



# RAPPORT

RELATIF A L'APPLICATION DE L'ARTICLE 29 DE LA LOI  
ENERGIE CLIMAT (LEC) N°2019-1147

---

DU 8 NOVEMBRE 2019

**IROKO.**

## Table des matières

1. Démarche générale de l'entité sur la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance .....	3
1.1. Résumé de la démarche.....	3
1.1.1. La stratégie ESG d'Iroko, société de gestion .....	3
1.1.2. La stratégie ESG d'Iroko Zen.....	3
1.1.3. La stratégie ESG d'Iroko Next .....	5
1.1.4. La stratégie ESG des autres FIA : Iroko Coliving, Braxton Alfred Hotels .....	6
1.2. Contenu, fréquence et moyens utilisés pour informer les souscripteurs, affiliés, cotisants, allocataires ou clients sur les critères relatifs aux objectifs ESG pris en compte dans la politique et la stratégie d'investissement .....	6
1.3. Adhésion de l'entité ou de certains produits financiers, à une charte, un code, une initiative ou obtention d'un label sur la prise en compte de critères ESG ainsi qu'une description sommaire de ceux-ci .....	8
2. Moyens internes déployés par l'entité.....	9
2.1. Description des ressources financières, humaines et techniques dédiées à la prise en compte des critères ESG dans la stratégie d'investissement en les rapports aux encours totaux gérés ou détenus par l'entité. ....	9
2.2. Actions menées en vue de renforcement des capacités internes de l'entité. ....	10

## **1. Démarche générale de l'entité sur la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance**

### **1.1. Résumé de la démarche**

#### **1.1.1. La stratégie ESG d'Iroko, société de gestion**

Créé en 2020, Iroko est né avec l'ambition de « “Rendre accessible à tous des produits d'épargne transparents, performants avec pédagogie ». A ce jour, Iroko a sous gestion les fonds suivants : SCPI Iroko Zen, SCI Iroko Next, SAS Iroko Coliving, SAS Braxton Alfred Hotels.

Dans l'optique de son ambition, Iroko s'est doté d'une démarche ESG, plus particulièrement sur les fonds Iroko Zen et Iroko Next qui sont les véhicules qui intègrent des critères ESG dans leur stratégie d'investissement. La démarche ESG s'articule autour de trois principaux axes : la mise en œuvre d'une politique de maîtrise des risques ESG, le suivi et l'amélioration de la performance extra-financière des actifs immobiliers, et enfin le dialogue avec les parties prenantes clés.

Concernant la prise en compte des principales incidences négatives dit « PAI » (pour « principal adverse incidences ») au niveau de l'entité :

- Au 31/12/2022, Iroko étant une société de moins de 500 salariés, la prise en compte des PAI répond du volontariat. A ce jour, Iroko ne prend pas en compte les PAI mais suit de près les évolutions réglementaires et les travaux de place afin de les prendre en compte dans un futur proche.

Afin de garantir une saine gouvernance et le suivi de sa démarche ESG, Iroko a mis en place un comité Green répondant d'une périodicité trimestrielle. L'objet de ce comité est le suivant :

- Suivre la notation ESG des actifs en portefeuille
- Suivre les plans d'amélioration des actifs
- Revoir, lorsque nécessaire, les évolutions des politiques et méthodologies attenantes à la démarche ESG
- Revoir les actions de gouvernance déployées et le respect des clauses contractuelles incluses dans les relations avec les parties prenantes

La démarche ESG de l'entité se décline au niveau des fonds intégrant des critères ESG dans leur stratégie d'investissement.

#### **1.1.2. La stratégie ESG d'Iroko Zen**

Iroko Zen effectue un filtrage d'exclusion sur tous ses potentiels investissements avant l'acquisition. Ainsi, le fonds exclut des investissements qui enfreignent un des dix principes du Pacte mondial des Nations Unies. Le fonds exclut également des investissements directs dans des corporations qui sont exposées à certains secteurs, notamment qui dérivent leurs revenus de :

- La production de matériel pornographique
- La production ou distribution d'armes ou de munitions controversées, telles que les bombes à fragmentation, les mines terrestres, l'uranium appauvri, etc.
- La production ou commerce de tabac.

