

La solution d'épargne immobilière engagée au-delà des frontières

IROKO • atlas

Méthode ESG

SOMMAIRE

Créer une stratégie d'investissement engagée au-delà des frontières

Le mot du Directeur ESG

Des équipes au service de l'ESG

Une évaluation extra-financière de l'acquisition à la cession

En pré-acquisition

Pendant la gestion

Au moment de la cession

Nos outils d'analyse extra-financière

Une notation interne pour distinguer les actifs de l'acquisition à la gestion

La pondération de nos critères et des 3 piliers : E, S et G

Cas particulier d'application de la méthode ESG

Structure de la grille de notation ESG

Traitement des caractéristiques extra-financières d'un actif

Un processus de collecte et d'analyse des données tout au long de la vie en portefeuille

Énergie finale, énergie primaire, GES & eau : multiples consommations, multiples benchmarks

Mesure de notre performance et impact

Dispositif de contrôle

Contrôles de 1er niveau

Contrôles de 2nd niveau

Engagement réglementaire

SFDR

Taxinomie

PAI

Lexique

Annexe

Créer une stratégie d'investissement engagée au-delà des frontières

Mot du Directeur ESG

Iroko Horizon, SCPI innovante, place la responsabilité et la performance au cœur de sa stratégie. Dès sa création, elle s'est dotée d'une démarche ESG rigoureuse, pensée comme un levier stratégique pour bâtir un portefeuille durable et résilient.

Avec une politique d'investissement résolument tournée vers l'international, Iroko Horizon cible des marchés diversifiés et dynamiques, en veillant à intégrer les enjeux ESG propres à chaque pays. Du secteur tertiaire européen aux opportunités immobilières en Amérique du Nord, la SCPI adopte une approche rigoureuse pour sélectionner des actifs alignés avec des standards environnementaux, sociaux et de gouvernance exigeants. Cette diversification géographique permet d'élargir les horizons d'investissement tout en capitalisant sur des actifs qui répondent aux attentes locales en matière de durabilité et réglementaires.

Fort de notre expérience avec la SCPI Iroko Zen, nous avons également articulé notre stratégie autour d'une méthodologie identique sur la base de 12 thèmes et 26 critères ESG. Celle-ci permet d'identifier des opportunités à forte valeur ajoutée tout en maîtrisant les risques liés à la transition écologique et sociale.

Engagée dans une dynamique d'amélioration continue, Iroko Horizon suit les évolutions des normes internationales et applique les meilleures pratiques dans la gestion de ses actifs. En combinant ambition internationale et responsabilité ESG, la SCPI offre à ses investisseurs une stratégie globale tournée vers l'avenir et un patrimoine aligné avec les grands enjeux mondiaux en termes de développement durable.

Créer une stratégie d'investissement engagée au-delà des frontières

Des équipes au service de l'ESG

Équipe Investissement	Équipe de gestion	Équipe ESG
L'analyse des caractéristiques extra-financières de la phase de pré-acquisition à la signature de l'acte d'acquisition.	Le maintien ou l'amélioration des caractéristiques extra-financières des actifs en portefeuille.	La création et l'amélioration des méthodes d'analyses extra-financières d'Iroko ainsi que le suivi des progrès, innovations réalisées dans le monde de l'immobilier durable et pour se conformer à la réglementation.

Une évaluation extra-financière de l'acquisition à la cession

En pré-acquisition

Le processus d'analyse extra-financière commence par une étude de l'actif avant l'acquisition.

1. Les équipes Investissement s'assurent que l'immeuble et son/ses locataires respectent la politique d'exclusion d'Iroko (voir annexe).

Si après étude de la politique d'exclusion d'Iroko, l'immeuble et/ou le locataire sont concernés par celle-ci, l'équipe Investissement sollicite un comité ESG ad hoc auprès du Directeur ESG. Au cours de cette réunion, ce dernier tranche sur l'éligibilité finale de la cible et formalise la décision.

Si l'actif est éligible à la SCPI alors l'équipe Investissement peut envoyer une lettre d'offre indicative.

- Si l'actif n'est pas éligible à la SCPI, il ne peut pas être acquis.

2. L'équipe Investissement réalise avant toute acquisition des audits préalables. Il s'agit notamment d'analyses techniques et des caractéristiques environnementales et sociales du bâtiment. L'équipe Investissement reçoit dans ce cadre 2 rapports permettant d'envisager sous tous les angles le potentiel ou les qualités extra-financières d'une cible :

- Le rapport technique du bâtiment « Technical Due Diligence » réalisé par un auditeur technique indépendant
- Le diagnostic de performance énergétique du site ou les factures fournies par le vendeur ou si aucune de ces données n'est disponible ou si elle estime nécessaire, l'équipe Investissement peut également lancer un audit indépendant de performance énergétique du site.

