

IROKO • ZEN

Solution d'épargne immobilière, simple et engagé

CODE DE TRANSPARENCE



Juin 2021

1 Liste des fonds concernés par ce Code de transparence

Nom du Fonds : SCPI Iroko ZEN

Stratégie dominante : Best in class

Classes d'actifs principales : bureaux, commerces, logement, logistique, santé, éducation

Zone géographique : France, Europe

Labels : Label ISR

Liens vers les documents relatifs au fonds : DICI, Note d'information, rapport annuel de gestion, support commercial

La SCPI n'a pas de politique d'exclusion.

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 : 637.801,60 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

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 maîtriser les risques liés aux conséquences du changement climatique susceptibles d'impacter les parties prenantes.

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 rapport de contrôle ESG interne sera diffusé et mis en à disposition du grand public.

Les objectifs de la SCPI Iroko ZEN sont diffusés :

- En interne, notamment dans le cadre du parcours de formation de tous les nouveaux arrivants, ainsi qu'annuellement à tous les collaborateurs dans le cadre d'une description des actions concrètes menées sur le parc immobilier.
- En externe, avec les sociétés qui nous accompagnent au quotidien dans la gestion du parc immobilier.

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 ZEN : entité qui assure l'investissement, l'asset management et le bon déploiement de la politique ESG,
- 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 les premiers 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,

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

L'objectif est de diminuer l'impact carbone de la SCPI et d'atteindre un bilan qui tend vers zéro sur l'ensemble du parc immobilier.

Les objectifs généraux de notre démarche ISR dans notre politique d'investissement visent à constituer un portefeuille qui favorise et diminue son impact carbone, sur les trois dimensions de l'ESG :

- Environnement : diminuer au maximum l'impact carbone des bâtiments sur le plan technique,
- Social : favoriser les déplacements vertueux et les bâtiments efficaces au 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.

Parce qu'une politique sans moyens est une politique inefficace, au-delà de notre objectif de 5,5% de distribution annuelle, 20% des résultats de la SCPI seront exclusivement consacrés à des actions d'amélioration du parc immobilier respectant nos engagements ESG, outre les investissements ESG initialement projetés à l'acquisition.

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

La SCPI Iroko ZEN a été lancée en novembre 2020 et ne possède pas encore un portefeuille d'actifs immobiliers significatif. Néanmoins, 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.

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

A ce jour, il n'existe qu'un fonds : 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

Outre les objectifs généraux, Iroko ZEN tient comme objectifs spécifiques dans ses engagements :

Objectifs environnementaux

Iroko ZEN s'efforcera d'investir dans des immeubles répondant à des labels ou certifications environnementales si elles existent déjà. Dans tous les cas, la SCPI s'engagera à améliorer les performances environnementales sur au moins trois critères sur les cinq suivants :

- Energie,
- Emission de gaz à effet de serre (GES),
- Gestion de l'eau,
- Gestion des déchets,
- Actions favorisant la biodiversité,

Objectifs sociaux

Iroko ZEN privilégiera les sites facilement accessibles en transports en commun et développera les installations de déplacements doux. En outre, elle investira dans des bâtiments offrant le meilleur niveau de confort possible pour ses occupants. Ainsi, Iroko ZEN s'engage sur au moins deux critères sur les trois suivants :

- L'installation de bornes électriques pour vélos et automobiles,
- L'installation de parkings à vélo,
- Développer les espaces verts en plantant des arbres et toute(s) végétation(s),

Objectifs de gouvernance

Inclure les parties prenantes (locataires, investisseurs, fournisseurs, prestataires...) dans la démarche ESG d'Iroko ZEN est essentielle pour la réussite de sa mise en place. Ainsi, la SCPI engagera une politique systématique visant :

- 100% des contrats avec des prestataires incluent des clauses ESG (clauses d'insertion, recours à de la main d'œuvre locale, actions de sensibilisation énergie et émissions de CO2...),
- 100% des prestataires ayant des clauses ESG dans leurs contrats, sont audités depuis moins de 3 ans sur le respect de la charte ESG de la société de gestion,
- Sur la relation avec les locataires :
 - Les annexes environnementales et un bail vert sera mis en place pour tous les nouveaux baux signés quelle que soit la surface du bien,
 - La pédagogie des bonnes pratiques environnementales sera mise en place avec des actions de sensibilisation et nous nous assurons de leur bonne compréhension avec des enquêtes de satisfaction.

