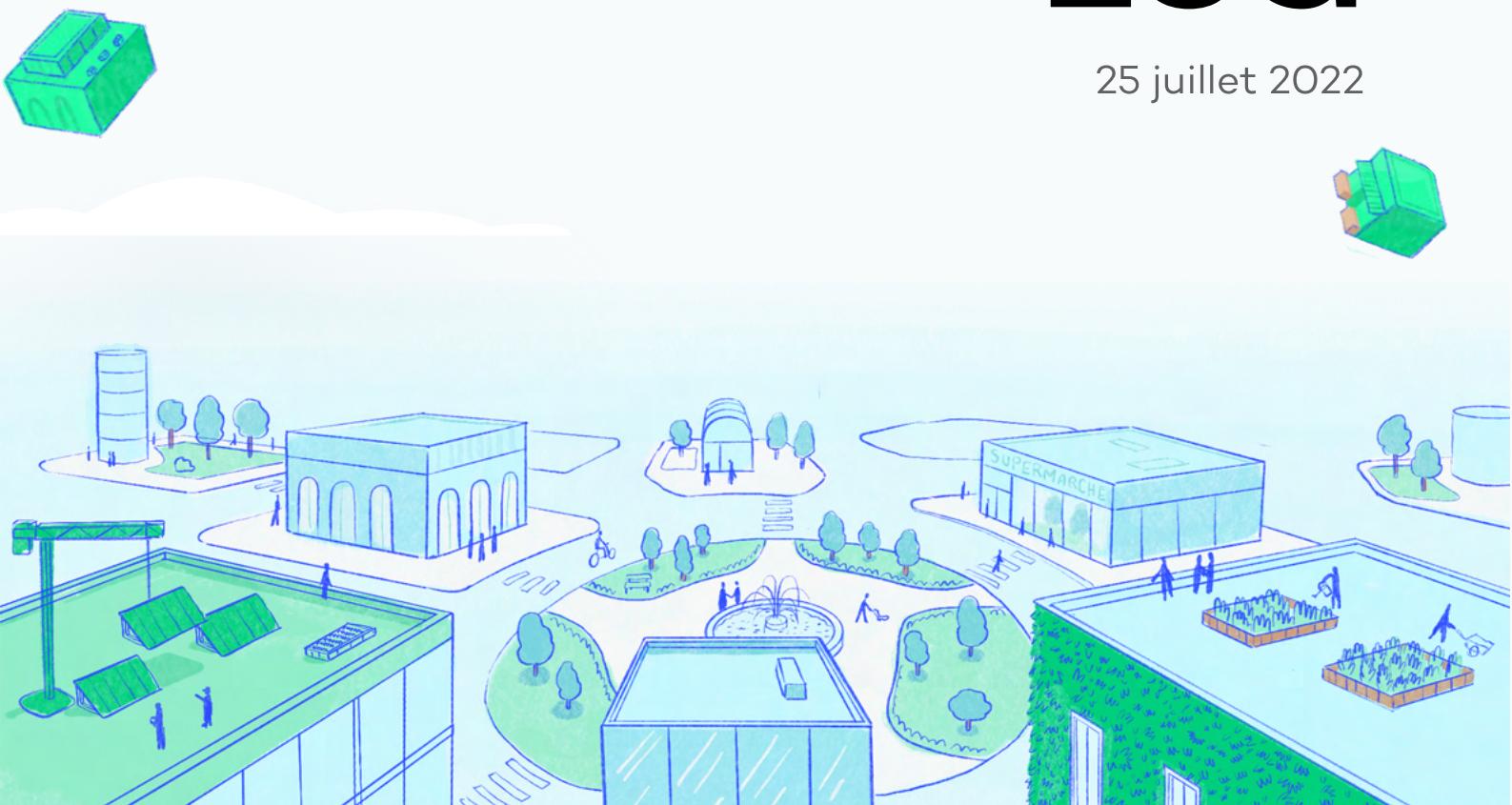


Méthodologie d'évaluation **ESG**

25 juillet 2022



IROKO.
ZEN

Sommaire

Introduction	1
Présentation du label ISR	1
Pourquoi Iroko ZEN s'engage dans la démarche ISR ?	2
Collecte de données	4
Méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG de nos actifs	4
Règlement SFDR et Taxinomie	10
Mesure de la performance	10
Revue de la méthodologie ESG	11



Introduction

« Rendre accessible des produits d'épargne performants et engagés »

C'est avec cette ambition que 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 détient 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 ses objectifs.

