

Déclaration

SFDR

RTS Annexe 2

30/10/2023

**Informations pré-contractuelles pour les produits
financiers visés à l'article 8 du règlement (UE)
2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du
règlement (UE) 2020/852**



Dénomination du produit : Iroko Izen

Identifiant d'entité juridique : SCPI

Objectifs d'investissement durable

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?

☒ Oui

☒ Non

☐ Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif environnemental : _%

☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.

☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.

☐ Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif social : _%

☐ Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S) et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une part minimale de 5 % d'investissements durables.

☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental de la taxinomie de l'UE.

☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan de la taxinomie de l'UE.

☐ ayant un objectif social.

☒ Il promeut des caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas d'investissements durables

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

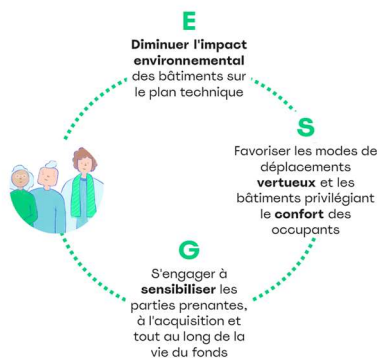
La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'**activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne dresse pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.



Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce produit financier ?

La stratégie du fonds Iroko Zen s'articule autour de **3 objectifs**

Les indicateurs de durabilité évaluent la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes



La politique d'investissement se structure ainsi sur des ambitions plurielles, animées par le souci de contribuer à la protection de l'environnement via l'amélioration techniques de ces actifs, d'entretenir le bien-être de ses utilisateurs et la valorisation d'une bonne gouvernance.

Dans ce cadre l'éligibilité des actifs s'appréciera au regard de critères :

- Environnementaux

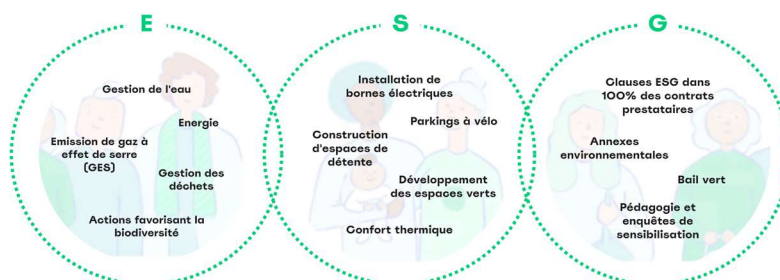
En fonction de la performance énergétique du bâtiment et de son influence sur son environnement, la SCPI recherchera l'amélioration ou le maintien des caractéristiques environnementales de son portefeuille.

- Sociaux

Des dispositifs de mobilité durable à la qualité de vie des locataires en portefeuille, le fonds attachera une attention particulière à praticité de ses actifs.

- De Gouvernance

La démarche ESG d'Iroko Zen se déploie pour et au travers de ses parties prenantes via des processus de sensibilisation. Le fonds privilégiera des activités intégrées aux enjeux du développement durable.



Plus concrètement, dans les 3 ans suivant l'acquisition, Iroko Zen s'engage à ce que :



Chaque année du « best in progress » au « best in class » le fonds réévalue le suivi de ses engagements.

Dans l'ADN du fonds s'inscrit alors la volonté de construire un portefeuille engagé, guidée par la recherche d'amélioration de ses bâtiments.

Fort de cette ambition Iroko Zen est labellisé ISR depuis le 21 avril 2021.



Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?

Si Iroko Zen ne s'est pas fixé un objectif d'investissement durable, le fonds veille néanmoins à l'établissement d'une sélection et d'un suivi rigoureux de ses actifs tout au long de la vie du fonds.

L'ensemble des actifs est sélectionné au regard des critères ESG établis pour le fonds. L'impact des bâtiments cibles est mesuré via ces derniers. Si l'éligibilité des actifs est confirmée, une attention particulière est portée tout au long de la vie du portefeuille au suivi de cet dernière.

Qualitatifs et quantitatifs les outils d'évaluation conçus par la société intègrent notamment mais sans s'y limiter :

- Les consommations d'énergie finale et primaire de l'actif
- Le nombre de dispositifs d'économie d'énergies installés dans le bâtiment
- Le processus de recyclage des déchets déployé
- La surface d'espaces verts associée et les infrastructures dédiées à la protection de la faune et la flore.

