

IROKO. **ZEN**

Solution d'épargne immobilière, simple et engagé

Politique de gestion des risques ESG



Février 2023

1. CONTEXTE

Iroko a mis en place une démarche ISR pour intégrer de façon systématique et mesurable des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (dits « critères ESG ») à sa politique d'investissement et de suivi. Dans le cadre de cette démarche, la SCPI Iroko ZEN a obtenu le Label ISR le 21.04.2021

Le label ISR

Créé en 2016 par le Ministère de l'Economie et des Finances, le label ISR est un outil pour choisir des placements responsables et durables. Son objectif est de rendre plus visible les produits d'investissement socialement responsables (ISR) pour les épargnants en France et en Europe. Depuis 2020, les fonds immobiliers (SCPI et OPCI) sont également éligibles au label ISR.

En tant que société labellisée ISR, Iroko ZEN vise à inscrire dans la gestion immobilière quotidienne la prise en compte des enjeux ESG. Nous faisons cela à travers les notations ESG de nos actifs, qu'on inscrit dans notre prise de décision, tant à l'étape d'acquisition, que par une gestion active responsable de nos actifs.

2. OBJECTIFS

La présente politique vise à :

- Décrire et encadrer le processus de labélisation ISR du fonds Iroko ZEN, en s'assurant qu'on respecte bien les règles imposées par le « référentiel du Label 2020 »,
- S'assurer qu'il existe bien une procédure interne mise en place par l'équipe ISR visant à encadrer le dispositif d'évaluation ESG des actifs immobiliers concernés.

3. OBTENTION ET CONSERVATION DU LABEL ISR

Afin d'obtenir et de conserver le label ISR, le fonds Iroko ZEN doit respecter des critères répartis selon les six thématiques suivantes :



Afin de ce faire, Iroko ZEN a mis en place les actions et contrôles suivants :

1. Définir les objectifs recherchés

Documentation mise à disposition des investisseurs :

- Documentation réglementaire : Note d'information et Plaquette commerciale
- Documentation ISR : Code de transparence, Déclaration SFDR, Politique d'engagement, Certification Label ISR, Méthodologie ESG.

Actions : Iroko ZEN met à la disposition du public des informations relatives à sa stratégie d'investissement et les objectifs, tant financiers, qu'extra-financiers, recherchés à travers

ses investissements. Ces informations sont régulièrement mises à jour sur son site internet.

Des objectifs précis sont établis en termes d'ESG : calcul d'une note ESG à l'acquisition, selon une grille ESG établie par Iroko ZEN et considération d'un seuil minimum lors de l'investissement. Utilisation de ce seuil minimum comme direction pour tout type d'investissement censé améliorer les composantes ESG de l'actif.

Contrôles :

Un suivi des objectifs ESG est réalisé trimestriellement, à travers des Comités Green.

2. Mettre en place une méthodologie d'analyse

Documentation mise à disposition des investisseurs : Méthodologie de notation ESG

Actions : Iroko ZEN construit une méthodologie d'analyse et de notation ESG, qu'elle utilise tant à l'étape d'acquisition des nouveaux actifs, que dans le suivi de ces actifs. La méthodologie est décrite dans une note claire et documentée, mise à la disposition du public. Les scores ESG des actifs sont également publiés, ainsi que leur évolution pendant toute la période de détention.

Contrôles : Une revue de la méthodologie est réalisée, si besoin, pendant les Comités Green. La méthodologie est portée à la connaissance des investisseurs de ce fonds. Un auditeur externe est également missionné pour vérifier la méthode d'évaluation ESG.

3. Construire et gérer le portefeuille

Documentation mise à disposition des investisseurs : Méthodologie de notation ESG, Politique de gestion des risques ESG, Politique d'engagement des parties prenantes

Actions : Iroko ZEN utilise le résultat des notes ESG des actifs dans le processus d'acquisition (lors des comités d'investissement) et pour le suivi de la performance des actifs (lors des comités green).

