

Annexe SFDR

RTS Annexe 2

24/06/2025

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

IROKO • atlas

Annexe II

Informations pré-contractuelles pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1 à 4 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination produit

Iroko Atlas

Typologie

SCPI

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

Oui

X

Non

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.

☐

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/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une part minimale de 0 % d'investissements durables

☐

Ayant un objectif environnemental dans des activités économiques considérées comme durables sur le plan environnemental de la taxinomie de l'UE.

☐

Ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan de la taxinomie de l'UE.

☐

Ayant 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

La politique d'investissement et de gestion de la SCPI se structure sur des ambitions plurielles, diminuer l'impact carbone de ses bâtiments, de privilégier des solutions améliorants le confort de ses utilisateurs et la valorisation d'une bonne gouvernance

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

Dans ce cadre l'éligibilité à l'acquisition des actifs s'appréciera au regard des critères ESG suivants :

- **Environnementaux**

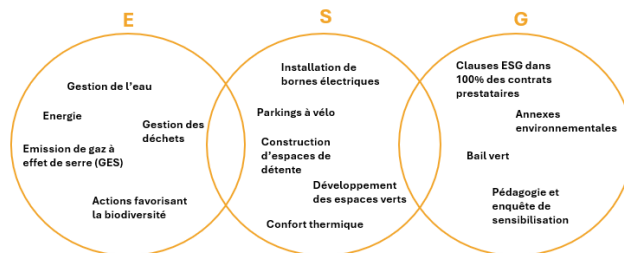
En fonction des caractéristiques énergétiques et hydriques du bâtiment, ainsi que de leur impact sur la faune et la flore, la SCPI recherchera l'amélioration ou le maintien des caractéristiques environnementales des actifs de son portefeuille.

- **Sociaux**

Des dispositifs de mobilité durable au confort des locataires exploitant les actifs en portefeuille, le fonds aura une attention particulière à la praticité de ses actifs.

- **De gouvernance**

La démarche ESG d'Iroko Atlas se déploie pour et au travers de ses parties prenantes à savoir ses prestataires et ses locataires via des processus de sensibilisation. Le fonds privilégiera des locataires ayant des activités intégrées aux enjeux du développement durable.



Chaque année, du « Best in progress » au « Best in class », le fonds réévalue le suivi de ses engagements.

Dans l'ADN du fonds s'inscrit alors la volonté de construire un portefeuille engagé, guidé par la recherche d'amélioration technique et environnementale de ses bâtiments.

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 cet dernière.

Qualitatifs et quantitatifs les outils d'évaluation conçus par la société de gestion pour répondre aux objectifs ESG intègrent notamment mais sans s'y limiter :

- Les consommations d'énergie primaire de l'actif
- Le nombre de dispositifs d'économie d'énergies installés dans le bâtiment
- Le processus déployé de recyclage des déchets
- La surface d'espaces verts associée et les infrastructures dédiées à la protection de la faune et la flore.
- Le bien-être des occupants, notamment la présence d'équipements de confort (vestiaire, salle de repos, cuisine,...).
- La mobilité verte et l'accessibilité des bâtiments (transport en commun, rack à vélo, bornes de recharge électrique,...).
- La satisfaction et sensibilisation des locataires.
- L'exposition climatique du bâtiment, des risques sismiques à l'exposition à la montée des eaux.

Les critères de consommation énergie/eau sont évalués à la lumière de benchmarks sélectionnés. Plus généralement le suivi de ces indicateurs permet d'évaluer annuellement le respect par le fonds de ses engagements.

Quels sont les objectifs d'investissement durable que le produit financier entend partiellement réaliser et comment l'investissement durable contribue-t-il 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 techniques des actifs et la diffusion pratiques ESG aux locataires en portefeuille ainsi que ses prestataires.