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).

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.

Objectifs sociaux

Ide 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 efficients 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.

Afin d'évaluer la performance de notre portefeuille selon ces trois piliers, nous avons constitué une grille de notation, qui associe plusieurs thématiques et critères à chacune des trois dimensions ESG, et qui associe des points à chaque critère, en fonction de la performance de l'actif par rapport au critère respectif.

Le présent document a pour but de détailler cette grille de notation et le choix du modèle d'évaluation, en cohérence avec la stratégie et les objectifs ISR (Investissement Socialement Responsable) du fonds Iroko ZEN. La méthodologie d'évaluation ESG s'applique à l'ensemble du patrimoine de la SCPI Iroko ZEN.



Collecte de données

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 effectués par le green asset manager. Les outils qu'on a développés pour le suivi des notes ESG de nos actifs comparent la note ESG obtenue par l'actif à la note seuil assignée à la typologie à laquelle il appartient¹. Ce comparatif est utilisé afin de vérifier que l'actif correspond à nos exigences de qualité.

Lors des années suivantes, les grilles d'évaluation sont remplies par le Green Asset Manager, sur la base des consommations réelles. Si Iroko ZEN n'est pas en mesure d'obtenir des informations sur les consommations réelles de ses actifs, les actifs ne pourront plus être pris en compte dans la poche ISR du fonds.

Actuellement, la notation des actifs, à l'acquisition et pendant les années suivantes, se fait sur la base d'un document Excel, qui a été conçu pour calculer automatiquement la note de l'actif, sur la base des critères prédéfinis. La performance de l'actif sera mesurée sur la base de ces critères et quantifiée, ce qui ensuite servira comme base pour le calcul de la note finale. Un autre logiciel de notation automatisé est en cours de conception. Son rôle sera de permettre aux équipes de suivre de manière plus efficace l'évolution ESG d'un portefeuille grandissant.

Méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG de nos actifs

La grille ESG d'Iroko ZEN a été modifiée au 01/07/2022. La nouvelle grille s'applique rétroactivement et aux nouvelles acquisitions. Ce changement de notation a notamment été implémenté en raison de :

- Besoin d'établir des critères adaptés aux différentes typologies d'actifs détenus par Iroko ZEN ;
- Besoin de mieux spécifier les critères utilisés afin de répondre aux Objectifs de Développement Durable proposés par les Nations Unies et ainsi, nous assurer qu'on a une grille d'analyse plus complète et exigeante;
- Besoin d'utiliser des benchmarks adaptés aux différentes typologies d'actifs et géographiques couvertes par Iroko ZEN ;
- Besoin d'adapter la pondération de la grille aux benchmarks sectoriels et aux possibilités d'impact les plus pertinentes pour Iroko ZEN, étant donnée la spécificité du secteur immobilier.

La pondération E – S – G a été légèrement modifiée, afin de mieux rendre compte de l'impact social qu'Iroko ZEN peut avoir sur ses actifs et des actions de gouvernance pour lesquelles elle est responsable. Ainsi, la pondération E – S – G de 50 – 30 – 20 est passée à une moyenne de 46 – 31 – 23 au 01/07/2022². Le mode de calcul de ces pondérations est décrit dans la présente méthodologie.

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 Moyenne calculée sur les zones géographiques couvertes par Iroko ZEN et sur les six grandes typologies d'actifs qu'on détient.

Critères ESG

Notre grille est organisée selon 14 thématiques et maximum 34 critères, le nombre de critères étant variable d'une typologie d'actif à l'autre. Les critères ont été choisis pour répondre à l'objectif du label ISR, qui est aussi le nôtre : celui de permettre aux épargnants et aux investisseurs professionnels, de distinguer les fonds d'investissement en mettant en œuvre une méthodologie robuste d'investissement socialement responsable, avec des résultats mesurables et concrets.