- Le bien-être des occupants, notamment la présence d'équipements de confort.
- La mobilité verte et l'accessibilité des bâtiments.
- La satisfaction et sensibilisation des locataires.
- La résilience climatique du bâtiment, des risques sismiques à l'exposition à la montée des eaux.

Les critères de consommation énergie/eau sont évalués à la lumière de benchmarks officiels à l'image des données de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (France) ou du Chartered Institution of Building Services Engineers (CISBE Ireland).

Plus généralement le suivi de ces indicateurs permet d'évaluer annuellement l'honorabilité du fonds vis à vis de ses engagements.

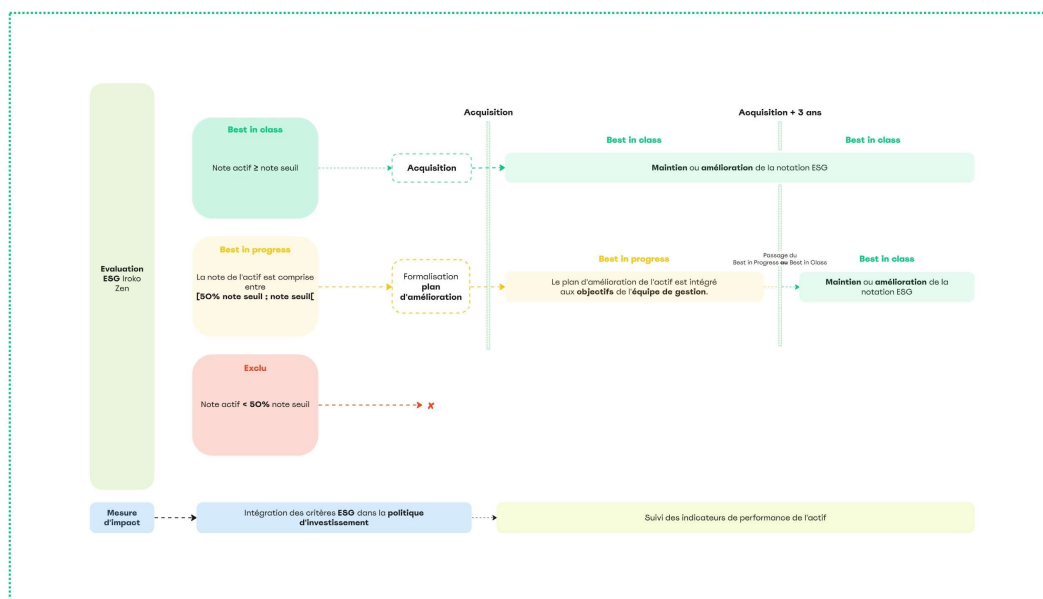
Quels sont les objectifs d'investissement durable que le produit financier entend partiellement réaliser et comment l'investissement durable contribue-t-il à ces objectifs ?

Iroko Zen est subordonné à une stratégie et une gestion des investissements articulées autour d'objectifs tels que :

- La constitution d'un portefeuille multi-actifs.
- L'amélioration techniques des actifs et pratiques ESG des locataires en portefeuille.

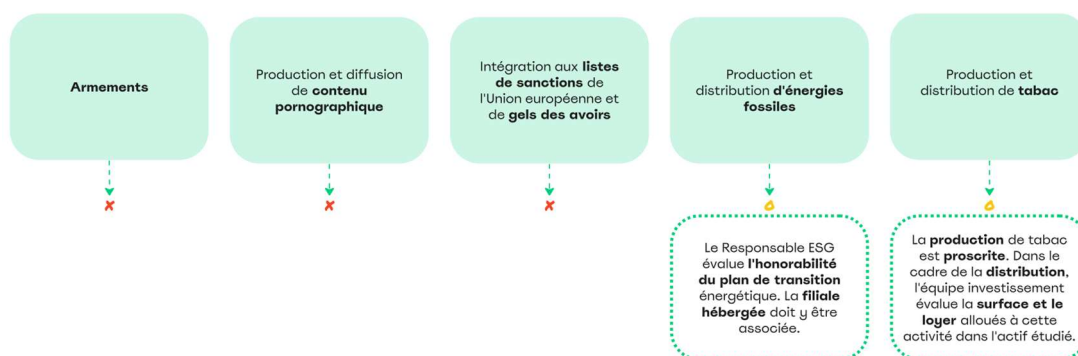
Dans ce cadre le fonds établit pour chaque entrée acquisition, intégrant l'actif et le locataire, une évaluation stricte du respect de ces critères ESG. Une note, agrégation de l'ensemble des caractéristiques étudiées, synthétise cette dernière.