Ces rapports/audits viennent compléter les informations extra-financières récoltées lors de la visite de l'actif par l'équipe Investissement ou par nos conseils. Grâce aux photos, données de consommations en électricité, gaz ou eau, analyse des matériaux et fournitures fournies dans ces rapports, l'équipe est en mesure de remplir l'outil de notation extra-financière. À l'issue de ce travail de collecte de données et d'expertise, le **score ESG** est calculé.

Lorsqu'un actif est acquis en état futur d'achèvement ou neuf (RT 2012, RE 2020 ou équivalent étranger) et qu'aucune donnée de consommations ou d'aménagement n'est disponible au moment de l'acquisition, Iroko Horizon peut acheter l'actif mais s'engage à collecter les données de consommations de cet actif dans l'année qui suit l'acquisition ou à réaliser un audit environnemental du bâtiment alors en exploitation. L'audit peut être réalisé par l'équipe de Gestion d'Iroko via une visite sur place ou grâce à un prestataire de services dit "auditeur environnemental".

La stratégie d'Iroko Horizon distingue finalement 3 types d'actifs, ceux dont les caractéristiques extra-financières sont :

- Insuffisantes : **Exclu**
- Suffisantes mais sujettes à amélioration : **Best-in-Progress**
- De qualité : **Best-in-Class**

Le score ESG de l'actif permet de l'intégrer à l'une de ces trois catégories* et conditionne la décision d'investissement final.

*Ces 3 catégories sont définies dans la partie nos outils d'analyse extra-financière : un label interne pour distinguer les actifs

3. Une fois l'analyse extra-financière de la cible finalisée, ces éléments sont précisés dans le « Comité post due diligence (DD) ». Une synthèse des études financières et extra-financières du bien est présentée aux gérants de la SCPI.

Les gérants de la SCPI sont responsables avec le Directeur ESG de la bonne tenue des engagements extra-financiers de la phase de pré-acquisition jusqu'à la signature de l'acte de vente. Une fois en portefeuille, le dossier de l'actif est remis à l'équipe de Gestion. Celle-ci s'engage à améliorer ou maintenir les caractéristiques ESG de l'actif dans les 3 ans suivant l'acquisition sur la base d'un plan de travaux formalisé si besoin par l'équipe Investissement et validé par l'équipe de Gestion avant l'acquisition. Ce plan d'amélioration, basé sur les informations transmises par l'équipe Investissement, est intégré au comité post DD et est partie prenante de la décision d'investissement. Le suivi de ce plan d'amélioration se basera ensuite grâce aux données collectées via le locataire, le gestionnaire de l'actif ou toute autre solution technique, au fil des années de détention.

Les détails techniques du processus de sélection et du seuil minimum de caractéristiques ESG toléré par le fonds Iroko Horizon sont disponibles dans la partie "Nos outils d'analyse extra-financière".

L'équipe Investissement suit régulièrement des formations et se tient au fait de l'actualité extra-financière dans le monde de l'immobilier durable. Son expertise et connaissance du marché permettent à Iroko Horizon de challenger le contenu des rapports et notamment la qualité de la donnée transmise.

Pendant la gestion

L'équipe de gestion est responsable, sous la supervision du Directeur de l'Asset Management et du Directeur ESG, de la bonne tenue des caractéristiques extra-financières des biens en portefeuille. Comme mentionné dans la partie "outil d'analyse extra-financière", on distingue deux types de biens ESG chez Iroko :

- Les **Best-in-Class** pour lesquels l'objectif est de maintenir et potentiellement d'améliorer leurs caractéristiques ESG.
- Les **Best-in-Progress** pour lesquels l'objectif est d'améliorer leurs caractéristiques ESG afin d'atteindre le statut de Best-in-Class en 3 ans.

L'indicateur principal suivi par l'équipe de gestion est le score ESG de chaque actif. Ce score est théoriquement voué à évoluer à la hausse ou à se maintenir grâce aux actions de l'équipe de Gestion. Ces dernières sont rassemblées pour les actifs Best-in-Progress dans le plan d'actions formalisé à l'acquisition et peuvent prendre diverses formes. Ces plans d'actions peuvent évoluer au fil de la détention après actualisation des données inhérentes aux caractéristiques extra-financières des actifs concernés. Ces actions sont récompensées par l'attribution de points sur le critère concerné dans notre outil de notation ESG. Ce dernier répond dans le cadre de la gestion à 3 utilités :

- Identifier les points faibles des actifs en portefeuille en distinguant les critères à 0 point des autres critères déjà dotés de points.
- Récompenser les efforts d'innovation et de recherche entrepris par l'équipe de gestion via l'augmentation du score ESG et potentiellement de la valeur de l'actif.
- Mesurer l'impact des activités de l'équipe grâce à des critères récompensant par exemple une tendance à la hausse des performances énergétiques ou pénalisant une tendance à la baisse.

