiques qui pourraient être provoquées par le dérèglement climatique dans les décennies à venir. En France, les informations données par le site BatAdapt seront utilisées, alors que pour les actifs à l'étranger, le contenu du site R4RE sera favorisé. Une moyenne de tous les risques physiques sera calculée et si un des facteurs ou la moyenne des facteurs sont supérieurs à 60%, aucun point ne sera accordé. Typologies d'actifs concernées :

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

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

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

Pour les besoins de la SCPI Iroko Zen, nous avons pris les indicateurs à horizon 2030 ce qui correspond plus ou moins à la durée de détention des biens.

Pour les actifs en Europe (hors France), nous utilisons la base de données R4RE qui comprend les mêmes données que celles de Bat-ADAP.

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

La note finale de chaque actif représente la moyenne pondérée de chaque rating sur chacun des trois piliers ESG, calculée selon les pondérations associées à chaque critère, selon la typologie d'actif. La méthodologie de calcul respecte les exigences du référentiel du Label ISR Immobilier (pondérations relatives de chaque pilier et critères obligatoires) et est alignée sur les pratiques des autres SCPI labellisées ISR, qu'on a analysées afin de constituer un benchmark.

Etant donné que le nombre de critères utilisé peut différer d'une typologie d'actif à l'autre et que l'impact estimé de nos actions, par rapport à la classe d'actif peut être différent pour chaque critère, des légères différences existent en termes des pondérations des trois piliers, par classe d'actif. Ainsi, par exemple, pour les actifs appartenant aux industries de l'éducation ou de la santé, l'impact social étant considéré plus important que sur des actifs utilisés pour des activités de logistique, la pondération du volet social a été légèrement appréciée. A contrario, sur les actifs utilisés pour des activités de logistique, nous avons considéré que l'impact de nos actions pourrait être plus important sur le volet environnemental.

Pondération des piliers par classe d'actif (ex. France)

	E	S	G	Note finale
Iroko Zen	**46%**	**31%**	**23%**	**100%**
Bureaux	45%	32%	23%	**100%**
Logistique	48%	28%	24%	**100%**
Locaux d'activité	47%	29%	24%	**100%**
Commerce	45%	31%	24%	**100%**
Education	47%	32%	21%	**100%**
Santé	45%	33%	22%	**100%**
Référentiel ISR	**30-60%**	**20-50%**	**20-30%**	**100%**

3.6 La fréquence de révision de l'évaluation ESG des actifs immobiliers

Iroko Zen révise cette méthodologie ESG à minima tous les ans, si nécessaire, pour vérifier sa compatibilité avec les exigences du marché et les évolutions réglementaires. En cas de modification, elle est validée en Comité Green, avec une information transparente auprès des associés.

Le label ISR fait l'objet d'un contrôle d'audit par l'organisme certificateur qui s'assure de la bonne exécution opérationnelle et des moyens engagés, conformément à la politique d'engagement ESG initiale.

Un plan de contrôle annuel est effectué par un cabinet externe qui s'assure en amont de l'organisme certificateur du respect de la politique ESG. Ce plan est formalisé et mis à disposition pour tous associés.

4 Processus de gestion

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

Les critères ESG permettent à Iroko Zen de noter chaque actif du patrimoine sur des critères extra-financiers. Cette notation intervient dès le choix d'investissement dans un actif immobilier, qui sera considéré soit comme un actif répondant aux exigences du fonds (actif « Best in Class ») soit comme un actif dont le potentiel d'amélioration des performances extra-financières est identifié (actif « Best in Progress »). Cette démarche s'effectue en conformité avec les exigences du label ISR appliquées aux fonds immobiliers.

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

La prise en compte des critères climatiques est effectuée au moment de la gestion et son évolution est suivie annuellement par les équipes ISR.

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

La première méthodologie de juin 2021 a été revue en juillet 2022 puis en février 2023. Désormais, elle intègre des grilles de notation ESG adaptées selon la méthodologie et la géographie des investissements. De plus, nous avons modifié les mesures d'impact des critères suivants :

- Sécurité et santé des occupants ;
- Accessibilité des PMR ;

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

Le volet Gouvernance de notre grille ESG comprend un critère d'investissement portant sur l'activité contributrice à la société de la part de l'occupant de l'actif immobilier.
Ainsi, le fonds Iroko Zen s'engage également à ce qu'au moins 20% de ses locataires contribuent au développement local soit par le caractère de leurs activités, soit par l'intégration de la circularité dans leur chaîne d'approvisionnement, par exemple :
les entreprises des services publics / services à la personne : crèche, EHPAD, éducation, santé… /commerces de proximité, association à but non lucratif, entreprises du secteur de l'ESS/entreprise du secteur des énergies renouvelables ou de la captation de carbone…