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 :

Performance énergétique :

Pour mesurer les performances énergétiques de son patrimoine (consommation d'énergie, gaz à effet de serre...), Iroko ZEN utilisera principalement les diagnostics des bâtiments y compris les diagnostics de performance énergétique (DPE) ainsi que les données fournies par l'OID (Observatoire de l'Immobilier Durable) qui publie son benchmark annuel des consommations énergétiques du parc immobilier français. Par ailleurs nous utilisons les données fournies par l'ADEME, agence publique de transition écologique, qui publie ses benchmarks et études de comparaison sur ces thématiques.

Les contrats de fourniture énergétique et les descriptifs techniques de travaux sont également étudiés à chaque investissement et servent de base d'évaluation.

Accès, mobilité :

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.

Bien-être des occupants :

Nous examinons les descriptifs techniques pour s'assurer du niveau d'équipements propres au bâtiment mis à disposition des occupants et nous le vérifions sur place en regardant toutes les commodités environnantes.

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

Les engagements d'Iroko ZEN s'articulent autour des 3 piliers ESG répartis au global —sur une liste de 26 critères. Chaque pilier pèse dans la note de chaque bâtiment qui doit dépasser dès l'investissement 60• sur les 100• possibles.

Si un actif n'atteint pas cette note, nous nous engageons à l'améliorer soit au-delà de 60•, soit de +20• dans les 3 ans. Voici la grille des 26 critères de notation :

Environnementaux (8 critères / 50 •)

- Mesurer et réduire les consommations d'énergie primaire du bâtiment
- Mesurer et réduire les consommations d'énergie finales du bâtiment
- Mesurer et réduire les émissions de Gaz à Effet de Serre
- Présence de dispositifs d'économies d'énergies et autres fluides (pilotage de l'éclairage, chasse d'eau double,...)
- Présence de systèmes de production d'énergies renouvelables
- Existence d'un système de climatisation aux normes et minimiser l'impact sur l'effet de serre des systèmes de climatisation
- Permettre le tri des déchets
- Mise en place des actions favorisant la biodiversité

Social (11 critères / 30•)

- Privilégier les sites qui proposent un accès en transports en commun suffisant,
- Mesurer la praticité et l'efficacité de ces transports
- Développer des modes de transports autonomes verts (bornes électriques pour vélo et véhicules)
- Favoriser les parkings à vélos,
- Privilégier les bâtiments accessibles au moins en partie aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR)
- Privilégier les sites qui assurent un bon niveau de confort des occupants :
 - lumière naturelle,
 - diagnostics de performance énergétique efficient (plomb, amiante, ...)
 - Présence de végétaux sur parcelle ou bâtiment,
 - Présence d'ascenseurs,
 - Présence de climatisation,
- Privilégier les sites qui proposent des services sur place ou à proximité (salle de sport, restaurant, crèches...)

Gouvernance (7 critères / 20•)

- Part des contrats avec des prestataires incluant des clauses ESG (clauses d'insertion, recours à de la main d'œuvre locale, actions de sensibilisation énergie et émissions de CO2...)
- Part des prestataires audités depuis moins de 3 ans sur le respect de la charte ESG de la société de gestion
- Mise en place de dispositifs contractuels avec les locataires (annexes environnementales, bail vert...)
- Enquête de satisfaction des locataires intégrant des critères ESG
- Un dispositif de sensibilisation ESG et d'information des occupants/utilisateurs a été mis en place: ex: Pédagogie du tri, information des occupants sur la méthodologie du tri, panneau explicatif à l'accueil, guide d'usage, etc.
- Choix activités: contributrices dans une démarche de développement durable
- Part des actifs couverts par un système de suivi et d'évaluation visant à maîtriser les risques liés aux conséquences du changement climatique susceptibles d'impacter les parties prenantes

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

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.

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

Chaque dimension de l'ESG fait l'objet d'une pondération, à l'intérieur desquelles, les critères de notation sont eux-mêmes pondérés :

- Environnement : 50%
- Social : 30%
- Gouvernance : 20%

Les engagements d'Iroko ZEN s'articulent autour des 3 piliers ESG. Chaque pilier pèse dans la note de chaque bâtiment qui doit dépasser dès l'investissement 60• sur les 100• possibles.