Chaque année, l'équipe de gestion est un acteur essentiel du processus d'actualisation des scores ESG des biens en portefeuille. Interlocuteur privilégié du locataire et du gestionnaire d'actif (property manager), l'équipe de gestion récolte et met à jour les caractéristiques extra-financières de l'actif grâce à notamment :

- Factures annuelles d'électricité, gaz ou fioul, permettant de calculer la consommation d'énergie finale du bâtiment, d'énergie primaire et ses émissions de GES.
- Factures annuelles d'eau.
- Photos des éventuels travaux finalisés ou nouveaux dispositifs implantés.

L'équipe de gestion s'engage au cours des 3 ans suivant l'acquisition à faire passer l'actif Best-in-Progress au statut de Best-in-Class. Les actions permettant cette amélioration sont sous la responsabilité de l'équipe de Gestion et du Responsable ESG qui supervise les opérations.

Au moment de la cession

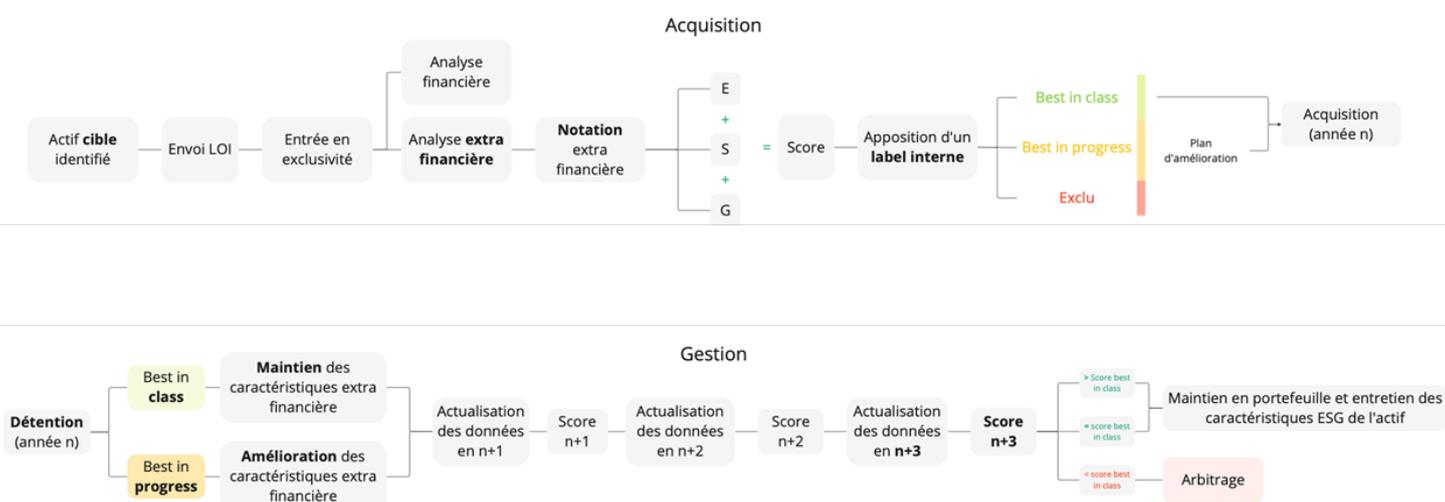
Un actif n'ayant pas atteint la note de 59 sur 100 après 3 ans de détention ne peut être maintenu dans le portefeuille d'Iroko Horizon.

Dans ce cadre le bien est mis en arbitrage et est maintenu en portefeuille dans l'attente d'être cédé. Sa note ainsi que les indicateurs associés continuent néanmoins d'être comptabilisés dans le suivi extra-financier du portefeuille dans un objectif de transparence et seront identifiés comme tels. Pour les actifs n'ayant pas atteint l'échéance des trois ans ou pour ceux dont la note est déjà supérieure ou égale à 59 un arbitrage pour d'autres motifs que le caractère extra-financier du bien peut également survenir.

