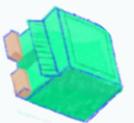
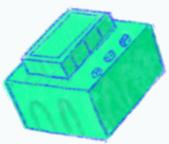


Rapport ISR

2021



IROKO •
ZEN

Sommaire

| | |
|----------------------------------|----------|
| Iroko ZEN et le label ISR | 3 |
| Le décret tertiaire | 5 |
| Méthodologie | 7 |
| Grilles ISR du patrimoine | 9 |



Iroko Zen et le Label ISR

Présentation du label ISR

Le label ISR pour l'immobilier est un label créé par décret en 2020 qui a pour objectif de rendre plus visible les produits d'Investissement Socialement Responsables (ISR) pour les épargnants en France et en Europe. C'est le seul de ce type en Europe.

Concrètement, le label ISR vient récompenser les fonds qui respectent les critères stricts de l'investissement socialement responsable en utilisant une méthodologie basée sur des critères ESG : **Environnement, Social et Gouvernance**.

Il est décerné par des organismes indépendants et accrédités par le COFRAC (Comité Français d'Accréditation).

Iroko ZEN fait partie des toutes premières SCPI (Société Civile de Placement Immobilier) à avoir obtenu le label ISR dès le mois d'avril 2021. Labellisation obtenue auprès de l'AFNOR (Association Française de Normalisation).

Pourquoi Iroko ZEN s'engage dans la démarche ISR ?

Notre pari : S'engager et performer

Investir dans Iroko ZEN, c'est être convaincu qu'engagement et performance se conjuguent au présent. Parce que nous sommes persuadés que la prise en compte de facteurs sociaux et environnementaux, d'éthique et de gouvernance assurera une meilleure performance financière à moyen et long terme.

Nous mettons en place des actions concrètes, combinées et adaptées à notre patrimoine, qui nous permettent d'envisager une faible émission de notre patrimoine, et ainsi d'envisager de pouvoir compenser l'intégralité de ces émissions.

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 contributive au développement sociétal.

Nos engagements et objectifs spécifiques

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) liés à la consommation énergétique des bâtiments,
- 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 à :

- 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 végétation,

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,

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.

Le décret tertiaire

Le décret tertiaire est issu de la loi ELAN (Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique). Il oblige tous les propriétaires ou locataires de bâtiments tertiaires (public ou privé) d'une surface supérieure ou égale à 1.000 m² à réduire leur consommation énergétique aux échéances 2030, 2040 et 2050.

Baisse cadencée par décennies :

- 40% consommation énergétique à l'horizon 2030
- 50% consommation énergétique à l'horizon 2040
- 60% consommation énergétique à l'horizon 2050

Cet objectif, dit du « Crelat », est exprimé en kWh_{EF}/m².an **d'énergie finale**. en valeur relative par rapport à une année de consommation de référence (à partir de 2010)

Des modulations sont autorisées, par exemple, pour des raisons architecturales, patrimoniales ou lorsque les coûts des travaux s'avèrent disproportionnés par rapport aux résultats attendus.

Les travaux sont jugés excessifs si les temps de retour sur investissement sont supérieurs à :

- **6 ans** pour les systèmes visant la gestion, la régulation, le pilotage en exploitation des équipements énergétiques.
- **15 ans** pour les travaux de remplacement des équipements énergétiques.
- **30 ans** pour les actions de rénovations portant sur l'enveloppe du bâtiment

Audit environnemental des actifs d'Iroko ZEN

A chaque décision d'investissement immobilier, Iroko ZEN mandate un auditeur technique qui a un rôle actif dans le déploiement du volet environnemental de la politique ESG de la SCPI.

Iroko ZEN fait une analyse ESG quel que soit la taille du bâtiment acquis, même s'il est inférieur au seuil des 1.000 m² (Imposé par le décret tertiaire) qui dispensent l'actif de rentrer dans les obligations du décret tertiaire.

Les missions consistent à :

- Faire un état des lieux du bâti (gros œuvre, toiture, plancher, fenêtres...)
- Faire un état des lieux des équipements (chauffage, climatisation, ventilation, éclairages...)
- Faire analyser les contrats de consommation d'énergie