Si un actif n'atteint pas cette note, nous nous engageons à l'améliorer soit au-delà de 60•, soit de +20• dans les 3 ans.

Cette note est basée sur le retour d'expérience de notre propre grille appliquée sur une dizaine d'actifs étudiés et dont le résultat nous a montré que la moitié des actifs étudiés avaient une note inférieure à cette note seuil.

Cette note nous apparaît opportune quant à notre stratégie d'investissement et laisse de la place pour des actifs en best in progress. Néanmoins, cette note pourra être revue lorsque notre activité nous aura amenée à avoir une vision plus large des actifs et de leurs positionnements sur cette grille ou si la réglementation évolue.

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

Iroko révisé cette méthodologie ESG tous les ans pour vérifier sa compatibilité avec les exigences du marché et les évolutions réglementaires. En cas de modification, elle est validée en Comité ISR, 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, élaborés avec la société Ethiket, 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 au fonds immobiliers.

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

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.

4.3 La prise en compte des actifs présents dans le portefeuille du fonds ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG

La SCPI Iroko ZEN réalise une analyse ESG systématique en amont de toute acquisition dès la phase d'analyse plus générale du bien. Le respect de la politique ESG est un élément fort de l'ADN de la SCPI.

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

N/A

4.5 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 privilégie dans la mesure du possible, 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.

4.6 L'investissement du ou des fonds investissent-ils dans des OPC

N/A

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

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 rapport de contrôle ESG interne sera diffusé et mis à disposition du grand public.

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 en charge 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 performant. 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

Nous n'avons pas encore de rapport annuel, mais les indicateurs que nous nous engageons à communiquer annuellement sont les suivants:

- Consommations énergétiques
- Emissions GES
- Part des actifs ayant une action en faveur de la biodiversité
- Part des actifs disposant soit de bornes de recharges soit d'installation pour les vélos
- Part des actifs disposant d'un espace vert ou de végétaux
- 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

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 documentation commerciale
- Sur notre rapport annuel de gestion dont le premier sera publié au titre du titre du premier exercice plein (2021) et pendant les assemblées générales
- Sur notre bulletin périodique d'information

Les questions relatives à l'ESG et au label ISR sont directement recueillies sur isr@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 , en ce compris la politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes.

Définitions

CRITÈRES ESG : Environnement, Social et Gouvernance.

DIMENSION ENVIRONNEMENTALE : Désigne l'impact direct ou indirect de l'activité d'un émetteur sur l'environnement.

DIMENSION SOCIALE : Relative à l'impact direct ou indirect de l'activité d'un émetteur sur les parties prenantes, par référence à des valeurs universelles (notamment droits humains, normes internationales du travail, lutte contre la corruption...).

DIMENSION DE GOUVERNANCE : Ensemble des processus, réglementations, lois et institutions influant la manière dont l'entreprise est dirigée, administrée et contrôlée. Il inclut aussi les relations entre les nombreuses parties prenantes et les objectifs qui gouvernent l'entreprise. Parmi ces acteurs principaux, on retrouve notamment, les actionnaires, la direction et le conseil d'administration de l'entreprise.

ISR : « L'ISR (Investissement Socialement Responsable) est un placement qui vise à concilier performance économique et impact social et environnemental en finançant les entreprises et les entités publiques qui contribuent au développement durable quel que soit leur secteur d'activité. En influençant la gouvernance et le comportement des acteurs, l'ISR favorise une économie responsable. » (AFG - FIR, juillet 2013)

L'investissement socialement responsable (ISR) vous permet d'investir dans des fonds qui prennent en compte, en plus des critères financiers, des critères extra-financiers de type ESG (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance). Les actifs gérés de manière responsable par le fonds vont généralement concerner les actions et obligations cotées mais aussi, selon des modalités spécifiques, l'immobilier ou le capital investissement (AMF-site web, octobre 2018).

ÉMETTEURS : Ensemble des entités (entreprises, Etats, agences, supranationaux ou collectivités locales) qui font appel au marché pour se financer en émettant des actions, obligations et autres titres financiers.

OPCI : Organisme de Placement Collectif Immobilier

OPPCI : Organisme Professionnel de Placement Collectif Immobilier

SCPI : Société Civile de Placement Immobilier