En même temps, ces critères répondent directement aux spécificités de nos actifs (immobilier) et ont été choisis afin de refléter les zones d'action où Iroko ZEN juge qu'elle pourrait avoir le plus d'impact en agissant sur ses actifs, et avec ses locataires.

Pilier	Thématique	Explication de la thématique
Environnement	Energie	Les consommations d'énergie finale et primaire de l'actif seront indiquées, ainsi que ses émissions de gaz à effet de serre afin de les comparer aux chiffres indicatifs proposés par le benchmark retenu.
	Installations d'énergie	Cette thématique prend en compte également l'existence de dispositifs d'économie d'énergie ou bien la présence d'énergies renouvelables.
	Tri des déchets	L'actif sera valorisé si le recyclage des déchets se fait selon des dispositions spécifiques et dans des bacs spéciaux ; en France, si l'actif dispose de 5 bacs de tri ou plus, les points maximums lui seront octroyés.
	Biodiversité	des équipements intérieurs ou extérieurs favorisant la biodiversité végétale ou animale (ruches, hôtels à insectes, etc.). Etant donné la spécificité des activités sur certains sites (santé, commerce) le critère biodiversité n'a pas été quantifié pour ces sites.
	Eau	Les consommations d'eau de l'actif seront indiquées, afin de les comparer aux chiffres indicatifs proposés par le benchmark retenu, pour la typologie d'actif étudiée. Les dispositifs d'économie d'eau présents sur le site seront indiqués et leur présence comptera dans la valorisation de l'actif
	Mobilité	<p>Le nombre / cumul des moyens de transport en commun sera évalué, ainsi que leur praticité, afin d'apprécier l'accessibilité de l'actif.</p> <p>Ces critères auront un poids plus important pour certaines typologies d'actifs (bureaux, santé, éducation, commerce) et moins important pour les centres logistiques, qui sont, de par la nature de leurs activités, éloignés des centres urbains).</p>
Social	Installations de transport green	<p>Si le site est doté d'un parking vélos ou par des bornes électriques de recharge pour voitures et / ou vélos, des points additionnels lui seront attribués.</p> <p><i>Ces critères auront un poids plus important pour certaines typologies d'actifs (bureaux, santé, éducation, commerce) et moins important pour les centres logistiques, qui sont, de par la nature de leurs activités, éloignés des centres urbains).</i></p>
	Santé et sécurité des occupants	Il s'agit de valoriser les actifs qui mettent en place des actions pour assurer la sécurité et le bon état de santé de leurs occupants.
	Bien-être et confort des occupants	<p>Il s'agit de valoriser les actifs qui ont réalisé des aménagements intérieurs qui favorisent le bien-être des occupants (accès à la lumière naturelle, mise à disposition des espaces de détente, aménagement de vestiaires, présence d'ascenseurs, possibilité de contrôler la température intérieure de la pièce).</p> <p><i>Certains de ces critères sont applicables à certaines typologies d'actifs, mais pas à d'autres (eg. La présence des ascenseurs n'a pas été prise en compte pour les sites logistiques), étant donné la spécificité de leur activité</i></p>
	Services	Il s'agit de valoriser les actifs permettant l'accessibilité au sein du site ou à moins de 1 km de services (restauration, salle de gym, centres commerciaux, etc). Si des tels services existent sur le site, l'actif se verra octroyer les points associés à ce critère. Si plus de 4 types de services existent autour du site, l'actif se verra octroyer les points associés à ce critère.

Gouvernance

Relation avec les locataires

Il s'agit de valoriser les actifs sur lesquels Iroko ZEN a réussi à déployer une stratégie de sensibilisation autour des thématiques ESG (webinars, distribution de guides d'éco gestes, etc.). Sont également valorisés les actions comme l'organisation des comités verts avec les locataires, l'intégration des clauses green dans les baux, le taux de réponse aux enquêtes de satisfaction des locataires, permettant de connaître leurs besoins.

Relation avec les prestataires

Il s'agit de valoriser l'effort d'Iroko ZEN d'engager ses prestataires dans un effort collectif de promouvoir l'engagement ESG, à travers la signature d'une charte ESG et l'intégration des critères ESG dans leurs contrats.