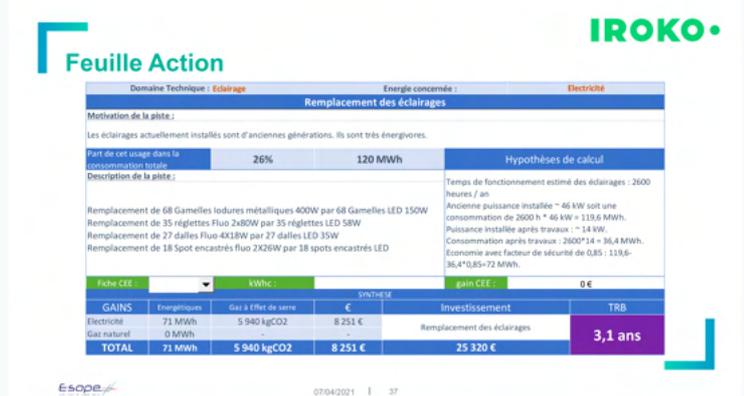
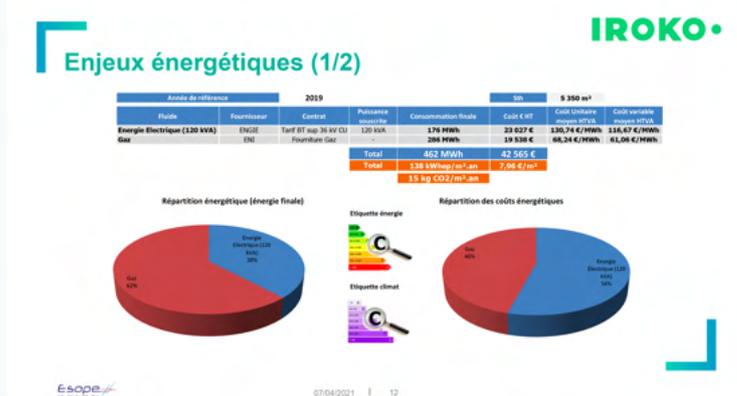
Le rendu se fait sous format de rapport écrit et fait l'objet d'une présentation orale pour comprendre la situation technique du bâtiment et proposer les solutions optimales pour diminuer les consommations énergétiques.

Les programmes d'actions sont résumés pour chaque travaux comme ci-dessous.

En synthèse, les travaux préconisés indiquent :

- la diminution de consommation énergétique selon le mode de consommation du bâtiment (électricité, gaz...) en valeur absolue,
- la diminution des gaz à effet de serre,
- les économies financières réalisées pour l'utilisation par le locataire,
- le coût d'investissement,
- la durée du retour sur investissement,

Les diminutions énergétiques et économies réalisées seront constatées dans un délai d'un an à posteriori de l'achèvement des travaux. Le gestionnaire des immeubles pourra alors demander aux locataires les nouvelles factures énergétiques et Iroko ZEN pourra constater de la réalisation des objectifs visés.



Grille ISR du patrimoine

Synthèse du patrimoine

20 781

nombre total de m²

19

Nombres d'actifs

46

Note ESG initiale

66

Note ESG cible

4 soit 21%

actifs concernés par le decret tertiaire

4 soit 21%

actifs avec espaces verts

0%

avec des bornes à vélo / Recharge

0%

Biodiversité

120,24 kWh_{EF}/m².an

Performances énergétiques finales

27,67Kg CO₂/m².an

Performances environnementales



#1 Reims (51) - Bureau Pôle Emploi (Évaluation en date du 27/04/2021)



Note ESG à l'acquisition

60

Évolution cible de la note ESG

+18

Note ESG cible

78

Point sup. en "E" cible

+ 0 pts

Point sup. en "S" cible

+ 3 pts

Point sup. en "G" cible

+ 15 pts

Performance énergétique finales

88 kWh_{EFF}/m².an

Performance environnementale

7 kg CO₂/m².an

Bornes vélos et/ou électriques



Décret tertiaire



Action en faveur de la biodiversité



Espaces verts



#2 Pantin (93) - Micro-crèche (Évaluation en date du 01/12/2020)



Note ESG à l'acquisition

61

Évolution cible de la note ESG

+17

Note ESG cible

78

Point sup. en "E" cible

+ 0 pts

Point sup. en "S" cible

+ 2 pts

Point sup. en "G" cible

+ 15 pts

Performance énergétique finales

NC kWh_{EFF}/m².an

Performance environnementale

NC kg CO₂/m².an

Bornes vélos et/ou électriques



Décret tertiaire



Action en faveur de la biodiversité



Espaces verts



#3 Tigery (91) - Locaux d'activités (Évaluation en date du 08/12/2020)



Note ESG à l'acquisition

50

Évolution cible de la note ESG

+22

Note ESG cible

72

Point sup. en "E" cible

+ 5 pts

Point sup. en "S" cible

+ 2 pts

Point sup. en "G" cible

+ 15 pts

Performance énergétique finales

90 kWh_{EFF}/m².an

Performance environnementale

15 kg CO₂/m².an

Bornes vélos et/ou électriques



Décret tertiaire



Action en faveur de la biodiversité



Espaces verts



#4 Château-Thierry (02) - Entrepôt (Évaluation en date du 18/01/2021)