- Si la notation de l'actif est inférieure à 50% de la note seuil, l'investissement est impossible.
- Si la notation de l'actif est comprise entre 50% (inclu) et 100% (exclu) de la note seuil des axes d'amélioration sur 3 ans seront définis à l'acquisition afin d'atteindre la note seuil.
- Si la notation de l'actif est supérieur ou égal à 100% de la note seuil, Iroko Zen s'engage à maintenir cette note.



Du niveau de déperdition énergétique du bâtiment au respect par le locataire de principes de gouvernance, Iroko Zen mesure et suit tout au long de la vie du fonds la teneur de son impact. La notation ESG attribuée en amont de la décision d'investissement permet finalement de discréditer l'ensemble des acquisitions et/ou locataires potentiels complètement incompatibles avec les ambitions du fonds.

En plus de la sélection par la notation ESG, un schéma de décision propre au locataire a été articulé sur la base de la liste d'interdiction de la société. Un comité ESG y est associé lorsqu'une entreprise candidate à la location œuvre pour une activité concernée par la liste. Dans ce cadre le responsable ESG approfondit l'analyse et évalue la compatibilité entre l'ambition d'Iroko Zen et la filiale potentiellement hébergée.



Engagé mais non excluant, le fonds se veut porteur de projets novateurs. Ainsi une attention particulière sera portée aux processus de transition énergétique engagé par les sociétés associées à la production, distribution d'énergies. Dans ce cadre l'équipe ESG en complément de l'équipe investissement investigate sur la **teneur des engagements** formulés.

Convaincu que la **transition ne pourra s'articuler sans collaboration** Iroko Zen distingue ainsi les activités formellement interdites, dont la nature n'a pas vocation à évoluer, des secteurs voués à la transformation.

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier entend partiellement réaliser ne causent-ils pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Iroko Zen ne s'est pas fixé un objectif d'investissement durable au sens de SFDR.

Néanmoins Iroko Zen est subordonné à une politique d'investissement articulée autour de 3 objectifs dont celui de diminuer l'impact ESG de ses bâtiments. Volonté d'Iroko Zen, l'importance conférée aux 3 dimensions de l'ESG, de l'actif au locataire, permet à l'équipe d'investissement une prise de décision éclairée, associant sans discontinuité l'ADN social du fonds à son impact environnemental.

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

Iroko est une société de gestion de moins de 500 salariés, la prise en compte des PAI s'effectue donc sur la base du volontariat. Iroko a fait le choix de ne pas prendre en compte les PAI au niveau du fonds Iroko Zen.

Dans quelle mesure les investissements durables sont-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ?
Description détaillée :

Les analyses relatives au locataire potentiel n'intègrent pas précisément les principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme. Néanmoins, au regard de la liste d'exclusion de la société, les candidats à la location se verront pénaliser leur éligibilité si les recherches en amont de l'investissement identifient des controverses associées à ces thématiques. Une fois l'actif et son locataire en portefeuille une veille permanente est appliquée.

Les principales incidences négatives

correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.



Ce produit financier prend-il en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

- ☐ Oui
- ☒ Non



La stratégie d'investissement guide les décisions d'investissement selon les facteurs tels que les objectifs d'investissement et la tolérance au risque.

Quelle stratégie d'investissement ce produit financier suit-il ?