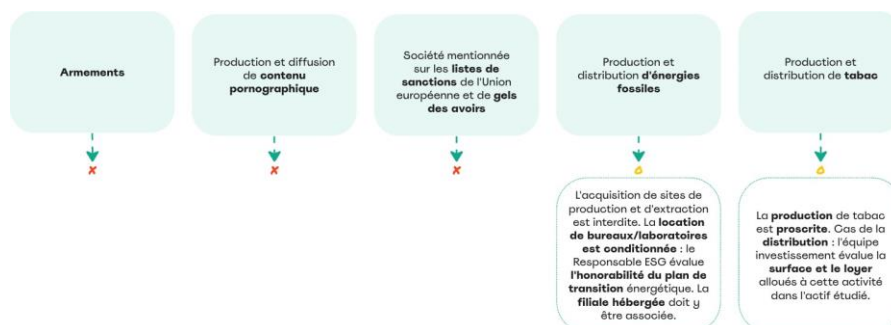
Dans ce cadre le fonds établit pour chaque entrée acquisition, intégrant l'actif et le locataire, une évaluation stricte du respect de ces critères ESG. Une note, agrégation de l'ensemble des caractéristiques étudiées, synthétise cette dernière.

- Si la notation de l'actif est inférieure à 50% de la note seuil, l'investissement est impossible.
- Si la notation de l'actif est comprise entre 50% (inclus) et 100% (exclu) de la note seuil es axes d'amélioration sur 3 ans seront définis à l'acquisition afin d'atteindre la note seuil.
- Si la notation de l'actif est supérieure ou égale à 100% de la note seuil, Iroko Atlas s'engage à maintenir cette note.

La notation ESG attribuée en amont de la décision d'investissement permet finalement de discréditer l'ensemble des acquisitions et/ou locataires potentiels incompatibles avec les ambitions du fonds. En plus de la sélection par la notation ESG, la société de gestion analyse l'activité du locataire et veille au respect de sa politique d'exclusion.

Un comité ESG est tenu lorsqu'une nouvelle entreprise candidate à la location souhaite exploiter l'un des actifs sous gestion pour une activité concernée par la liste. Dans ce cadre le responsable ESG approfondit l'analyse et évalue la compatibilité entre l'ambition d'Iroko Atlas et le locataire potentiel.

Dans ce cadre l'équipe ESG en complément de l'équipe investissement et de gestion investigue sur la teneur des engagements formulés. Convaincu que la transition ne pourra s'articuler sans collaboration Iroko Atlas distingue ainsi les activités formellement interdites, dont la nature n'a pas vocation à évoluer, des secteurs voués à la transformation.



Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier entend partiellement réaliser ne causent-ils pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

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 ?

Iroko étant une société de gestion de moins de 500 salariés, elle a fait le choix de ne pas prendre en compte les PAI au niveau du fonds Iroko Atlas.

Dans quelles mesure les investissements durables sont-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations Unies 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 à l'intention des

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.

entreprises multinationales et aux principes directeurs des nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme. 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 de l'investissement identifient des controverses associées à ces thématiques. Une fois l'actif et son locataire en portefeuille une veille permanente via l'outil Comply Advantage est appliquée.

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

☐

Oui

☒

Non

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 spécifiques de 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. Tout autre investissement durable ne doit pas non plus causer de préjudice important aux objectifs environnementaux ou sociaux.

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

Quelles stratégies d'investissement ce produit financier suit-il ?

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 des actifs.

La stratégie immobilière s'appuie notamment sur :

- Une diversification géographique ciblée, privilégiant des marchés immobiliers variés, souvent moins exploités par les SCPI traditionnelles.
- Une approche opportuniste et contracyclique, visant à identifier les marchés immobiliers bénéficiant de cycles avantageux, permettant l'acquisition d'actifs aux conditions financières attractives.
- Des critères de sélection rigoureux, fondés sur la qualité intrinsèque des biens (bonne desserte en infrastructures, adaptabilité aux futurs besoins locatifs) et sur l'attractivité et la dynamique économique des emplacements sélectionnés.

La stratégie d'investissement du fonds se déploie en respect de la méthodologie établie pour le fonds. Iroko Atlas investira uniquement dans des actifs dont les caractéristiques sont contrôlées en amont de l'investissement. Ces derniers devront s'intégrer aux 3 objectifs suivants :

- Viser à la diminution 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, que ce soit à l'acquisition ou tout au long de la vie du fonds.

L'atteinte de ces objectifs s'articule autour des actions suivantes :

- Le respect de l'évaluation ESG en amont de l'investissement.
- La formalisation de plan de travaux pour l'ensemble des actifs « Best in progress ».
- Le suivi et maintien permanent des actifs « best in-class ».