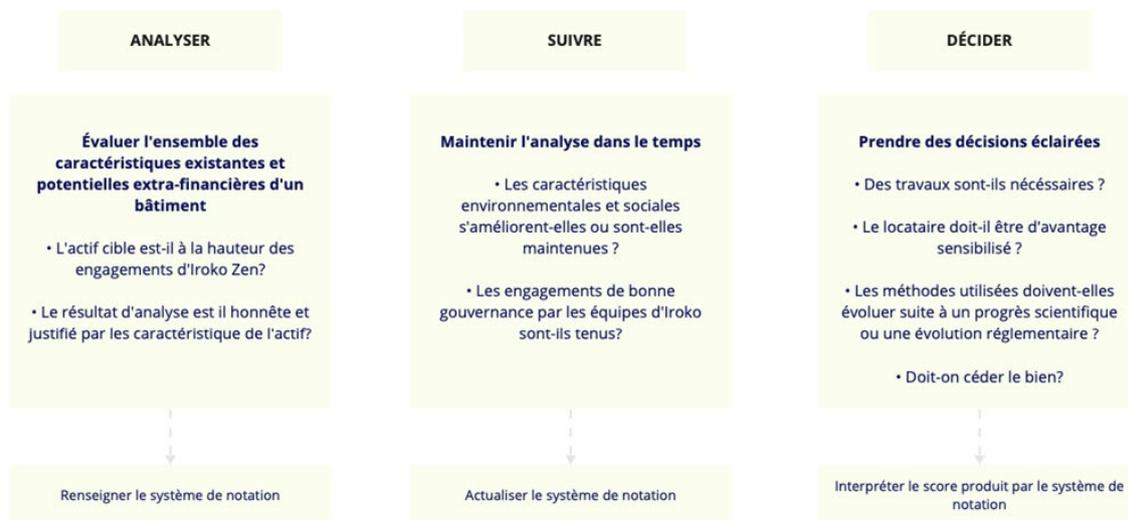
Si la note de l'actif est strictement supérieure à 59, celui-ci démontre selon l'analyse des équipes d'Iroko horizon des caractéristiques ESG de bonne qualité.

Les experts valorisation peuvent se lier au processus d'analyse extra-financière en évaluant la valeur du bien. L'objectif est de tenir compte des attributs environnementaux et sociaux d'un immeuble afin de les intégrer au processus de valorisation financière. Cet exercice vient approfondir la complémentarité entre performance extra-financière et financière en les mêlant à la valeur du bien de l'actif.

Synthèse du processus d'acquisition et de gestion :



Nos outils d'analyse extra-financière



Une notation interne pour distinguer les actifs de l'acquisition à la gestion

L'équipe ESG d'Iroko s'est posé la question suivante : « quel est le nombre de points à partir duquel un actif peut être considéré comme doté de caractéristiques extra-financières de qualité ? »

Pour Iroko Horizon, un bon actif d'un point de vue ESG est celui qui combine vertus environnementales, sociales et de bonne gouvernance tout au long de sa vie dans le portefeuille.

Pour rappel, Iroko Horizon promeut des caractéristiques environnementales et sociales mais n'a pas d'objectifs d'investissement durable.

L'implication du secteur de l'immobilier dans l'émission de gaz à effet de serre, notamment dans la phase de construction, a influencé la stratégie ESG de la SCPI. C'est pourquoi une prédominance aux caractéristiques environnementales a dans ce cadre été accordée lors de la réflexion sur la construction de ces 3 catégories. Notre outil de notation comprend 100 points répartis dans des critères environnementaux (E), sociaux (S) et de bonne gouvernance (G).

- 49 points pour E
- 30 points pour S
- 21 points pour G

Pour Iroko Horizon, un actif doté de caractéristiques extra-financières de qualité a obtenu la moitié des points en S et 0,625 des points en E et G.

Pourquoi ?

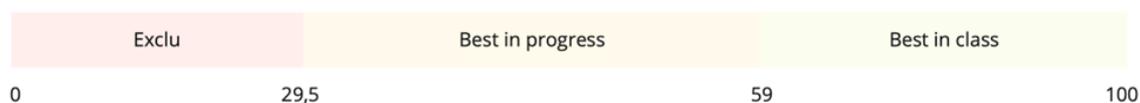
Iroko Horizon accorde sa note seuil à sa thématique d'investissement extra-financier, une prépondérance est donc accordée à E par rapport à S. Conscient de l'impact de ses activités et de la nécessité d'inciter ses équipes et processus internes à la responsabilité, Iroko Horizon accorde une attention particulière à la catégorie Gouvernance et y associe également une pondération importante. Un bon actif pour Iroko se traduit finalement par la formule suivante :

$$\begin{aligned} &=0,625E+0,5S+0,625G \\ &=0,625(49)+0,5(30)+0,625(21) \\ &= 59 \end{aligned}$$

Lorsque le score ESG d'un actif vaut :

- 59 et plus il est considéré par les équipes d'Iroko comme un bien doté de caractéristiques ESG de qualité - **Best In Class**
- Moins que la moitié de 59 soit strictement inférieur à 29,5 il est considéré comme un bien doté de caractéristiques ESG insuffisantes - **Exclu**
- Entre 29,5 et strictement inférieur à 59 le bien est doté de caractéristiques ESG suffisantes mais améliorables - **Best In Progress**

Pour simplifier l'identification des actifs potentiels ou en portefeuille, Iroko a créé un système de notation interne basé sur la méthode énoncée ci-dessus. De 59 à 100 points l'actif est dit « Best-in-Class », de 29,5 à 59 le bien est dit « Best-in-Progress ». En dessous de 29,5 points le bien n'est pas éligible à l'investissement.