Prioritaire



#Best in progress

Note ESG à l'acquisition
42

Évolution cible de la note ESG
+18,5

Note ESG cible
61

Point sup. en "E" cible
+ 3,5 pts

Point sup. en "S" cible
+ 0 pts

Point sup. en "G" cible
+ 15 pts

Performance énergétique finales
89 kWh_{EF}/m².an

Performance environnementale
15 kg CO₂/m².an

Bornes vélos et/ou électriques



Décret tertiaire



Action en faveur de la biodiversité



Espaces verts



#5 Barcelone (Espagne) - Supermarché (Évaluation en date du 14/05/2022)



#Best in progress

Note ESG à l'acquisition
43

Évolution cible de la note ESG
+26

Note ESG cible
69

Point sup. en "E" cible
+ 5 pts

Point sup. en "S" cible
+ 6 pts

Point sup. en "G" cible
+ 15 pts

Performance énergétique finales
240 kWh_{EF}/m².an

Performance environnementale
139 CO₂/m².an

Bornes vélos et/ou électriques



Décret tertiaire



Action en faveur de la biodiversité



Espaces verts



#6 Lille (59) - Bureaux (Évaluation en date du 14/05/2022)



#Best in progress

Note ESG à l'acquisition
31

Évolution cible de la note ESG
+40

Note ESG cible
71

Point sup. en "E" cible
+ 25 pts

Point sup. en "S" cible
+ 0 pts

Point sup. en "G" cible
+ 15 pts

Performance énergétique finales
NC kWh_{EF}/m².an

Performance environnementale
NC kg CO₂/m².an

Bornes vélos et/ou électriques



Décret tertiaire



Action en faveur de la biodiversité



Espaces verts



#7 Le Havre (76) - Bureaux (Évaluation en date du 15/07/2021)



Note ESG à l'acquisition

45

Évolution cible de la note ESG

+15

Note ESG cible

60

Point sup. en "E" cible

+ 0 pts

Point sup. en "S" cible

+ 0 pts

Point sup. en "G" cible

+ 15 pts

Performance énergétique finales

107 kWh_{EF}/m².an

Performance environnementale

15 kg CO₂/m².an

Bornes vélos et/ou électriques



Décret tertiaire



Action en faveur de la biodiversité



Espaces verts



#8 Bois-Colombe (02) - Bureaux (Évaluation en date du 15/07/2021)



Note ESG à l'acquisition

52

Évolution cible de la note ESG

+15

Note ESG cible

67

Point sup. en "E" cible

+ 0 pts

Point sup. en "S" cible

+ 0 pts

Point sup. en "G" cible

+ 15 pts

Performance énergétique finales

80 kWh_{EF}/m².an

Performance environnementale

7 kg CO₂/m².an

Bornes vélos et/ou électriques



Décret tertiaire



Action en faveur de la biodiversité



Espaces verts



#9 Brest (29) - Bureaux (Évaluation en date du 15/07/2021)



Note ESG à l'acquisition

55

Évolution cible de la note ESG

+15

Note ESG cible

70

Point sup. en "E" cible

+ 0 pts

Point sup. en "S" cible

+ 0 pts

Point sup. en "G" cible

+ 15 pts

Performance énergétique finales

89 kWh_{EF}/m².an

Performance environnementale

7 kg CO₂/m².an

Bornes vélos et/ou électriques



Décret tertiaire



Action en faveur de la biodiversité



Espaces verts



#10 St Priest (69) - Bureaux (Évaluation en date du 15/07/2021)



Note ESG à l'acquisition

53

Évolution cible de la note ESG

+15

Note ESG cible

68

Point sup. en "E" cible

+ 0 pts

Point sup. en "S" cible

+ 0 pts

Point sup. en "G" cible

+ 15 pts

Performance énergétique finales

58 kWh_{EF}/m².an

Performance environnementale

8 kg CO₂/m².an

Bornes vélos et/ou électriques



Décret tertiaire



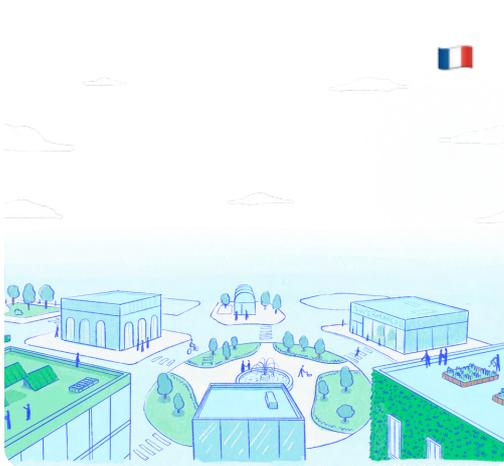
Action en faveur de la biodiversité



Espaces verts



#11 Le Mans (72) - Bureaux (Évaluation en date du 15/07/2021)