Iroko ZEN publie sur son site un inventaire des actifs qu'elle détient dans son portefeuille, avec (a) la note ESG associée à son actif, (b) la déclinaison par piliers E-S-G de cette note, (c) la méthodologie de notation suivie, (d) le plan d'action mis en place et son suivi dans l'atteinte de la note cible.

Contrôles : Revue du calcul de la note ESG, notamment (a) respect des pondérations imposées par le label ISR pour chaque pilier, (b) respect des critères obligatoires, tels

que décrits par le label ISR. Si note inférieure au seuil, revue périodique du plan d'amélioration dans l'objectif d'atteindre la note cible. Revue du caractère mesurable des résultats de la mise en œuvre de la stratégie ESG.

4. Engager les parties prenantes

Documentation mise à disposition des investisseurs : Code de transparence, Méthodologie de notation ESG, Politique d'engagement des parties prenantes.

Actions : Les différentes parties prenantes (prestataires, locataires, etc) sont sensibilisées aux enjeux de la durabilité, à travers des communications (eg. guide du locataire, webinaires, newsletters) et des clauses environnementales sont intégrées dans les baux et les contrats de prestation.

Contrôles : Revue des actions de gouvernance déployées et des clauses contractuelles incluses dans les relations avec les parties prenantes Les résultats de cette revue sont communiqués lors de chaque comité green.

5. Informer les épargnants

Documentation mise à disposition des investisseurs : Politique de transparence, Méthodologie de notation ESG,

Actions : Un reporting annuel, ainsi que des communications récurrentes sont réalisées sur le site internet en ce qui concerne la politique ESG mise en place par le fonds et son impact sur les actifs, ainsi que l'évolution de la performance du portefeuille.

Contrôles : Revue et validé par le RCCI et le responsable des investissements.

6. Évaluer les impacts de la démarche

Documentation mise à disposition des investisseurs : Méthodologie de notation ESG, Rapport Annuel ISR, Mise à jour des notes ESG sur le site internet.

Actions : Un suivi de la performance de la gestion ESG est mis en place et celui-ci est communiquée aux investisseurs via un reporting. Des objectifs clairs et précis sont fixés et leur atteinte est vérifiée.

