

Annexe SFDR

RTS Annexe 2

24/06/2025

Informations pré-contractuelles pour les produits financiers visés à l'article 8 du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852.

IROKO • atlas

ANNEXE II

Modèle d'informations précontractuelles pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit : Iroko Atlas

Identifiant d'entité juridique : 939 006 917 RCS Paris

Par investissement durable, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La taxinomie de l'UE est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Ce règlement ne dresse pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Les indicateurs de durabilité évaluent la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?

- ☐ Oui ☒ Non

☐ Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif environnemental : ____%

- ☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

☐ Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif social : ____%

☐ Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S), et bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de 0 % d'investissements durables

- ☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
☐ avec un objectif social

☒ Il promeut des caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas d'investissements durables.

◆ Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce produit financier ?

Comme notre précédente SCPI, la stratégie d'Iroko Atlas s'articule autour de 3 objectifs :

- Environnement : Diminuer l'impact environnemental des bâtiments sur le plan technique
- Social : Favoriser les modes de déplacements vertueux et les bâtiments privilégiant le confort des occupants
- Gouvernance : S'engager à sensibiliser les parties prenantes à l'acquisition et tout au long de la vie du fonds

L'éligibilité à l'acquisition des actifs s'appréciera au regard des critères ESG suivants :

• Environnementaux

En fonction des caractéristiques énergétiques et hydriques du bâtiment, la SCPI recherchera l'amélioration ou le maintien des caractéristiques environnementales des actifs.

• Sociaux

Le fonds aura une attention particulière à la mobilité durable et au confort des locataires.

• De gouvernance

La démarche ESG se déploie au travers de ses parties prenantes via des processus de sensibilisation.

Iroko Atlas s'engage à obtenir le label ISR.

● **Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**

Si Iroko Atlas ne s'est pas fixé un objectif d'investissement durable, le fonds veille néanmoins à l'établissement d'une sélection et d'un suivi rigoureux de ses actifs tout au long de la vie du fonds.

L'ensemble des actifs est sélectionné au regard des critères ESG établis pour le fonds. L'impact des bâtiments cibles est mesuré via ces derniers. Si l'éligibilité des actifs est confirmée, une attention particulière est portée tout au long de la vie du portefeuille au suivi de cette dernière.

Qualitatifs et quantitatifs, les outils d'évaluation conçus par la société de gestion s'organisent autour de 12 thèmes et 26 critères répartis sur les 3 piliers Environnement (49 points), Social (30 points) et Gouvernance (21 points). Ils intègrent notamment :

Pilier Environnement (E)

- Consommation d'énergie primaire, évaluée au regard de benchmarks par pays et typologie d'actif (Deepki, CIBSE, Building Performance Database)
- Émissions de gaz à effet de serre (GES)
- Consommation et gestion de l'eau
- Dispositifs d'économie d'énergie et d'eau installés dans le bâtiment
- Processus de gestion et de recyclage des déchets
- Surface d'espaces verts et infrastructures dédiées à la protection de la faune et de la flore
- Exposition aux risques climatiques physiques (vagues de chaleur, inondations, sécheresse, gonflement d'argile) via Bat'ADAPT R4RE

Pilier Social (S)

- Confort thermique et acoustique des occupants
- Présence d'équipements de confort (vestiaires, salle de repos, cuisine, espaces de détente)
- Mobilité verte et accessibilité : desserte en transports en commun, racks à vélos, bornes de recharge électrique
- Satisfaction et sensibilisation des locataires

Pilier Gouvernance (G)

- Clauses ESG dans 100 % des contrats prestataires
- Annexes environnementales et baux verts
- Pédagogie et enquêtes de sensibilisation auprès des locataires et prestataires
- Formation ESG annuelle dispensée aux équipes internes
- Respect de la politique d'exclusion du fonds (armements, contenu pornographique, sanctions UE, énergies fossiles, tabac)

La notation des actifs s'effectue via l'outil SONEKA, sur 100 points (seuil 59/100), déterminant leur classement : Best-in-Class (≥ 59), Best-in-Progress (29,5 à <59) ou Exclu ($< 29,5$). Le suivi de ces indicateurs permet d'évaluer annuellement le respect par le fonds de ses engagements.

● **Quels sont les objectifs des investissements durables que le produit financier entend partiellement réaliser et comment les investissements durables contribuent-ils à ces objectifs ?**

La stratégie d'investissement Iroko Atlas s'articule autour des 2 objectifs suivants :

- La constitution d'un portefeuille multi-actifs.
- L'amélioration technique des actifs et la diffusion de pratiques ESG aux locataires et prestataires.

Pour chaque acquisition, le fonds établit une évaluation stricte du respect des critères ESG. Une note agrège l'ensemble des caractéristiques étudiées :

- Si la notation est inférieure à 50 % de la note seuil, l'investissement est impossible.
- Si la notation est comprise entre 50 % et 100 % (exclu) de la note seuil, des axes d'amélioration sur 3 ans seront définis.
- Si la notation est ≥ 100 % de la note seuil, Iroko Atlas s'engage à maintenir cette note.