Qui dérivent plus de 10% de leurs revenus de

- L'exploration arctique, extraction de pétrole, gaz et / ou sables bitumineux
- L'extraction de charbon
- La production d'énergie fossile, si un plan de transition vers les énergies renouvelables n'est pas mis en place.

Concernant l'intégration ESG et l'amélioration des performances extra-financières, Iroko Zen complète sa politique d'exclusion par une démarche d'intégration des critères ESG. En effet, l'amélioration et la valorisation du parc immobilier existant, sur des aspects financiers et extra-financiers est un enjeu prioritaire. Iroko Zen se place donc dans une démarche de Best-In-Progress.

Iroko Zen évalue les caractéristiques environnementales et sociales de chacun de ses investissements au travers d'une grille de notation ESG, qui a été construite afin de refléter la contribution de chacun des investissements aux Objectifs de Développement Durable (ODDs) des Nations Unies. Cette grille, comprenant 34 critères maximum, évalue à la fois l'utilisation d'énergies renouvelables, l'efficacité énergétique, l'utilisation de l'eau, la biodiversité, la mobilité douce, l'exposition au risque climatique, etc. Chaque nouvel actif fait l'objet d'un suivi annuel qui mesure l'évolution de sa contribution envers les ODDs ayant inspiré la grille ESG et se voit attribuer un score ESG, qui aide à quantifier son progrès. Un plan d'amélioration de la note ESG est établi par le Responsable ESG au moment de l'acquisition et ensuite mis à jour chaque année.

Le comité d'investissement organisé avant chaque acquisition approuve la diligence raisonnable ESG de tout nouvel investissement, y compris les exclusions. Parmi ces diligences, chaque actif doit fait l'objet d'une analyse extra-financière intégrant donc les critères ESG dans le processus d'investissement. Les critères ESG permettent d'obtenir une note sur 100. Cette note est mise en lumière par rapport à la note seuil définie sur la typologie et le pays de l'actif concerné pour :

- D'une part, motiver les décisions d'investissement car si la note de l'actif est strictement inférieure à 50% de la note seuil alors Iroko n'investira pas dans cet actif ;
- D'autre part, si la note de l'actif est comprise entre [50% ;100%[ de la note seuil, l'actif sera qualifié de best-in-progress et son acquisition ne pourra se faire sans la mise en place d'un plan de travaux sur 3 ans qui permettra d'atteindre la note seuil. Si la note de l'actif est supérieure ou égale à 100% de la note seuil alors l'actif sera qualifié de best-in-class Iroko cherche à

atteindre la parité autant que possible lors des comités d'investissement.

Le respect des exclusions est également vérifié par le Responsable ESG, avant et après l'investissement.

A ce jour, les membres décisionnaires du comité d'investissement de la SCPI Iroko Zen sont au nombre de 3 dont 1 femme soit un ratio homme/femme de 66:34.

A ce jour, tout comme au niveau entité, Iroko Zen ne prend pas en compte les PAI mais suit de près les évolutions réglementaires et les travaux de place sur le sujet.

### **1.1.3. La stratégie ESG d'Iroko Next**

Iroko Next effectue un filtrage d'exclusion sur tous ses potentiels investissements avant l'acquisition. Ainsi, le fonds exclut des investissements qui enfreignent un des dix principes du Pacte mondial des Nations Unies. Le fonds exclut également des investissements directs les corporations ou des investissements indirects, les fonds composés d'actifs qui sont exposés à certains secteurs, notamment :

Qui dérivent leurs revenus de

- la production de matériel pornographique
- la production ou distribution d'armes ou de munitions controversées, telles que les bombes à fragmentation, les mines terrestres, l'uranium appauvri, etc.
- la production ou commerce de tabac.

Qui dérivent plus de 10% de leurs revenus de :

- l'exploration arctique, extraction de pétrole, gaz et/ou sables bitumineux
- l'extraction de charbon
- la production d'énergie fossile, si un plan de transition vers les énergies renouvelables n'est pas mis en place.