Iroko Atlas concilie une approche mixte, oscillant entre des actifs « best in progress » et « best in class ». L'approche «

best in progress » est prépondérante. La composition du portefeuille se décrit ainsi comme suit à Atlas 3 ans à compter de la date d'enregistrement du fonds : La poche immobilière d'Iroko Atlas (maximum 100%) investira dans des actifs immobiliers, respectant à la fois les conditions du label ISR (à date le Fonds n'est pas labélisé) et la stratégie ESG du fonds.

Quels sont les éléments contraignants de la stratégie d'investissement utilisés pour sélectionner les investissements en vue d'atteindre l'objectif d'investissement durable ?

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 complètement incompatibles avec les ambitions d'Iroko Atlas.

Quel est le taux minimal d'engagement pour réduire la portée des investissements envisagés avant l'application de cette stratégie d'investissement ?

Iroko Atlas s'est structuré autour de sa méthodologie ESG, 100% des actifs sont concernés par la politique d'investissement ESG du fonds.

Quelle est la politique suivie pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés bénéficiaires des investissements ?

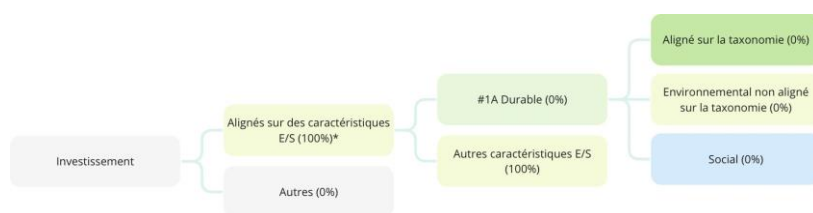
La stratégie de gouvernance selon l'approche ESG d'Iroko Atlas s'articule sur l'ensemble des parties prenantes grâce au travail de nos asset managers. Sensibilisés aux enjeux de l'ESG via des formations dispensés en interne ces derniers déploient les outils/méthode de bonne gouvernance. Les parties prenantes concernées par la politique de bonne gouvernance sont les suivantes :

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

Tout au long de la vie de ses actifs en portefeuille, Iroko Atlas considère son impact comme le produit d'une collaboration éclairée entre l'ensemble de ses parties prenantes.

Quelle est l'allocation des actifs et la part minimale des investissements durables ?

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



La catégorie #1 Alignés sur les caractéristiques E/S inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier. La catégorie #2 Autres inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

L'allocation de la SCPI peut évoluer au fil du temps et les pourcentages doivent être considérés comme un engagement minimum mesuré sur une période prolongée. Iroko Atlas ne s'engage pas à réaliser des investissements durables socialement au sens SFDR.

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

Comment l'utilisation de produits dérivés atteint elle l'objectif d'investissement durable ?

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.

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.

Les activités alignées sur la taxonomie sont exprimées en pourcentage : - du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés bénéficiaires des investissements ; - des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, pour une transition vers une économie verte par exemple ; - des **dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.

Dans quelle mesure 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 symbole représente des investissements durables sur le plan 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.



Ce produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformément à la taxinomie de l'UE ?

☐ Oui

Gas naturel

Nucléaire

☒ Non

Les deux graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage minimal d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Etant 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 sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.

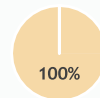
1. Alignement des investissements sur la taxinomie, **obligations souveraines incluses***

- Alignés sur la taxinomie
- Non alignés sur la taxinomie



2. Alignement des investissements sur la taxinomie, **hors des obligations souveraines***

- Alignés sur la taxinomie
- Non alignés sur la taxinomie



*Dans le cadre de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

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 sobre en carbone, et entre autres, dont les niveaux d'émissions de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

Les indices de références sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint l'objectif d'investissement durable.

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

La part minimale alignée sur la taxinomie est de 0% pour Iroko Atlas.

Quelle est la part minimale d'investissements durables ayant un objectif social ?

0 %.

Quels investissements sont inclus dans la catégorie « Autres » quelle est leur finalité et existe-t-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

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 est-il désigné comme indice de référence pour atteindre l'objectif d'investissement durable ?

N/A

Comment l'indice de référence tient-il compte des facteurs de durabilité afin d'être constamment aligné sur l'objectif d'investissement durable ?

N/A

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

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 ?

sur iroko.eu :

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