4.5 Le ou les fonds investissent-ils dans des OPC ?

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

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

5 Contrôles ESG

5.1 Les procédures de contrôles internes et/ou externes mises en place permettant de s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion du/des fonds

Etape de suivi : années 1 et 2

Les évaluations ESG de chaque actif doivent être mises à jour annuellement, lors de chaque année suivant l'acquisition de l'actif (i.e. pour un actif acheté en milieu d'année n, mise à jour au 31/12 de l'année n+1). Les grilles d'évaluation devront être remplies par le Responsable ESG sur la base des consommations réelles. Si les consommations réelles ne sont pas disponibles, les consommations estimées au moment de l'acquisition seront utilisées pour le calcul de la note ESG, mais l'actif n'entrera pas dans le périmètre de considération du reporting annuel.

Le Responsable ESG est également responsable du déploiement des plans d'amélioration. L'objectif de ce suivi est de mesurer l'impact des investissements réalisés par Iroko Zen, et l'évolution de la performance ESG des actifs vers les niveaux seuil fixés par typologie d'actif. Si la note d'un actif change, cette modification sera présentée lors des comités green, organisés trimestriellement, pour validation.

Pour les actifs ayant une note supérieure à la note seuil de leur typologie d'actif, à l'acquisition, Iroko s'engage à effectuer un suivi réglementaire, afin de s'assurer que la consommation énergétique de l'actif est toujours conforme aux benchmarks établis par l'industrie et que la note ESG générale est maintenue au-dessus de la note seuil

Pour les actifs ayant une note inférieure à la note seuil de leur typologie d'actif,

- Si la note de l'actif se situait entre 100% et 50% de la note seuil, le Responsable ESG doit évaluer, annuellement, l'évolution de cette note, avec l'objectif d'atteindre la note seuil à horizon de trois ans. Dans l'année suivant l'acquisition, des actions concrètes doivent avoir été lancées afin d'assurer l'amélioration de la note de l'actif et dans les deux années

  Contrôle : s'assurer que les plans d'amélioration permettent bien d'obtenir une augmentation de la note ESG susceptible de mener à une amélioration de celle-ci à un niveau supérieur ou égal au seuil fixé pour la typologie et géographie à laquelle l'actif appartient, sur l'horizon de 3 ans initial.

  Dans les deux cas, l'équipe d'investissement et le Responsable ESG doivent assurer le suivi des possibles travaux nécessaires à l'amélioration de la performance énergétique / sociale des actifs et se doit de les présenter devant les membres du comité green.

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

Chaque comité green doit être conclu par un résumé présentant le plan d'action pour chaque nouveau trimestre et les résultats atteints dans le dernier trimestre afin de répondre aux objectifs ESG fixés en début d'année (formation, plan de gouvernance etc.).

Etape de suivi : année 3

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

- si la note ESG de l'actif a été améliorée au-dessus de la note seuil, seul un travail de maintien de cette note sera réalisé par la SCPI,
- si la note ESG de l'actif n'est toujours pas au-dessus de la note seuil, l'actif sera éliminé du portefeuille.

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

- Contrôles permanents de premier niveau réalisés par l'équipe immobilière, le green manager et l'équipe de gestion des risques ;
- Contrôles permanents et périodiques de second niveau réalisés par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) ;
- Contrôle permanent réalisé par une société externe.

6 Mesures d'impact et reporting ESG

6.1 L'évaluation de la qualité ESG du/des fonds

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

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

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

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

Notre rapport annuel ISR restitue les indicateurs suivants :

- Consommations énergétiques ;
- Emissions GES ;
- Part des actifs disposant d'un dispositif d'économie d'eau ;
- Part des actifs disposant soit de bornes de recharges soit d'installation pour les vélos ;
- Part des actifs sur lesquels des actions d'amélioration du bien-être des occupants ont été identifiées ou mises en place. ;
- Part des prestataires d'entretien technique ayant des clauses ESG dans leur contrat ;
- Part des actifs couverts par un système de suivi et d'évaluation visant à maîtriser les risques liés aux conséquences du changement climatique ;
- Part des locataires ayant fait l'objet d'actions de sensibilisation aux sujets ESG.

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

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

- Sur notre site internet : iroko.eu
- Sur notre rapport annuel ISR

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

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

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