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

La stratégie d'investissement guide les décisions d'investissement selon les facteurs tels que les objectifs d'investissement et la tolérance au risque.

● Dans quelle mesure les investissements durables ne causent-ils pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable ?

Iroko Atlas ne s'est pas fixé un objectif d'investissement durable au sens de la réglementation SFDR. Néanmoins, Iroko Atlas est subordonné à une politique d'investissement articulée autour de 3 objectifs dont celui de diminuer l'impact ESG de ses bâtiments.

● Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

En tant que société de gestion employant moins de 500 salariés, Iroko n'est pas tenue, au sens de l'article 4 du règlement SFDR, de prendre en compte les principales incidences négatives (PAI) de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité. Iroko a néanmoins choisi d'intégrer, sur une base volontaire, la prise en compte de trois indicateurs de PAI dans la gestion de la SCPI Iroko Atlas — deux indicateurs obligatoires au titre du référentiel applicable à l'immobilier et un indicateur optionnel :

- Exposition aux énergies fossiles (obligatoire) : part des actifs liés à l'extraction, au stockage, au transport ou à la fabrication d'énergies fossiles.
- Exposition aux actifs à faible performance énergétique (obligatoire) : part des investissements dans des actifs non efficaces sur le plan énergétique.
- Émissions de gaz à effet de serre (optionnel) : total des émissions générées par les actifs.

Ces trois indicateurs sont mesurés à l'échelle du portefeuille et suivis annuellement, la pondération étant établie sur la base de la valorisation des actifs au 31 décembre de l'année N. La prise en compte des PAI demeure à ce stade ciblée sur ces trois indicateurs : la méthodologie de priorisation de l'ensemble des incidences négatives n'est pas encore totalement aboutie et la couverture de certaines données reste en construction. Iroko suit de près les évolutions réglementaires et les travaux de place afin d'élargir progressivement le périmètre des PAI suivis. La décision relative à la prise en compte des PAI est revue annuellement.

● Dans quelle mesure les investissements durables sont-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE et de l'ONU relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ?

Les analyses relatives au locataire potentiel n'intègrent pas précisément les principes directeurs de l'OCDE et de l'ONU. Néanmoins, au regard de la liste d'exclusion de la société, les candidats à la location se verront pénaliser leur éligibilité si les recherches en amont identifient des controverses. Une fois en portefeuille, une veille permanente via l'outil Comply Advantage est appliquée.

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et qui s'accompagne de critères propres à l'UE. Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

◆ Ce produit financier prend-il en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

- ☒ Oui ● ☐ Non

Iroko Atlas prend en considération, sur une base volontaire, trois indicateurs PAI (deux obligatoires au titre du référentiel immobilier et un optionnel) : exposition aux énergies fossiles, exposition aux actifs à faible performance énergétique, et émissions de gaz à effet de serre. Ces indicateurs sont mesurés à l'échelle du portefeuille et suivis annuellement.

◆ Quelle est la stratégie d'investissement suivie par ce produit financier ?

La SCPI Iroko Atlas a pour objectif de constituer et gérer un patrimoine immobilier locatif diversifié sur le plan géographique en dehors du marché national (hors France), principalement situé dans l'Espace Économique Européen, au Royaume-Uni et en Suisse, ainsi que sur opportunité au Canada et aux États-Unis. Elle cible une diversité typologique étendue (bureaux, commerces, logistique, santé, etc.), privilégiant une sélection opportuniste, granulaire et contracyclique.

Iroko Atlas investira uniquement dans des actifs dont les caractéristiques sont contrôlées en amont. Ces derniers devront s'intégrer aux 3 objectifs suivants :

- Viser la diminution de l'impact environnemental des bâtiments sur le plan technique.
- Favoriser les modes de déplacements vertueux et les bâtiments privilégiant le confort des occupants.
- S'engager à sensibiliser les parties prenantes, à l'acquisition ou tout au long de la vie du fonds.

- **Quels sont les éléments contraignants définis dans la stratégie d'investissement pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?**

L'évaluation des actifs se fait sur la base de la grille de scoring ESG et la liste d'exclusion définies par la société de gestion. Une note minimale excluante permet de distinguer les actifs « best in progress » des actifs incompatibles avec les ambitions d'Iroko Atlas.

- **Dans quelle proportion minimale le produit financier s'engage-t-il à réduire son périmètre d'investissements avant l'application de cette stratégie d'investissement ?**

Iroko Atlas s'est structuré autour de sa méthodologie ESG : 100 % des actifs en portefeuille sont concernés par la politique d'investissement ESG du fonds, avec un taux minimum d'analyse ESG du patrimoine fixé à 90 %.

Les pratiques de bonne gouvernance concernent des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales.

L'allocation des actifs décrit la proportion d'investissements dans des actifs spécifiques.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en % : du chiffre d'affaires pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés ; des dépenses d'investissement (CapEx) ; des dépenses d'exploitation (OpEx).