Développement durable

Il s'agit de valoriser les actifs engagés dans le développement de circuits économiques locaux ou dans le développement de l'économie circulaire, à travers le réemploi des matériaux dans leurs activités opérationnelles. Il s'agit également de valoriser les actifs qui exercent une activité contribuant au développement durable de la société (services publics, santé, écologie, etc).

Résilience climatique

Il s'agit d'évaluer l'exposition et la sensibilité du bâtiment aux risques physiques qui pourraient être provoquées par le dérèglement climatique dans les décennies à venir.



Benchmarks externes employés

Lorsqu'un critère est quantifié par rapport à un référentiel externe, nous utilisons principalement des sources gouvernementales, comme par exemple :

- Pour les consommations d'énergie finale et primaires, émissions de CO2 et consommation d'eau :
 - **en France** - les données de l'Observatoire de l'Immobilier Durable de l'année de référence de l'acquisition (ou de la mise à jour dans le cas du suivi), affinées par typologie d'actif ont été utilisées.
 - **en Espagne** - les données extraites de sources gouvernementales : "Informe sobre tipologías, actuaciones de mejora y potenciales ahorros en el parque edificatorio del sector terciario", adaptées aux spécificités de chaque actif, ont été utilisées. Nos partenaires responsables de l'audit énergétique ont calculé un benchmark pour chaque actif, qu'on a ensuite utilisé pour notre notation.
 - **aux Pays-Bas** - un rapport sur la consommation énergétique des différents types d'actifs, élaboré par l'Agence Néerlandaise pour les Entreprises (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland³) a été utilisé pour estimer la consommation d'énergie primaire des bureaux, selon leur notation DPE. Nous avons, à ce jour, un seul actif aux Pays-Bas, correspondant à la typologie "bureaux". Afin de calculer les émissions de CO2, nous avons les ratios de kg CO2/kWh publiés par RenSmart⁴, calculées sur la base des données de l'Agence Européenne de l'Environnement. Pour le calcul de l'énergie finale, nous avons utilisé un facteur d'énergie primaire de 2,5 conformément à la norme européenne en vigueur⁵.
 - **en Allemagne**, où nous sommes propriétaires d'un commerce, nous avons utilisé les données publiées dans un document de recherche émis par la DG de Recherche et Innovation de la Commission européenne⁶ et nous avons utilisé les mêmes sources que celles mentionnées précédemment pour le calcul de l'énergie finale et des émissions de CO2.
 - **en Irlande**, où nous sommes propriétaires de deux actifs (une crèche et un commerce), nous avons utilisé des statistiques sur la performance énergétique de chaque typologie d'actif, comme décrites par les équivalents locaux des DPE⁷.
 - 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. 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.
- Afin d'analyser la résilience climatique des actifs, la base de données BatAdapt a été utilisée pour les actifs situés en France, afin d'estimer leur exposition à divers risques climatiques : risque de sécheresse, risque de retrait et gonflement des argiles, risque d'inondations, risque de vagues de chaleur. Pour les actifs situés en Europe (hors la France), la base R4RE (Resilience for Real Estate⁸) a été utilisée et la sensibilité des actifs aux changements climatiques d'ici 2030 a été analysée.

³ Monitor Energiebesparing Gebouwde Omgeving
2021 <https://www.rvo.nl/sites/default/files/2021/12/monitor-energiebesparing-gebouwde-omgeving-2021.pdf>

⁴ Données accessibles ici : <https://www.rensmart.com/Calculators/KWH-to-CO2>

⁵ Selon les informations recueillies dans le document "EU Primary Energy Factor for Electricity: key to ensure well-informed choices, achieve real energy savings and reduce consumer energy bills", rédigé par COGEN, accessible ici : https://www.cogeneurope.eu/images/2017_05_26_COGEN_Europe_Primary_Energy_Factor_Position.pdf

⁶ "Deliverable 2.1 - Shopping malls features in EU 28 + Norway", European Commission DG Research and Innovation

⁷ Des certificats BER (Building Energy Ratings), qui notent la performance énergétique d'un établissement sur une échelle de A à G et assignent un indicateur BER à chaque note (de 0,3 pour une notation A à 3 pour une notation G). Voir Non-Domestic Building Energy Ratings
ici : <https://www.cso.ie/en/statistics/energy/non-domesticbuildingenergyratings/>