La stratégie du fonds se déploie en respect de la méthodologie établie pour le fonds. Iroko Zen investira uniquement dans des actifs situés en France dont les caractéristiques sont contrôlées en amont de l'investissement. Ces derniers devront s'intégrer aux 3 objectifs suivants :

- Diminuer l'impact environnemental des bâtiments sur le plan technique.
- Formaliser les modes de déplacements vertueux et les bâtiments privilégiant le confort des occupants.
- S'engager à sensibiliser les parties prenantes à l'acquisition et tout au long de la vie du fonds.

L'atteinte de ces objectifs s'articule autour des actions suivantes :

- Le respect de l'évaluation ESG en amont de l'investissement.
- La formalisation de plan de travaux pour l'ensemble des actifs « Best in progress ».
- Le suivi et maintien permanent des actifs « best in-class ».

Iroko Zen concilie une stratégie mixte, oscillant entre des actifs « best in progress » et « best in class ». L'approche « best in progress » est prépondérante.

La composition du portefeuille se décrit ainsi comme suit à horizon 3 ans à compter de la date d'enregistrement du fonds:

- La poche immobilière d'Iroko Impact (maximum 100%) investira dans des actifs immobiliers, respectant à la fois les conditions de son label ISR et la stratégie du fonds.

Par ailleurs la Société de gestion met en place tout au long du cycle de vie des actifs immobiliers une politique environnementale d'efficacité énergétique et de confort des locataires. Ainsi, la stratégie d'acquisition et de gestion des immeubles intègre l'amélioration de leur performance énergétique. Et ce dans un contexte de recherche d'optimisation des ressources environnementales et d'amélioration du bien-être des locataires

Quels sont les éléments contraignants de la stratégie d'investissement utilisés pour sélectionner les investissements en vue d'atteindre l'objectif d'investissement durable ?

L'évaluation des actifs se fait uniquement sur la base de la grille de scoring ESG et la liste d'exclusion définies par la société de gestion. Une note minimale excluante permet de distinguer les actifs « best in progress » des actifs complètement incompatibles avec les ambitions d'Iroko Zen.

Quel est le taux minimal d'engagement pour réduire la portée des investissements envisagés avant l'application de cette stratégie d'investissement ?

Iroko Zen s'est structurée autour de sa méthodologie ISR, 100% des actifs sont concernés par la politique d'investissement ESG du fonds.

Quelle est la politique suivie pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés bénéficiaires des investissements ?

Iroko Zen évalue les pratiques de gouvernance de son locataire potentiel et en portefeuille notamment via :

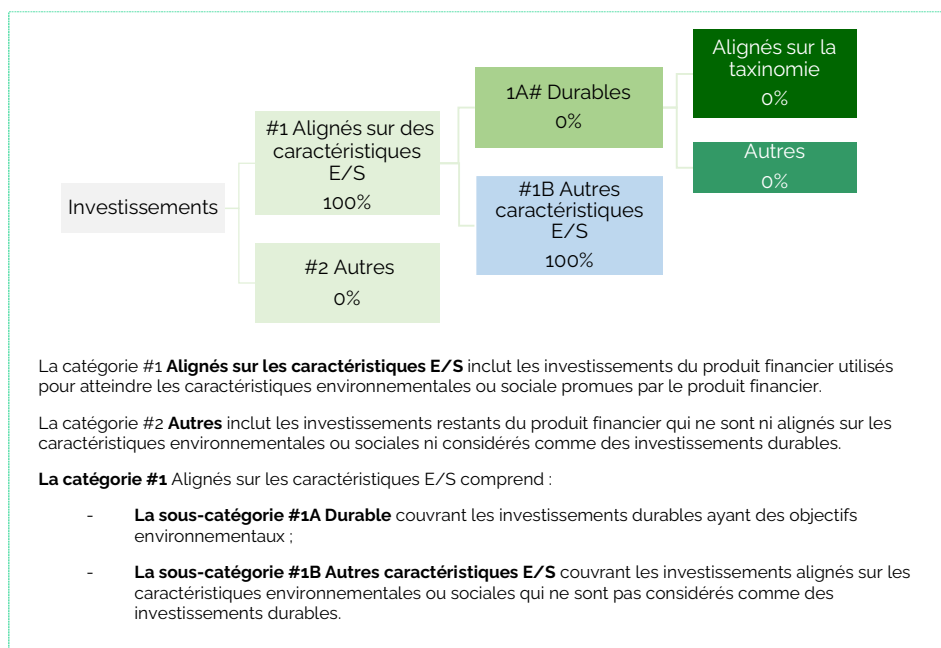
- L'existence avérées ou non de controverses
- Le déploiement ou non d'un dispositif de sensibilisation ESG
- La publication d'enquête de satisfaction à destination des membres de la structure
- Le type d'activités et leur implication dans les processus de développement durable.