La pondération de nos critères et des 3 piliers : E, S et G

La note finale de chaque actif représente la somme des points accordés pour chaque critère de E, S et G. Ce score est tributaire de la pondération accordée aux 3 piliers.

La méthodologie de calcul respecte les exigences du référentiel du Label ISR Immobilier¹ (pondérations et critères obligatoires bien que la SCPI ne soit pas encore labélisée). Elle est également alignée avec les pratiques des SCPI labellisées ISR du marché, analysées en amont de la construction de la méthode ESG de notre fonds pour s'assurer de notre bonne compréhension des pratiques de place.

Cas particulier d'application de la méthode ESG

Dans le cas d'un Retail Park (un site contient plusieurs bâtiments de typologie différente) les bâtiments de même typologie sont analysés sous une même grille de notation extra-financière.

Exemple :

¹ Iroko Horizon n'est pas labélisé ISR à date mais vise l'obtention du label ISR

Un retail park contient 2 immeubles de bureaux, un restaurant et un commerce :

- 1 grille bureau
- 1 grille commerce
- 1 grille restaurant

La note extra-financière de l'actif est la moyenne des notes pondérée par le loyer :

Note Retail Park : $(\text{note bureau} \times \text{loyers des bureaux} + \text{note commerce} \times \text{loyer commerce} + \text{note restaurant} \times \text{loyer restaurant}) / \text{somme des loyers}$

Structuration de notre notation ESG

Environnement

Thème	Critère	Points max	Règle
Énergies	Consommation d'énergie primaire kwh/m2/an	7	<ul style="list-style-type: none"> • Si consommation actif < benchmark alors total points • Si benchmark < consommation actif < 120% du bench alors moitié des points • Si consommation actif >= 120% benchmark alors 0 point
	Émissions de GES kgco2/m2/an	7	
	Consommation d'eau m3/m2/an	4	
	Exposition aux énergies fossiles	3	
Maîtrise des consommations	Dispositif d'économie d'énergie finale	4	<ul style="list-style-type: none"> • Si au moins 2 dispositifs alors total points • Si 1 dispositif alors moitié points • Sinon 0
	Dispositif d'économie d'eau	4	
	Utilisation ou contribution à un mix énergétique vertueux	4	
Protection de la biodiversité	Dispositif de traitement des déchets	4	<ul style="list-style-type: none"> • Si exhaustivité du dispositif alors total des points • Si 2 poubelles différentes moitié des points • Sinon 0
	Processus de végétalisation du site	4	
	Dispositif de protection et accueil de la faune	4	
Résilience climatique	Exposition aux aléas climatiques	4	<ul style="list-style-type: none"> • Interprétation favorable de l'outil d'analyse alors total points • Interprétation mitigée de l'outil d'analyse alors moitié des points • Interprétation défavorable de l'outil d'analyse alors 0 point
Total		49	

Social

Thème	Critère	Points max	Règle
Mobilité durable	Transports en commun à moins d'1km	3	<ul style="list-style-type: none"> • Au moins 2 modes d'acheminement différents (lignes, transports..) alors total points • Sinon 0
	Parking à vélos	3	<ul style="list-style-type: none"> • Au moins 1 dispositif sur le site alors total points • Exception : Si actif sans terrain/sans parking et un dispositif public à moins de 300 mètres du site alors total des points. Entre 300 mètres et 500 mètres moitié des points. • Sinon 0
	Bornes électriques vélos/voitures	3	<ul style="list-style-type: none"> • Respect de la loi en vigueur dans le pays alors total points • Si loi en vigueur et au moins 1 dispositif alors moitié des points. • Exception : Si actif sans terrain/sans parking et un dispositif public à moins de 300 mètres du site alors total des points. Entre 300 mètres et 500 mètres moitié des points. • Si aucune loi en vigueur et 1 dispositif alors total points
Confort des occupants	Vestiaire et ou espace détente pour les salariés	3	<ul style="list-style-type: none"> • Si 2 dispositifs alors total points • Si 1 dispositif alors moitié points • Sinon 0 point
	Présence de services à moins d'1km	3	<ul style="list-style-type: none"> • Si au moins 3 services différents alors total des points • Sinon 0 point
Santé des occupants	Exposition à des éléments nocifs	3	<ul style="list-style-type: none"> • Si aucun élément nocif alors totalité des points • Si 1 composant interdit alors 0 point
	Accès PMR	3	<ul style="list-style-type: none"> • Une personne à mobilité réduite a accès à l'ensemble de la prestation de services (usage du site) alors totalité des points • Sinon 0 point
Usage durable	Activité engagée	5	<ul style="list-style-type: none"> • L'activité principale d'au moins 1 locataire est une activité de l'économie sociale et solidaire alors total des points • Le locataire est labellisé b-corp équivalent alors moitié des points • Sinon 0 point
Exposition à la biodiversité	Présence d'espace vert à moins d'1km	4	<ul style="list-style-type: none"> • Si parc à moins d'1km alors total des points • Sinon 0 points
Total		30	