⁸ R4RE (resilience-for-real-estate.com)

Pondération des piliers

La note finale de chaque actif représente la moyenne pondérée de chaque rating sur chacun des trois piliers ESG, calculée selon les pondérations associées à chaque critère, selon la typologie d'actif. La méthodologie de calcul respecte les exigences du référentiel du Label ISR Immobilier (pondérations relatives de chaque pilier et critères obligatoires) et est alignée sur les pratiques des autres SCPI labellisées ISR, qu'on a analysées afin de constituer un benchmark.

Etant donné que le nombre de critères utilisé peut différer d'une typologie d'actif à l'autre et que l'impact estimé de nos actions, par rapport à la classe d'actif peut être différent pour chaque critère, des légères différences existent en termes des pondérations des trois piliers, par classe d'actif. Ainsi, par exemple, pour les actifs appartenant aux industries de l'éducation ou de la santé, l'impact social étant considéré plus important que sur des actifs utilisés pour des activités de logistique, la pondération du volet social a été légèrement appréciée. A contrario, sur les actifs utilisés pour des activités de logistique, nous avons considéré que l'impact de nos actions pourrait être plus important sur le volet environnemental.

Pondérations des piliers par classe d'actif (ex. France)

	E	S	G	Note finale
Iroko ZEN	46%	31%	23%	100%
Bureaux	45%	32%	23%	100%
Logistique	48%	28%	24%	100%
Locaux d'activité	47%	29%	24%	100%
Commerce	45%	31%	24%	100%
Education	47%	32%	21%	100%
Santé	45%	33%	22%	100%
Référentiel ISR	30-60%	20-50%	20-30%	100%

Calcul de la note seuil

Notre calcul de la note seuil se base sur trois indicateurs :

- Benchmark interne sur la base des notations des actifs déjà présents dans notre portefeuille;
- Etablissement d'une correspondance entre chaque thématique de notre grille ESG et les Objectifs de Développement Durable (« ODD ») fixés par les Nations Unies et quantification de l'impact du secteur immobilier par rapport à ces ODD ;
- Quantification de l'apport de chaque géographie par rapport à sa contribution aux ODD fixés par les Nations Unies.

Le poids ainsi calculé pour chaque thématique a ensuite été appliqué aux points maximum enregistrés par la thématique respective dans la grille ESG, afin de calculer le nombre de points minimum requis pour chaque thématique. Ainsi, la déclinaison des notes seuils sur les trois piliers ESG est comme suit :

Note minimum par type d'actif

	Bureaux	Logistique	Commerce	Santé	Locaux d'activité	Education
France	61%	60%	61%	61%	60%	61%
Espagne	62%	62%	62%	62%	62%	62%
Allemagne	62%	62%	62%	63%	61%	62%
Irlande	64%	63%	64%	63%	62%	64%
Pays-Bas	64%	63%	63%	63%	63%	64%
Moyenne	63%	62%	62%	62%	62%	63%

Ainsi, le seuil minimum de performance moyen au niveau de la SCPI varie entre 62 et 63 points, les différences de notation étant dues à la typologie d'actif, où à la spécificité géographiques. La note seuil de 60 précédemment utilisée sera ainsi remplacée par les variations présentées ci-avant.

Ces notes seuil sont utilisées par les équipes d'Iroko ZEN, tant à l'étape d'acquisition que pendant l'étape de gestion du portefeuille, comme expliqué plus en détail dans la [Politique de gestion des risques ESG](#).

Ainsi, trois typologies d'actifs sont définies :

- Les actifs dont la note obtenue dépasse la note seuil. Pour ces derniers, Iroko ZEN société de gestion devra, a minima, maintenir cet actif au-dessus de la note seuil
- Les actifs dont la note est en dessous de la note seuil, mais supérieure à 50% de la note seuil. Ces derniers font l'objet d'un plan d'action d'amélioration sur trois ans dont l'objectif est d'atteindre a minima la note seuil de la typologie de l'actif. Un suivi annuel est réalisé pour l'évaluation de l'évolution de la note ESG de ces actifs et de la mise en œuvre des plans d'amélioration associés. Ensuite, un Comité Green est réalisé trimestriellement, notamment pour suivre plus spécifiquement les actifs faisant l'objet d'un plan d'amélioration;
- Les actifs dont la note seuil est inférieure à 50% de la note seuil. Ces actifs ne feront pas l'objet d'un investissement de notre part.