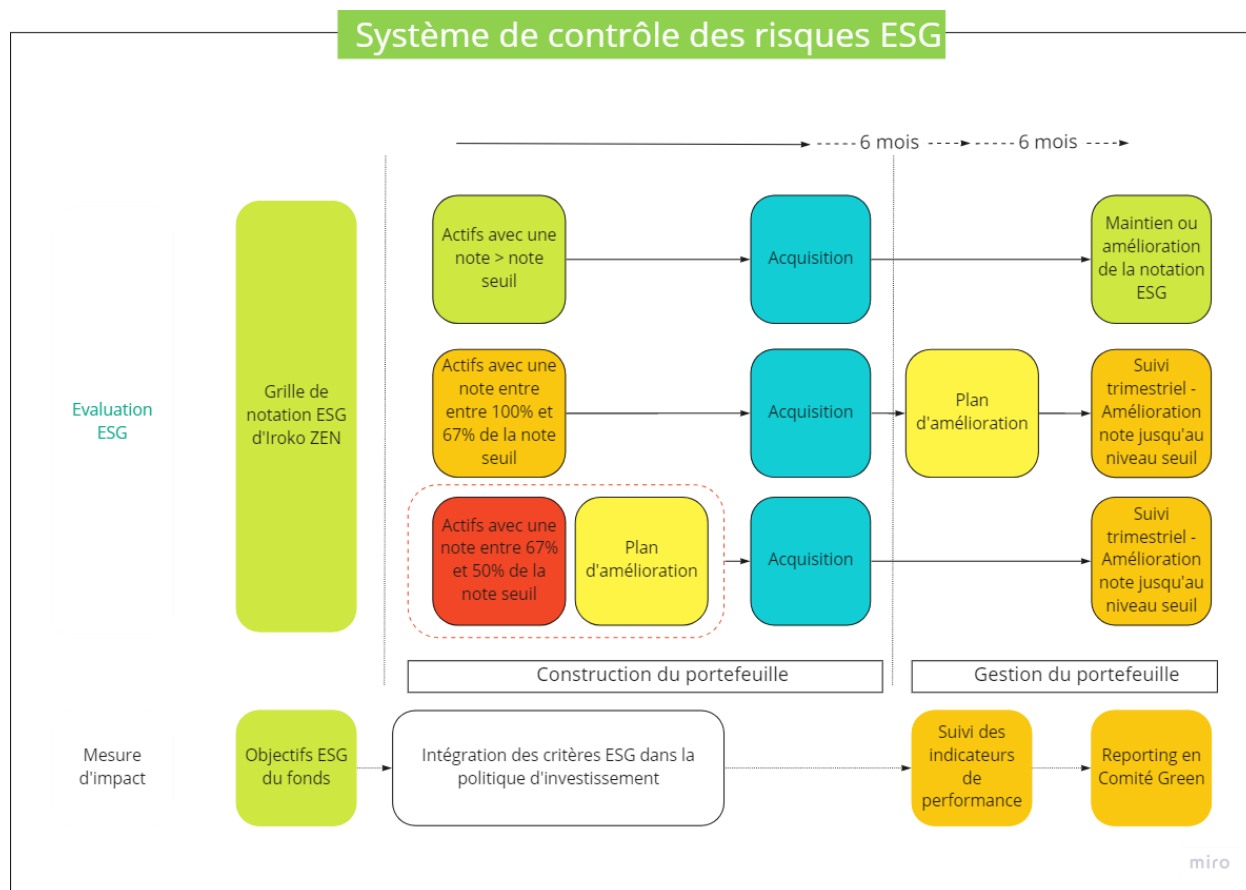
Contrôles : Revue des indicateurs de suivi de la performance ESG du fonds.

4. PROCÉDURE D'ÉVALUATION ESG ET D'AMÉLIORATION DU FONDS LABELISE ISR IROKO ZEN

L'équipe ISR d'Iroko ZEN a mis en place un processus d'évaluation et de gestion des actifs du fonds Iroko ZEN, dans le but d'obtenir et de maintenir son label ISR.

Ce processus est synthétisé dans l'image 4.1 et repris en détail en Annexe 1.

Image 4.1 : Procédure d'évaluation et suivi des actifs du fonds Iroko ZEN



Ainsi, la procédure comporte trois étapes essentielles, comme suit :

A) Étape d'acquisition : note provisoire

Lorsqu'un actif immobilier, qui correspond à la stratégie d'investissement d'Iroko Zen, est identifié, une procédure de due diligence est entamée, avant qu'Iroko Zen ne procède à l'achat définitif. Pendant cette procédure de due diligence, certains éléments (eg. Audit énergétique de l'actif, audit technique de l'actif) seront demandés, selon les conditions posées dans la méthodologie ESG, afin de calculer une note ESG de l'actif. Iroko Zen a

opté pour une approche mixte dans le choix de nos investissements, qui combine des actifs “best-in-class” et “best-in-progress”.

Pour qu’il soit intégré dans le portefeuille d’Iroko Zen, l’actif doit répondre, inter alia, à une exigence ESG. La procédure d’investissement doit être respectée et détaillée pendant les **comités d’investissement**.

Toutes les notes ESG des actifs seront calculées par l’équipe d’investissement. Elles seront calculées sur la base des visites réalisées sur le site par l’équipe d’investissement, l’étude du dossier concernant l’actif, ainsi que sur la base de documents réalisés par des partenaires externes, comme des auditeurs énergétiques. Un contrôle et une analyse de ce score sont ensuite effectuées par le Responsable ESG, qui compare la note ESG obtenue par l’actif à la note seuil assignée à la typologie à laquelle il appartient¹ et qui vérifie la pertinence de la notation, sur la base des échanges avec l’équipe d’investissement et des intervenants externes, comme les prestataires de services d’audit énergétique.