Gouvernance

Thème	Critère	Points max	Règle
Gouvernance responsable	Clauses ESG contrats parties prenantes (locataire et prestataires de services)	4	<ul style="list-style-type: none"> • Si clauses ESG contrats prestataires et bail locataire alors total points • Si clauses ESG pour au moins 1 partie prenante alors moitié points • Sinon 0
	Sensibilisation annuelle au locataire	1	<ul style="list-style-type: none"> • Si sensibilisation envoyée depuis moins d'1an alors total points • Sinon 0
	Enquête triennale ESG prestataires	1	<ul style="list-style-type: none"> • Si enquête envoyée depuis moins de 3 ans alors total points • Sinon 0
	Monitoring des controverses	2	<ul style="list-style-type: none"> • Le locataire est référencé sur comply et aucune controverse n'apparaît alors total points • Si pas de référencement alors 0 point
Gouvernance éclairée	Formations annuelles ESG des équipes	5	<ul style="list-style-type: none"> • Si au moins une formation générale et 1 aux parties prenantes internes essentielles alors total des points • Sinon 0
Mesure de l'impact	Tendance à la baisse des consommations d'eau et du GES	5	<ul style="list-style-type: none"> • Si 2 tendances à la baisse alors total des points • Si 1 tendance à la baisse alors moitié des points • Sinon 0
	Enquête de satisfaction ESG au locataire	3	<ul style="list-style-type: none"> • Si enquête envoyée depuis moins de 3 ans alors total des points • Sinon 0
Total		21	

Traitement des caractéristiques extra-financières d'un actif

Un processus de collecte et analyse des données tout au long de la vie en portefeuille

Iroko Horizon : SCPI à capital Variable 939 006 417 R.C.S. Paris - Visa AMF SCPI N°25-10 en date du 24/06/2025. La note d'information et le DIC PRIIPS sont disponibles gratuitement sur iroko.eu

Interne

Les grilles d'évaluation sont régulièrement mises à jour par l'équipe de Gestion en fonction des consommations réelles des actifs. Si Iroko Horizon ne parvient pas à obtenir les données pour tous les actifs, les reportings seront néanmoins établis sur l'ensemble du portefeuille, avec une indication de la proportion d'actifs ayant transmis leurs consommations réelles. Malgré ces limitations, la moyenne des notes ESG et le nombre d'actifs classés Best-in-Progress et Best-in-Class seront communiqués pour l'ensemble du portefeuille. La notation des actifs, qu'elle intervienne lors de leur acquisition ou dans les années suivantes, s'effectue à l'aide de l'outil SONEKA. Cet outil, conçu pour calculer automatiquement la note des actifs à partir des grilles de scoring fournies par Iroko, garantit une gestion rigoureuse et un suivi durable du portefeuille grâce à sa fiabilité et sa pérennité.

Externe

Énergie finale, énergie primaire, GES & eau : multiples consommations, multiples benchmarks

Les consommations et émissions GES de nos actifs sont évaluées au regard de données externes. Les fournisseurs utilisés sont :

- L'Index ESG de Deepki
- CIBSE
- CIEAU
- Building Performance Database (USA)

L'index ESG Deepki est utilisé par la place et applicable aux pays d'Europe de l'Ouest et CIBSE est pertinent pour les activités particulières comme l'industrie. La plateforme BPD permet d'avoir des comparatifs d'actif par États Américains.

Le benchmark de consommation d'eau a fait l'objet d'un traitement particulier. Nous connaissons les consommations d'eau en France grâce à l'OID mais aucune référence n'existait dans les autres pays cibles. À l'aide d'une étude du CIEAU nous avons construit des coefficients d'équivalence entre les pays pour obtenir la consommation d'eau d'un pays par rapport à une consommation d'eau connue en France pour une certaine classe d'actif. Le principe appliqué par Iroko est le suivant, si nous consommons 0,812 fois moins de m³ en Allemagne qu'en France alors il faut multiplier la valeur connue de m³/m² pour la France par ce coefficient pour obtenir la valeur de référence m³/m² allemande.

Bien qu'imparfaite, cette méthode permet dans le temps de suivre les consommations d'un actif par rapport à un benchmark applicable à l'ensemble des pays (puisque les coefficients sont différents d'un pays à l'autre).