Iroko Next, engagée en tant que membre de l'association FAIR, s'engage à 3 ans à avoir une poche d'investissement solidaire à destination des entreprises de l'économie sociale et solidaire labélisées « ESUS » et ce à hauteur de 5% de l'actif.

Iroko Next évalue les caractéristiques environnementales et sociales de chacun de ses investissements à travers deux grilles ESG : une pour les investissements directs et l'autre pour les investissements indirects. Concernant les investissements directs, la grille est composée au maximum de 34 indicateurs, évaluant à la fois l'utilisation d'énergies renouvelables, l'efficacité énergétique, l'utilisation d'eau, la biodiversité, la mobilité douce, l'exposition au risque climatique, etc. au sein de ces sites. Concernant les investissements indirects, la grille est composée de 20 indicateurs évaluant l'engagement environnemental de l'entité, l'analyse extra-financière des actifs en portefeuille, les documents normatifs du fonds, etc. Les grilles d'évaluation devront être remplies par le Responsable ESG, sur la base des consommations réelles dans le cas des investissements directs et des mises à jour de documents normatifs et réglementaires dans le cas des investissements indirects. Le Responsable ESG est également responsable du déploiement des plans d'amélioration.

L'objectif de ce suivi est de mesurer l'impact ESG des investissements réalisés par Iroko Next, et l'évolution de la performance extra financière des actifs vers les niveaux seuil fixés par typologie d'actif dans le cas des investissements directs ou sur le niveau seuil fixé pour les investissements indirects. Si la note d'un actif change, cette modification sera présentée lors des comités «Social», organisés trimestriellement, pour validation. Le processus d'évaluation est le même la troisième année, et une décision concernant les années suivantes sera prise par le Comité «Social» :

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

Le comité d'investissement organisé avant chaque acquisition approuve la diligence raisonnable ESG de tout nouvel investissement, y compris les exclusions. Parmi ces diligences, le comité d'investissement veillera à ce que la note ESG de l'actif soit supérieure ou égale à 50% de la note seuil pour investir. Le respect des exclusions est ensuite vérifié par le Responsable ESG, avant et après l'investissement. Les évaluations ESG de chaque actif sont mises à jour 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).

Iroko cherche à atteindre la parité autant que possible lors des comités d'investissement. A ce jour, les membres décisionnaires du comité sont au nombre de 2 dont 0 femme soit un ratio homme/femme de 100:0.

#### **1.1.4. La stratégie ESG des autres FIA : Iroko Coliving, Braxton Alfred Hotels**

Ces véhicules ne font pas la promotion de caractéristiques environnementales et/ou sociales.

### **1.2. Contenu, fréquence et moyens utilisés pour informer les souscripteurs, affiliés, cotisants, allocataires ou clients sur les critères relatifs aux objectifs ESG pris en compte dans la politique et la stratégie d'investissement**

Dans le cadre de sa démarche ESG, Iroko a fait de la transparence de l'information et de la communication un enjeu majeur et ce comme le montre sa stratégie de labélisation. Ainsi pour tenir informé les souscripteurs, plusieurs documents sont communiqués sur les engagements pris par la société de gestion et le processus mis en place. L'ensemble des documents sont disponibles sur le site internet d'Iroko ou auprès des investisseurs :

Document	Iroko Zen	Iroko Next
----------	-----------	------------

Note d'informations et statuts, Document d'informations Investisseur	✓	✓
Document d'information clé	✓	✓
Bulletin trimestriel	✓	✓
Plaquette commerciale	✓	✓
Rapport annuel du fonds	✓	✓
Rapport annuel ISR	✓	
Méthodologie et grille ESG	✓	
Code de transparence	✓	
Politique d'engagement des parties prenantes	✓	
La page site internet dédiée à la stratégie extra-financière du fonds	✓	

Qui plus est, Iroko assure une communication constante et la plus limpide qui soit sur les évolutions apportées au parc immobilier ayant donc un impact sur la performance extra-financière des actifs ainsi que la performance globale du fonds

A titre d'information, ci-suit un extrait de notre politique d'engagement auprès des parties prenantes

#### **Politique d'engagement des parties prenantes clés de la SCPI Iroko Zen**

Cette démarche d'amélioration continue nécessite l'adhésion de parties prenantes clés qu'Iroko a identifiées. La mise en œuvre d'un dialogue continu et d'une coopération sur le long terme avec les parties prenantes clés permet de faire progresser le patrimoine sur ces aspects.