Dans le cadre de ses échanges annuels avec ses locataires, le fonds communique et forme ses parties prenantes à un panel de bonnes pratiques ESG.

Quelle est l'allocation des actifs et la part minimale d'investissements durables ?

Les pratiques de **bonne gouvernance** concernent des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :
- du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés bénéficiaires des investissements ;
- des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- des **dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.



L'allocation d'actifs peut changer au fil du temps et les pourcentages doivent être considérés comme un engagement minimum mesuré sur une période prolongée.

Iroko Zen ne s'engage pas à réaliser des investissements durables. L'alignement minimum sur la taxinomie des investissements réalisés par Iroko Zen est de 0%.

Comment l'utilisation de produits dérivés atteint-elle l'objectif d'investissement durable ?

Le fonds ne fait pas usage de produits dérivés hors couverture de taux. Ces dérivés ne sont pas inclus dans l'allocation durable du fonds.



Dans quelle mesure minimale les investissements durables ayant un objectif environnemental sont-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?



Le symbole représente des investissements durables sur le plan environnemental **qui ne tiennent pas compte des critères** applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.

La part minimale alignée à la taxinomie est de 0%.

Ce produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie de l'UE*?

Oui ☐

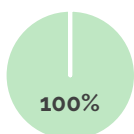
Gaz naturel ☐ Nucléaire ☐

Non ☒

Les deux graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage minimal d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Etant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.

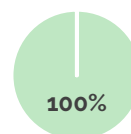
1. Alignement des investissements sur la taxinomie, **obligations souveraines incluses***

■ Alignés sur la taxinomie
■ Autres investissements



2. Alignement des investissements sur la taxinomie, **hors des obligations souveraines***

■ Alignés sur la taxinomie
■ Autres investissements



* Dans le cadre de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

Les activités habilitantes

permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les activités transitoires

sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobre en carbone, et entre autres, dont les niveaux d'émissions de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

Quelle est la part minimale d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes ?

Le Fonds ne s'engage pas à investir dans des activités transitoires et habilitantes au sens du Règlement sur la taxonomie. La part minimale alignée à la taxonomie est donc de 0%.



Quelle est la part minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignées sur la taxonomie de l'UE ?

La part minimale alignée à la taxonomie est de 0%.



Quelle est la part minimale d'investissements durables ayant un objectif social ?

La part minimale alignée est de 0%.



Quels investissements sont inclus dans la catégorie « #2 non durables », quelle est leur finalité et existe-t-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

Le fonds est 100% aligné sur des caractéristiques E/S. En ce sens 0% de la poche immobilière sera allouée à la catégorie #2 non durables.



Un indice spécifique est-il désigné comme indice de référence pour atteindre l'objectif d'investissement durable ?

Non applicable

Comment l'indice de référence tient-il en compte des facteurs de durabilité afin d'être constamment aligné sur l'objectif d'investissement durable ?

Non applicable

Comment l'alignement de la stratégie d'investissement sur la méthodologie de l'indice est-il garanti en permanence ?

Non applicable

En quoi l'indice désigné diffère-t-il d'un indice de marché large pertinent ?

Non applicable

Où trouver la méthode utilisée pour le calcul de l'indice désigné ?

Non applicable

Les indices de références sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint l'objectif d'investissement durable.



Où puis-je trouver en ligne davantage d'informations spécifiques au produit ?

L'ensemble de la documentation légale ainsi que les politiques relatives à l'ESG sont disponibles sur le site iroko.eu, notamment ;

- Le rapport ISR 2022
- Le rapport annuel 2022
- Le rapport Art.29 LEC 2022
- La politique de gestion des risques ESG
- La méthodologie ISR
- La politique d'engagement
- Le code de transparence