Note ESG à l'acquisition

48

Évolution cible de la note ESG

+15

Note ESG cible

63

Point sup. en "E" cible

+ 0 pts

Point sup. en "S" cible

+ 0 pts

Point sup. en "G" cible

+ 15 pts

Performance énergétique finales

101 kWh_{EF}/m².an

Performance environnementale

18 kg CO₂/m².an

Bornes vélos et/ou électriques



Décret tertiaire



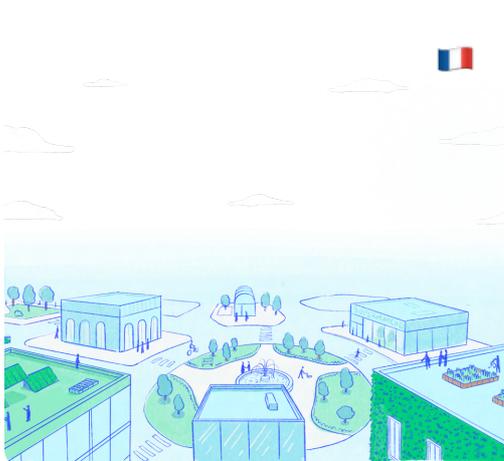
Action en faveur de la biodiversité



Espaces verts



#12 Versailles (78) - Bureaux (Évaluation en date du 15/07/2021)



Note ESG à l'acquisition

53

Évolution cible de la note ESG

+15

Note ESG cible

68

Point sup. en "E" cible

+ 0 pts

Point sup. en "S" cible

+ 0 pts

Point sup. en "G" cible

+ 15 pts

Performance énergétique finales

197 kWh_{EF}/m².an

Performance environnementale

49 kg CO₂/m².an

Bornes vélos et/ou électriques



Décret tertiaire



Action en faveur de la biodiversité



Espaces verts



#13 Meaux (77) - Bureaux (Évaluation en date du 15/07/2021)

Prioritaire



Note ESG à l'acquisition
42

Évolution cible de la note ESG
+15

Note ESG cible
57

Point sup. en "E" cible
+ 0 pts

Point sup. en "S" cible
+ 0 pts

Point sup. en "G" cible
+ 15 pts

Performance énergétique finales
197 kWh_{EF}/m².an

Performance environnementale
11 kg CO₂/m².an

Bornes vélos et/ou électriques



Décret tertiaire



Action en faveur de la biodiversité



Espaces verts



#14 Tarbes (65) - Bureaux (Évaluation en date du 15/07/2021)



Note ESG à l'acquisition
53

Évolution cible de la note ESG
+15

Note ESG cible
68

Point sup. en "E" cible
+ 0 pts

Point sup. en "S" cible
+ 0 pts

Point sup. en "G" cible
+ 15 pts

Performance énergétique finales
120 kWh_{EF}/m².an

Performance environnementale
9 kg CO₂/m².an

Bornes vélos et/ou électriques



Décret tertiaire



Action en faveur de la biodiversité



Espaces verts



#15 Saint Maur (36) - Locaux d'activité (Évaluation en date du 15/07/2021)

#Best in progress



Note ESG à l'acquisition
56

Évolution cible de la note ESG
+15

Note ESG cible
71

Point sup. en "E" cible
+ 0 pts

Point sup. en "S" cible
+ 0 pts

Point sup. en "G" cible
+ 15 pts

Performance énergétique finales
109 kWh_{EF}/m².an

Performance environnementale
7 kg CO₂/m².an

Bornes vélos et/ou électriques



Décret tertiaire



Action en faveur de la biodiversité



Espaces verts



#17 Bourges (36) - Locaux d'activités (Évaluation en date du 10/09/2021)

Prioritaire



#Best in progress

Note ESG à l'acquisition
48

Évolution cible de la note ESG
+17,5

Note ESG cible
66

Point sup. en "E" cible
+ 2,5 pts

Point sup. en "S" cible
+ 0 pts

Point sup. en "G" cible
+ 15 pts

Performance énergétique finales
88 kWh_{EF}/m².an

Performance environnementale
5 kg CO₂/m².an

Bornes vélos et/ou électriques



Décret tertiaire



Action en faveur de la biodiversité



Espaces verts



#18 Aviles (Espagne) - Commerces (Évaluation en date du 28/10/2021)