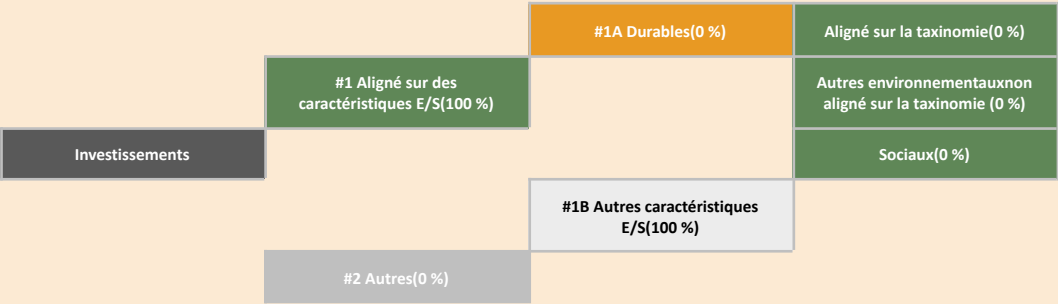
● **Quelle est la politique mise en œuvre pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ?**

La stratégie de gouvernance d'Iroko Atlas s'articule sur l'ensemble des parties prenantes grâce au travail de nos asset managers, sensibilisés via des formations dispensées en interne. Les parties prenantes concernées sont :

- Locataires
- Auditeurs techniques, property manager, investment manager à l'étranger, auditeurs énergétiques, experts immobiliers, prestataires travaux de long terme.

◆ **Quelle est l'allocation des actifs prévue pour ce produit financier ?**

Sont concernés : les « investissements du produit financier ». La poche de liquidités non considérée comme un investissement n'est pas concernée. Dans le cas d'Iroko Atlas, 100 % de la poche immobilière est alignée sur « Autres caractéristiques E/S ».



La catégorie #1 Aligné sur les caractéristiques E/S inclut les investissements utilisés pour atteindre les caractéristiques E/S promues. La catégorie #2 Autres inclut les investissements restants ni alignés sur les caractéristiques E/S ni considérés comme durables.

La catégorie #1 Aligné sur les caractéristiques E/S comprend :

- la sous-catégorie #1A Durables couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux ;
- la sous-catégorie #1B Autres caractéristiques E/S couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques E/S qui ne sont pas considérés comme durables.

L'alignement minimum sur la taxinomie des investissements réalisés par Iroko Atlas est de 0 %.

Le fonds ne fait pas usage de produits dérivés hors couverture de taux. Ces dérivés ne sont pas inclus dans l'allocation durable du fonds.

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne tiennent pas compte des critères applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.

Les activités habilitantes permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les activités transitoires sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone, et dont les niveaux d'émissions de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

- Dans quelle proportion minimale les investissements durables ayant un objectif environnemental sont-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

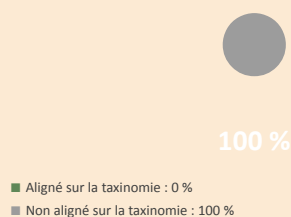
La part minimale alignée à la taxinomie est de 0 %.

◆ Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE ?

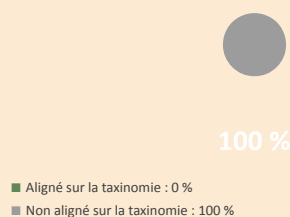
- ☐ Oui (☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire)
- ☒ Non

Les deux graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage minimal d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement par rapport à tous les investissements (y compris les obligations souveraines), tandis que le deuxième représente l'alignement hors obligations souveraines.

1. Alignement sur la taxinomie, obligations souveraines incluses*



2. Alignement sur la taxinomie, hors obligations souveraines*



* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

- Quelle est la proportion minimale d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes ?

Le fonds ne s'engage pas à investir dans des activités transitoires et habilitantes au sens du règlement sur la taxinomie. La part minimale alignée à la taxinomie est donc de 0 %.

- Quelle est la proportion minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La part minimale est de 0 % pour Iroko Atlas.

- Quelle est la proportion minimale d'investissements durables sur le plan social ?

0 %.

- Quels sont les investissements inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle est leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquent-elles à eux ?

Iroko Atlas est 100 % aligné sur des caractéristiques E/S. En ce sens, 0 % de la poche immobilière sera allouée à la catégorie « Autres ».

◆ **Un indice spécifique a-t-il été désigné comme indice de référence pour déterminer si ce produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promeut ?**

N/A

- Comment l'indice de référence est-il aligné en permanence sur chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?

N/A

- Comment l'alignement de la stratégie d'investissement sur la méthodologie de l'indice est-il garanti en permanence ?

N/A

- En quoi l'indice désigné diffère-t-il d'un indice de marché général pertinent ?

N/A

- Où trouver la méthode utilisée pour le calcul de l'indice désigné ?

N/A

◆ **Où puis-je trouver en ligne davantage d'informations spécifiques au produit ?**

Davantage d'informations spécifiques sur le produit sont disponibles sur le site internet : iroko.eu

- La méthodologie ESG
- La note d'information
- Le DIC PRIIPS
- Les Statuts
- La Plaquette commerciale