Règlement SFDR et Taxinomie

La "Taxinomie sur la finance durable de l'Union Européenne" désigne la classification des activités économiques ayant un impact favorable sur l'environnement, afin d'orienter les investissements vers les activités "vertes".

Une activité est classée comme durable si elle correspond à au moins l'un des six objectifs suivants :

- atténuation du changement climatique ;
- adaptation au changement climatique ;
- utilisation durable et protection des ressources aquatiques et marines ;
- transition vers une économie circulaire ;
- contrôle de la pollution ;
- protection et restauration de la biodiversité et des écosystèmes

La SCPI Iroko ZEN considère que ses actifs immobiliers sont des investissements durables dans des activités non alignées sur la taxinomie de l'Union Européenne mais participant activement aux objectifs de développement durable fixés dans le cadre de l'Agenda 2030 de l'ONU. Ce plan d'action adopté en 2015 par les 193 Etats membres de l'ONU et intégrant 17 objectifs est « un plan d'action pour l'humanité, la planète et la prospérité. Il porte une vision de transformation de notre monde en renforçant la paix, en éradiquant la pauvreté et en assurant sa transition vers un développement durable ».

Ainsi, Iroko a choisi de classer la SCPI Iroko ZEN au Règlement dit "SFDR" (Sustainable Finance Disclosure Regulation) (2019/2088) en article 8.

Mesure de la performance

Dans le cadre de sa politique de suivi des risques ESG, la SCPI Iroko ZEN fixe des échéances annuelles afin de suivre l'évolution de la performance de son portefeuille.

Sur le plan environnemental

Iroko ZEN suit la performance énergétique de ses actifs, dans le cadre de sa notation ESG. D'ici 2023, un outil de suivi informatisé sera mis en place afin de permettre le suivi de la qualité du portefeuille par rapport à un objectif de baisse de consommation.

Iroko ZEN s'engage à ce que, dans les trois ans suivant l'acquisition, au moins 20% de nos actifs aient une consommation énergétique inférieure aux benchmarks choisis pour chaque typologie d'actif.

Conformément aux dispositions du Décret Tertiaire, la SCPI Iroko ZEN s'engage également à ce que les consommations de ses actifs tertiaires de plus de 1000 m² soient diminuées.

Sur le plan social

Iroko ZEN s'engage à améliorer la mobilité d'au moins 20% de ses actifs d'ici 2025, soit à travers l'installation de parkings à vélo, soit à travers l'installation de bornes électriques.

Iroko ZEN s'engage à s'assurer que tous les sites respectent les normes de sécurité imposées par la loi. Nous nous engageons, également, à proposer aux locataires de mettre en place des actions d'aménagement des sites, sur la base des réponses reçues dans les enquêtes de satisfaction.

Sur le plan de gouvernance

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 ce qu'au moins 20% de ses locataires soient des utilités qui contribuent au développement local soit par le caractère de leurs activités, soit par l'intégration de la circularité dans leur chaîne d'approvisionnement.

Iroko ZEN s'engage que dans les trois ans suivant l'acquisition :

- d'envoyer des communications régulières à 100% de ses locataires, afin de les sensibiliser aux risques de durabilité
- interroger 100% de ses locataires quant à leur satisfaction dans les locaux détenus par Iroko ZEN; et
- Tenir compte des retours dans la mise à jour du plan d'amélioration ESG des actifs immobiliers en gestion

Revue de la méthodologie ESG

La présente méthodologie s'applique à toute acquisition effectuée à partir de mai 2022 et rétroactivement aux acquisitions précédant cette date. Pour ces dernières, les notes ESG seront recalculées sur la base des principes décrits dans la présente méthodologie.

La méthodologie ESG et la note seuil associée seront revues annuellement pendant les Comités Green.