Prioritaire



#Best in progress

Note ESG à l'acquisition
41

Évolution cible de la note ESG
+21

Note ESG cible
62

Point sup. en "E" cible
+ 0 pts

Point sup. en "S" cible
+ 6 pts

Point sup. en "G" cible
+ 15 pts

Performance énergétique finales
206 kWh_{EF}/m².an

Performance environnementale
132 kg CO₂/m².an

Bornes vélos et/ou électriques



Décret tertiaire



Action en faveur de la biodiversité



Espaces verts



#16 Leverkusen (Allemagne) - Commerces (Évaluation en date du 01/01/2022)

Prioritaire



#Best in progress

Note ESG à l'acquisition
46

Évolution cible de la note ESG
+15

Note ESG cible
61

Point sup. en "E" cible
+ 0 pts

Point sup. en "S" cible
+ 0 pts

Point sup. en "G" cible
+ 15 pts

Performance énergétique finales
227 kWh_{EF}/m².an

Performance environnementale
57 kg CO₂/m².an

Bornes vélos et/ou électriques



Décret tertiaire



Action en faveur de la biodiversité



Espaces verts



#16 Mont de Marsan (40) - Commerces - Bat 1. (Évaluation en date du 30/07/2021)

Prioritaire



Note ESG à l'acquisition

40

Évolution cible de la note ESG

+32

Note ESG cible

72

Point sup. en "E" cible

+ 15 pts

Point sup. en "S" cible

+ 2 pts

Point sup. en "G" cible

+ 15 pts

Performance énergétique finales

132 kWh_{EFF}/m².an

Performance environnementale

8 kg CO₂/m².an

Bornes vélos et/ou électriques



Décret tertiaire



Action en faveur de la biodiversité



Espaces verts



#16 Mont de Marsan (40) - Commerces - Bat 2. (Évaluation en date du 30/07/2021)

Prioritaire



Note ESG à l'acquisition

33

Évolution cible de la note ESG

+37

Note ESG cible

70

Point sup. en "E" cible

+ 20 pts

Point sup. en "S" cible

+ 2 pts

Point sup. en "G" cible

+ 15 pts

Performance énergétique finales

167 kWh_{EFF}/m².an

Performance environnementale

15 kg CO₂/m².an

Bornes vélos et/ou électriques



Décret tertiaire



Action en faveur de la biodiversité



Espaces verts



#16 Mont de Marsan (40) - Commerces - Bat 3. (Évaluation en date du 30/07/2021)

Prioritaire



Note ESG à l'acquisition

50

Évolution cible de la note ESG

+17

Note ESG cible

67

Point sup. en "E" cible

+ 0 pts

Point sup. en "S" cible

+ 2 pts

Point sup. en "G" cible

+ 15 pts

Performance énergétique finales

37 kWh_{EFF}/m².an

Performance environnementale

5 kg CO₂/m².an

Bornes vélos et/ou électriques



Décret tertiaire



Action en faveur de la biodiversité



Espaces verts



Suivi des indicateurs **impact**

Consommations énergétiques

| Typologie | Moyenne parc immobilier - Conso finale (kWhEF/m ² .an) d'après les données 2020 | Baromètre OID 2021 - Conso finale (kWhEF/m ² .an) d'après les données 2020 |
|------------|--|---|
| Bureaux | 92 | 168 |
| Logistique | 93 | 145 |
| Commerce | 174 | 104 |

Emissions de gaz à effet de serre (GES)

| Typologie | Moyenne parc immobilier - Conso carbone (GES kgCO ₂ /m ² .an) d'après les données 2020 | Baromètre OID 2021 - Carbone (GES kgCO ₂ /m ² .an) d'après les données 2020 |
|------------|--|---|
| Bureaux | 11 | 16 |
| Logistique | 12 | 22 |
| Commerce | 63 | 12 |

| | |
|--|------|
| Part des actifs ayant une action en faveur de la biodiversité | 0% |
| Part des actifs disposant soit de bornes de recharges soit d'installation pour les vélos | 0% |
| Part des actifs disposant d'un espace vert ou de végétaux (en nombre) | 21% |
| Part des prestataires d'entretien technique ayant des clauses ESG dans leur contrat | 100% |
| Part des actifs couverts par un système de suivi et d'évaluation visant à maîtriser les risques liés aux conséquences du changement climatique | 0% |

Actions sur le volet **environnemental**

Au 31/12/2021, les contrats de travaux ont été confiés à la société ENERLIS qui effectue les audits énergétiques et a procédé à la réalisation des travaux pour les actifs de Reims, Château-Thierry, Saint-Maur et Bourges.