Plus généralement un bureau et un hôtel ne pouvant être comparés sous le même référentiel de consommation ces benchmarks sont différenciés par pays et typologie. Ces benchmarks sont actualisés annuellement pour suivre la mise à jour des différents fournisseurs de données utilisés.

Mesurer l'exposition climatique de l'acquisition à la cession

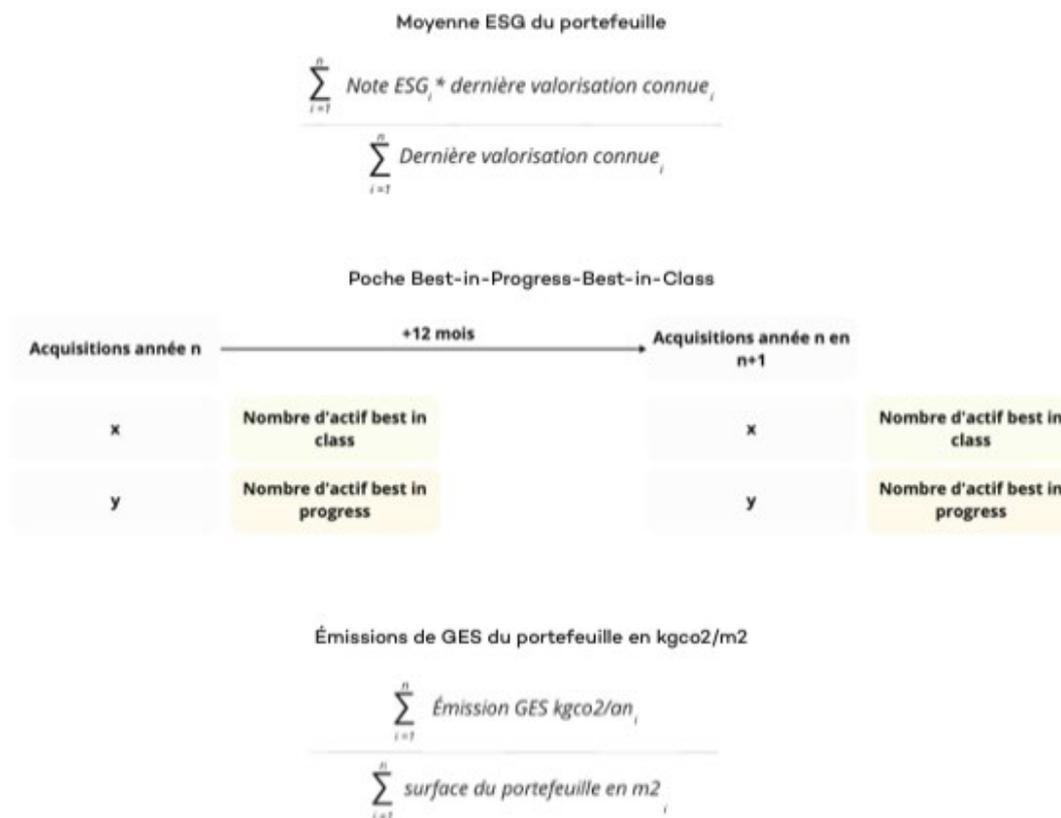
Afin de mesurer la résilience climatique des actifs, les bases de données BatAdapt R4RE ou/et un outil interne sont utilisés pour les actifs, afin d'estimer leur exposition à divers risques climatiques physiques : risque de sécheresse, risque de retrait et gonflement des argiles, risque d'inondations, risque de vagues de chaleur.

Concernant la mesure de la résilience climatique, Iroko est dépendant des informations disponibles dans l'outil Bat'ADAPT de R4RE ou de son outil interne.

Dans le cas où ce dernier ne permet de mesure (site non référencé, donnée indisponible) Iroko Horizon n'accorde pas de points sur ce critère dans sa grille de notation ESG pour le bien concerné.

Dans le cadre de la mise à jour annuelle, une mise à jour du score d'exposition est également effectuée. Celui-ci permet de suivre l'évolution de l'exposition climatique de nos actifs et d'estimer l'impact du changement climatique sur notre portefeuille.

Mesure de notre performance et notre impact



Afin de calculer la moyenne ESG du portefeuille, nous utilisons les dernières valorisations validées lors du comité de valorisation. Si de nouveaux actifs sont acquis, nous utilisons la valeur d'acquisition des actifs.

Dispositif de contrôle

Des contrôles de 1er niveau

Évaluation des actifs à l'acquisition : l'équipe Investissement & le Responsable ESG s'assure de la compatibilité des actifs cibles avec les engagements d'Iroko Horizon et de l'existence des preuves associées aux caractéristiques du bien en étude.