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

- s’il s’agit d’un actif neuf (RT 2012, RE 2020 ou équivalent à l’étranger), 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. 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 des points attribués à la partie liée à la consommation de l’actif. 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. si l’actif présente un DPE noté A ou B en France² (ou équivalent à l’étranger) le calcul de la note ESG peut se

¹ En effet, le label ISR prévoit que les sociétés de gestion comme Iroko aient fixé une note-seuil ESG qui détermine la manière de piloter et de suivre un nouvel actif entrant dans le fonds labellisé ISR.

² Pour les pays autres que la France, un diagnostic énergétique indiquant une consommation énergétique inférieure au benchmark retenu sera suffisant.

réaliser 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 équivalent à l'étranger) 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 un 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.

En ce qui concerne les ratings finaux, les règles suivantes s'appliquent :

- Si le score ESG de l'actif est supérieur à la note-seuil ESG établie pour sa typologie et géographie (« Best-In-Class »), l'actif est directement présenté en comité d'investissement et l'acquisition peut s'effectuer. L'objectif du système de management ESG sera de maintenir son niveau de performance ESG. Dans des tels cas, le plan d'investissement peut être réalisé sans plan d'amélioration de l'actif, le seul engagement de la SCPI étant de maintenir l'actif au-dessus de la note seuil.
- Si le score ESG de l'actif est inférieur à la note-seuil (« Best-In-Progress ») calculée pour la typologie et géographie à laquelle l'actif appartient, l'objectif du système de management ESG est d'amener l'actif à la note-seuil. Le niveau de la note-seuil du fonds peut être réévalué périodiquement à condition que cela soit justifié, conformément aux attentes du label ISR. Plus précisément, si suite aux due diligences effectuées, la note ESG de l'actif, calculée selon la grille développée par Iroko pour la catégorie de produit à laquelle l'actif correspond est :
 - Si la note seuil calculée est comprise entre]100% ;50%] pour la typologie et géographie dans laquelle l'actif s'inscrit, l'acquisition peut être réalisée seulement si Iroko s'engage à améliorer la note de l'actif à un niveau supérieur ou égal aux seuils respectif, dans les trois ans suivant

l'acquisition du bien. Le responsable ESG et l'équipe d'investissement doivent proposer un plan d'investissement dans le but d'améliorer la note ESG et des actions précises doivent être mises en place pour ensuite être intégrées avec l'actif au comité d'investissement. Si l'actif est accepté, le plan d'investissement pluriannuel peut être déployé.

- moins que 50% de la note seuil fixée pour la typologie à laquelle l'actif appartient, aucune acquisition n'est permise.

B) 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 suivantes, l'impact de ces actions doit être mesuré et reflété dans la note de l'actif.

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

Chaque comité green doit être conclu par un résumé présentant le plan d'action pour chaque trimestre et les résultats atteints dans le dernier trimestre.

C) 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, 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 mis en arbitrage.

5. CONTROLES

Contrôles de premier niveau

Les principaux contrôles de niveau 1 sont détaillés dans la méthodologie d'évaluation ESG, notamment :

- Le Responsable ESG s'assure en fonction de benchmarks externes, internes ou de ratios, que la notation des actifs et leur pondération respectent les normes du label ISR.
- L'évaluation des actifs à l'acquisition est réalisée par l'équipe d'investissement, avec la vérification du Responsable ESG et ensuite le suivi est réalisé par ce dernier et formalisé dans les Comités Green.
- Toutes les sources d'information ayant servi au calcul de la note doivent être bien indiquées.
- Les Comités Green sont organisés trimestriellement afin de s'assurer que le plan d'amélioration aboutit à une amélioration de la note ESG au-dessus de la note seuil.

Contrôles de second niveau

Iroko Zen dispose de procédures 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 Responsable ESG 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) ;
- Contrôles permanents réalisés par une société externe.