La livraison s'est déroulée dans le courant du 1er trimestre 2022.

Ces travaux menés représentent environ 1% du prix d'acquisition des immeubles en question.

Ils devraient permettre d'économiser sur ses seuls 4 actifs :

en gains énergétiques - **169Mwh /an (-18%)**

en gains de GES: - **19 tonnes/an (-17%)**

| # Actifs | Travaux | Montant travaux | Objectifs gains énergétiques | Objectifs gains GES |
|-----------------|---|--------------------|------------------------------|---------------------|
| Reims | Programme horaire VRC sur CTA | 4 500 €HT | | |
| | Remplacement LED intérieur + extérieur | 23 424 €HT | -26% | -26% |
| Château-Thierry | Remplacement LED intérieur + extérieur | 32 420 €HT | | |
| | Installation destratificateurs | 35 980 €HT | -23% | -19% |
| | Abaissement puissance souscrite | 0 €HT | | |
| Saint-Maur | Programmation horaire rooftop | 3 000 €HT | | |
| | Programmation horaire VRV | 1 500 €HT | -15% | -17% |
| | Programmation arrêt extracteur d'air des sanitaires | 1 500 €HT | | |
| Bourges | Pilotage de l'éclairage de l'entrepôt | 1 250 €HT | | |
| | Pilotage de la VMC | 1 500 €HT | -2% | -3% |
| | Abaissement puissance souscrite | 66 €HT | | |
| TOTAL | | 105 140 €HT | | |

Concrètement, selon le site de l'ADEME (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise d'Énergie) <https://monconvertisseurco2.fr/>, les économies de CO2 liés aux seuls travaux réalisés sur ces 4 premiers actifs, représentent par exemple à une économie de 100.000 km réalisés en voiture ou en avion, à l'utilisation de 579 téléphones portables ou bien encore la consommation de 2.600 repas avec du boeuf



2 617

Repas avec du boeuf



37 255

Repas végétarien



1020

Jour de chauffage (gaz)