#### **Communication auprès des parties prenantes**

En ce qui concerne sa relation avec les locataires, Iroko ZEN s'engage à implémenter des clauses



environnementales dans au moins 50% des nouveaux baux signés à partir de 2022. Iroko Zen s'engage également à se positionner en tant qu'acteur du changement, auprès de ses locataires, en lançant une diversité d'action de sensibilisation aux thématiques de durabilité (organisation de webinaires, partage d'informations concernant le changement climatique et les façons de s'engager pour des modes de consommation plus durables). 100% des prestataires impliqués dans des problématiques ESG, à tout moment du processus d'investissement ou de gestion, ont signé des annexes ESG, afin de marquer leur prise de connaissance et leur respect des engagements ESG pris par Iroko Zen.

De même, les locataires ont reçu des e-mails de sensibilisation aux problématiques de durabilité et ont reçu des enquêtes de satisfaction.

Au 31/12/2022, les objectifs fixés par Iroko Zen avaient été atteints :

- 100% des property managers impliqués dans le processus de gestion des actifs ont signé des annexes ESG
- 100 % des prestataires de services externes, intervenant dans le processus de due diligence ESG ont signé des annexes ESG
- 100 % des actifs détenus par Iroko Zen avaient fait l'objet d'une étude de résilience climatique et 78% de ces actifs sont situés dans des zones de risque faible ou moyen.

Par ailleurs, chez Iroko Zen, nous nous efforçons à favoriser la location de nos actifs à des entreprises qui exercent des activités durables. Ainsi, au 31/12/2022, 35% de nos locataires exercent une activité avec un impact positif sur le développement local, soit par le caractère de leurs activités, soit par l'intégration de la circularité dans leur chaîne d'approvisionnement.

### **1.3. Adhésion de l'entité ou de certains produits financiers, à une charte, un code, une initiative ou obtention d'un label sur la prise en compte de critères ESG ainsi qu'une description sommaire de ceux-ci**

Iroko est adhérent des Principes of Responsible Investment (PRI) portés par les Nations Unies. Ce programme est une démarche engageante d'investissement responsable dont l'objectif est de favoriser l'intégrité et la responsabilité des investisseurs à travers notamment le respect de bonne pratique de gouvernance afin de favoriser un système financier durable et efficace du point de vue économique.

La SCPI Iroko Zen est labellisée ISR. Le label ISR est un label d'état, créé par le ministère de l'Économie, des Finances et de la Relance en 2016 afin de mettre en avant les fonds d'investissement respectant les principes de l'investissement socialement responsable.

La SCI Iroko Next est membre de l'association FAIR née en 2021 de la fusion entre Finansol et l'iLab,



acteur historique et laboratoire d'innovation sur l'impact. FAIR gère le label Finansol, qui distingue les produits d'épargne solidaires des autres produits d'épargne auprès du grand public.



**Liste des produits financiers mentionnés en vertu de l'article 8 et 9 du Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers ainsi que leur alignement au Règlement (UE) 2020/852 du Parlement Européen et du Conseil du 18 juin 2020.**

Ci-suit le tableau récapitulatif de la classification des fonds au sens du Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019 et leur alignement au Règlement (UE) 2020/852 du Parlement Européen et du Conseil du 18 juin 2020 :

Nom du fonds	Type de véhicule	Classification au sens de SFDR	Pourcentage d'alignement à la Taxinomie européenne	AUM en € (au 31/12/2022)	Part relative sous gestion d'Iroko	Part d'AUM intégrant des critères ESG
IrokoZen	SCPI	Article 8	0%	258 334 226 €	97,38%	259 267 302€ (soit 97,73% de l'encours sous gestion total)
Iroko Next	SCI	Article 8	0%	933 076 €	0,35%	
Iroko Coliving	Autre FIA	Article 6	0%	3 260 620 €	1,23%	0€
Braxton Alfred Hotels	Autre FIA	Article 6	0%	2 761 744 €	1,04%	

**2. Moyens internes déployés par l'entité**

**2.1. Description des ressources financières, humaines et techniques dédiées**

## à la prise en compte des critères ESG dans la stratégie d'investissement en les rapports aux encours totaux gérés ou détenus par l'entité.