Suivi des actifs : l'équipe de Gestion & le Responsable ESG s'assure du suivi des caractéristiques ESG des actifs Best-in-Class et de l'amélioration des actifs Best-in-Progress ainsi que de la collecte de données de consommations énergétiques et eau sur le portefeuille.

Comité ESG : s'assure trimestriellement du suivi des engagements ESG et de la politique d'exclusion du fonds Iroko Horizon. Il référence également les modifications non substantielles du processus extra-financier promu par le fonds et mentionne les modifications substantielles à faire valider ou validées par l'auditeur AFNOR dans le cadre du label ISR.

Des contrôles de 2nd niveau

Iroko Horizon est subordonnée à des procédures de contrôles internes s'assurant de la conformité de ses activités. La vérification de ce point est l'objet du plan de contrôle annuel :

- Vérification des travaux ESG réalisés à l'acquisition par l'équipe Investissement et du suivi réalisé par l'équipe Gestion.
- Contrôle permanent de 2nd niveau réalisé par le RCCI.
- Contrôles périodiques réalisés par une société externe.

Engagements réglementaires

Taxinomie

La SCPI Iroko Horizon considère que ses actifs immobiliers sont des investissements non alignés sur la taxinomie de l'Union Européenne, soit 0% d'alignement à la taxinomie européenne mais participant activement aux objectifs de développement durable fixés dans le cadre de l'Agenda 2030 de l'ONU.

Principales incidences négatives (PAI)

Iroko étant une société de gestion de moins de 500 salariés, la prise en compte des PAI s'effectue sur une base volontaire. La société de gestion n'est donc pas tenue de prendre en compte les incidences négatives en matière de durabilité. Lorsque la société choisit de ne pas suivre les dispositions de la réglementation, elle est tenue d'expliquer pour quels motifs la mise en œuvre n'est pas pertinente à son échelle en vertu du principe « comply or explain ».

Bien qu'Iroko prenne en compte des facteurs de durabilité dans ses décisions d'investissement, la réflexion sur la priorisation des incidences négatives de ces investissements n'est pas encore totalement aboutie, et les données actuellement disponibles ne permettent pas de s'assurer que les incidences négatives sur les facteurs de durabilité sont pleinement prises en compte. À ce stade, Iroko ne peut donc pas mesurer les effets de ces incidences.

Il est à noter qu'Iroko suit de près les évolutions réglementaires et les travaux de place afin d'être en mesure de prendre en compte les principales incidences négatives dans son activité dans un futur proche. La décision relative à la prise en compte des principales incidences négatives sera revue annuellement.

SFDR

Ainsi, Iroko a choisi de classer la SCPI Iroko Horizon au Règlement dit "SFDR" (Sustainable Finance Disclosure Regulation) (2019/2088) en article 8. Pour en savoir plus, Iroko Horizon publie sur son site internet l'annexe précontractuelle SFDR qui contient des détails sur l'ensemble de ces éléments et l'associe à ses parcours de souscription. L'annexe périodique est actualisée chaque 31/12 de l'année en cours. La politique de durabilité d'Iroko est disponible sur le site internet iroko.eu.

Lexique

- **PAI** : Les PAI (Principal Adverse Impacts, appelées principales incidences négatives en français) constituent un ensemble d'indicateurs détaillés dans le rapport des critères d'examen technique associés au règlement SFDR, permettant d'évaluer les incidences négatives en matière de durabilité.
- **Taxinomie** : Classification, suite d'éléments formant des listes qui concernent un domaine, une science. Elle est appliquée au monde de la finance durable pour proposer une classification des objectifs et enjeux.
- **SFDR** : Sustainable Finance Disclosure Regulation.
- **Label ISR** : label promouvant l'investissement socialement responsable
- **Best-in-Class** : seuil de notation interne distinguant les bons actifs d'un point de vue ESG des actifs moyens
- **Best-in-Progress** : seuil de notation interne distinguant les actifs moyens d'un point de vue ESG des actifs non éligibles au portefeuille d'Iroko Horizon
- **Actif neuf** : RT 2020, La RE 2020 est la nouvelle réglementation énergétique et environnementale de l'ensemble de la construction neuve. L'État, avec l'aide des acteurs du secteur, a lancé un projet inédit pour prendre en compte dans la réglementation non seulement les consommations d'énergie, mais aussi les émissions de carbone, y compris celles liées à la phase de construction du bâtiment.

Annexe

Politique d'exclusion

Le liste ci-dessous n'est pas exhaustive, le responsable ESG se réserve le droit d'organiser un comité ESG si celui-ci estime que l'activité du locataire peut nuire à l'image du fonds et/ou s'il émet des doutes sur l'alignement de la société à la stratégie ESG associée à la politique d'investissement.