98 446

Km en voiture



10 982 659

Km en TGV



579

Smartphones



819

Jeans en cotons



16 102

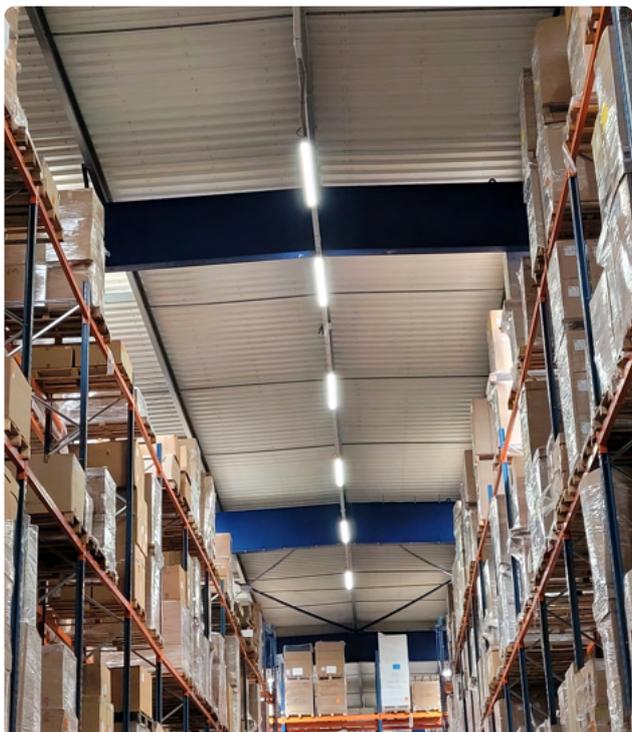
Livres de poche



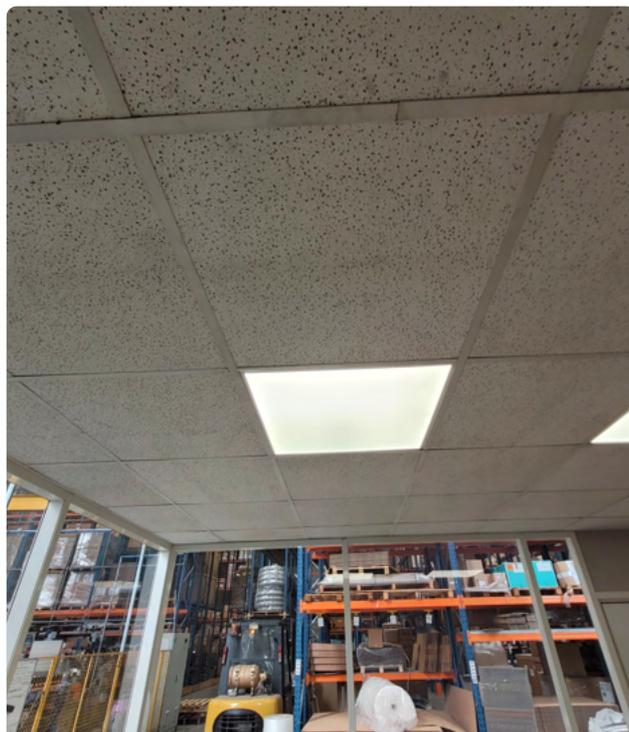
96

Canapés convertibles

Photos des travaux sur le site de Château-Thierry



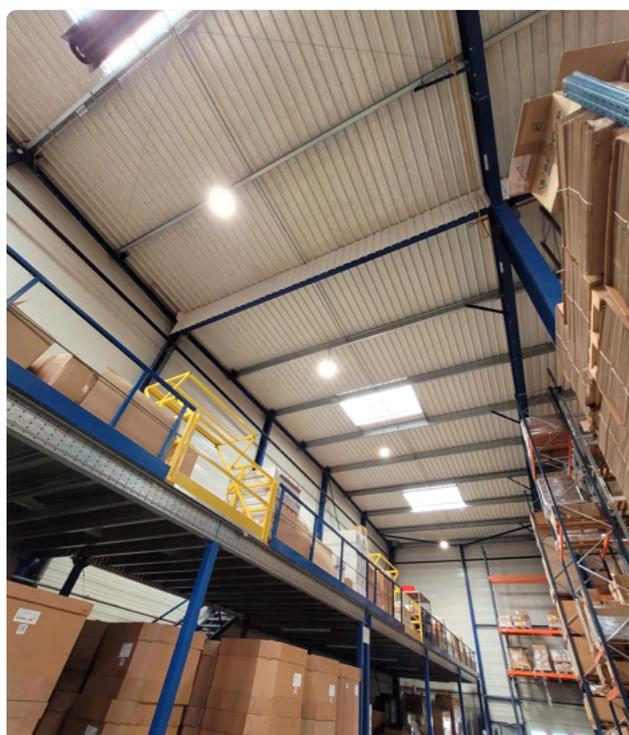
Changement de luminaires en LED dans la partie entrepôt



Changement de luminaires en LED dans la partie bureau



Changement des luminaires extérieurs



Changement de luminaires en LED dans la partie entrepot

Pour rappel, 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) liés à la consommation énergétique des bâtiments,
- Gestion de l'eau,
- Gestion des déchets,
- Actions favorisant la biodiversité,

Outre les solutions énergétiques préconisées par ENERLIS, Iroko ZEN s'efforcera de mettre en place dès que cela est possible :

- Des solutions de tri sélectif pour les sites qui n'en bénéficient pas à ce jour dans le respect du décret portant sur la gestion des 7 flux ;
- L'installation d'énergies renouvelables lorsque cela sera pertinent (ex: panneaux solaires) afin d'améliorer les consommations d'énergie et de réduire les émissions de GES ;
- Des systèmes de gestion de l'eau ;

Actions complémentaires sur le volet social en 2022

Dans le cadre de ses engagements, Iroko ZEN s'engage en 2022 à :

- Développer le nombre de parkings à vélo pour favoriser les modes de déplacement doux
- Développer le nombre de bornes électriques de voitures pour les locataires qui manifestent ce besoin
- Favoriser les actions de biodiversité et de développement des espaces verts

Actions sur le volet gouvernance

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...) : 100% des contrats signés en 2021 avec nos prestataires incluent les clauses ESG d'Iroko ZEN :

- Property Management et gestionnaires : France (société White Bird), Espagne (IREMCAP), Allemagne : (ARKOS).
- Environnement et travaux : société ENERLIS

Des dispositifs contractuels avec les preneurs ont été mis en place (annexes environnementales, bail vert...) :

Ces dispositifs sont possibles lors de la signature d'un nouveau bail ou d'un renouvellement. C'est le cas en 2021 uniquement sur l'actif de Château-Thierry dans le cadre de l'externalisation de l'actif immobilier où la société TUBEST a signé un bail commercial. Les clauses ESG d'Iroko ZEN ont bien été intégrées à l'annexe environnementale.

Concrètement, cela a permis d'engager les travaux en concertation avec le locataire qui prend en charge la plus importante partie du financement.