**Les moyens humains internes** : L'équipe immobilier est composée :

D'un responsable ESG accompagné d'un stagiaire analyste ISR, en charge de la mise en œuvre de la stratégie ESG et du maintien du label ISR.

De 5 gérants financiers au sens du RG AMF, qui sont pleinement responsable de la mise en application de la démarche ESG que ce soit dans l'analyse ESG des dossiers d'investissement mais aussi dans le suivi ESG des actifs en portefeuille

D'un RCCI, accompagné d'un stagiaire CCI, en charge des contrôles de second niveau et donc du respect de la procédure ESG/ISR

Ainsi Iroko a 4,23 ETP impliqué dans la prise en compte des critères ESG dans la stratégie d'investissement en 2022.

**Ressources externes** : Puisque le label ISR est au cœur de la stratégie d'Iroko Zen, Iroko travaille avec le cabinet Ethiket pour réaliser un pré-audit sur le label ISR chaque année. Sur le fonds Iroko Zen, pour chacun des pays dans lesquels nous investissons, Iroko sollicite des « Property Managers » pour nous accompagner sur la gestion des locataires, la collecte des loyers et le bon fonctionnement des actifs. A ce jour, Iroko travaille avec property manager par pays, soit 5 property managers au global. Sur l'ensemble des fonds, l'équipe Conformité et Contrôle Interne est accompagnée par Agama Conseil dans le cadre de la réalisation, premièrement, d'une mission de contrôle périodique ainsi que, deuxièmement, d'une mission de conseil. Dans le cadre de la mise en œuvre de sa méthodologie de notation sur Iroko Next et Iroko Zen, Iroko utilise des benchmarks externes pour apprécier l'efficacité énergétique de ses actifs comme le benchmark de l'OID et du CIBSE. Iroko utilise également la plateforme R4RE, qui héberge maintenant les données Bat-Adapt pour étudier les risques climatiques auxquels s'exposent ses actifs. Le budget annuel, sur l'ensemble des fonds, est de 0,53%.

**Moyens financiers** : Concernant Iroko Zen, nous déployons un budget annuel d'environ 0,07% de l'encours du fonds pour des prestataires ESG, principalement pour la réalisation d'audit énergétique. Concernant Iroko Next, de par la composition de son inventaire de classe d'actifs, le budget annuel est de 0% de l'encours du fonds.

### 2.2. Actions menées en vue de renforcement des capacités internes de l'entité.

Nous mettons en place un ensemble d'outils afin d'améliorer continuellement les capacités internes dans la maîtrise de notre démarche ESG :

Participation à des événements dédiés (conférences, salons, ...)

Formation : Nous obligeons la participation de nos collaborateurs concernées à des formations dédiées, organisées en interne et/ou par des acteurs de place

**Communication** : nous mettons en place une communication transparente vis-à-vis de nos parties prenantes, internes comme externes, dans une logique de partage et de maintien du label ISR :

Interne : l'ensemble de notre équipe exécutive se réunit de façon hebdomadaire pour passer en

## IROKO•

revue, par actifs, les actions pour augmenter l'efficacité énergétique de nos bâtiments à court, moyen et long terme. Cette réunion est également l'occasion de faire un point sur l'ensemble des enjeux ESG internes (validation de plans de travaux, décisions d'investissement au regard des critères ESG et plus précisément de l'atteinte de la note seuil, évolution réglementaire impactant Iroko, ...)

Externe : nous partageons régulièrement avec nos investisseurs l'état d'avancée des plans d'actions comme par exemple l'augmentation de l'efficacité énergétique de nos bâtiments, le confort des occupants, la mise en place de bornes électriques, la mise en place de bonnes pratiques de gouvernances, etc.