- Gouvernance : **Insertion de clauses ESG dans les contrats**
- Property Managers : **100%**
- Environnement et travaux : **100%**
- Nouveau baux : **100%**

Notre méthodologie

| | |
|-------------------------------------|---|
| Périodicité de révision | Annuelle |
| Périmètre | L'analyse ISR du reporting prend en compte le patrimoine acquis au 31/12/2021 |
| Note minimale d'inclusion | 60/100 sinon engagements d'améliorer la note de 20 points dans les 3 ans |
| Evaluation des immeubles | Interne |
| Part des actifs analysés ESG | 100% |

Les 5 plus gros actifs en valeur

(valeurs d'expertise au 31/12/2021)

| | Valeur expertise | % | Note /100 | Surfaces (m²) |
|-----------------|---------------------|--------------|-----------|---------------|
| Mont de Marsan | 7 060 000 € | 38 % | 39 | 2 832 |
| Tigery | 3 250 000 € | 17 % | 50 | 1 900 |
| Château-Thierry | 3 000 000 € | 16 % | 42 | 5 180 |
| Saint-Maur | 2 740 000 € | 15 % | 56 | 2 007 |
| Barcelone | 2 625 000 € | 14 % | 43 | 1 223 |
| Total | 18 765 000 € | 100 % | 45 | 13 142 |

Les 5 actifs les plus performants

(Note ESG)

| # Actifs | Note /100 | Surfaces (m²) |
|----------------|-----------|---------------|
| Pantin | 61 | 125 |
| Reims | 60 | 956 |
| Tarbes | 56 | 166 |
| Brest | 55 | 302 |
| Bois-Colombes | 52 | 233 |
| Total | | 13 142 |
| Moyenne | 58 | |

Les 5 actifs les moins performants

(Note ESG)

| # Actifs | Note /100 | Surfaces (m ²) |
|-------------------------|-----------|----------------------------|
| Château-Thierry | 42 | 5 180 |
| Meaux | 42 | 174 |
| Aviles - Espagne | 41 | 1 034 |
| Mont de Marsan - Bât. 2 | 33 | 1584 |
| Lille | 31 | 414 |
| Total | | 8 386 |
| Moyenne | 40 | |

Commentaires

Les 5 actifs les plus importants en termes de valorisation représentent 56% sur la valeur totale du patrimoine.

Les 5 actifs les mieux notés du patrimoine ont une note moyenne de 58/100. Pour Pantin, cela s'explique du fait que l'immeuble est neuf. Pour les autres actifs, cela s'explique du fait que les bâtiments sont assez récents, bien situés en centre-ville bénéficiant de bonnes dessertes en transports en commun.

Les 5 actifs les mieux notés du patrimoine ont une note moyenne de 40/100. Pour le bâtiment 2 de Mont-de-Marsan, cela s'explique du fait qu'il était vacant au moment de l'acquisition. Pour Lille, le locataire La Poste venait de le prendre à bail. Dans les 2 cas, nous ne bénéficions pas d'historique de consommations énergétiques. Pour Château-Thierry, le bâtiment date de 2005 ; des travaux énergétiques ont été engagés à fin 2021.

Changements dans la méthodologie 2022 vs 2021

Sources de benchmark : Pour la documentation sur laquelle, nous basons notre analyse énergétique (énergies primaire et finale / consommation de Co2), nous avons ajouté l'audit énergétique avant chaque acquisition au DPE comme source (Diagnostic de Performance Energétique)

Gestion des déchets : Suite à la publication du décret n° 2021-950 du 16 juillet 2021 relatif au tri des déchets de papier, de métal, de plastique, de verre, de textiles, de bois, de fraction minérale et de plâtre ; les collectivités territoriales, exploitants des établissements recevant du public, administrations et entreprises producteurs et détenteurs de déchets sont tenus par des obligations de tri à **la source des déchets dits « 5 flux » (papier, métal, verre, plastique, bois)**.

Ce décret étend, pour les déchets de construction et de démolition, l'obligation de tri « 5 flux » aux déchets de **fraction minérale et aux déchets de plâtre (« 7 flux »)**. Nous en prenons désormais compte dans notre grille d'analyse ESG.

Actions complémentaires sur le volet gouvernance en 2022

- Déployer un dispositif de sensibilisation ESG auprès des locataires ex: pédagogie du tri, sensibilisation à la réalisation des travaux énergétiques,
- Audit dans les 2 ans des prestataires sur le respect de la charte ESG de la société de gestion,
- Systématisation des clauses ESG dans les contrats avec les prestataires (gestionnaire, sociétés de travaux) et dans les nouveaux baux ou renouvellements des baux des locataires.