Dans le cadre de l'article 29 de la loi énergie et climat





Table des matières

Introduction		3
Un Groupe et ses entités enç	gagés	3
Les PRI, Principles for Re	esponsible Investment, de l'ONU	3
Liste des produits durak	oles	4
Politique d'intégration l	ESG et obtention du label ISR	4
Méthodologie de notat	ion ESG des actifs	5
Gouvernance		8
Formation continue des	s collaborateurs	8
Curiosity is Keys		8
Comitologie		9
Politique de rémunérati	ion	9
Informations sur la stratégie	e d'engagement auprès des émetteurs	10
Focus sur l'expertise en	Capital-Investissement	10
Déploiement de la stratégie		12
Stratégie d'alignement	sur l'Accord de Paris	12
Etat des lieux		12
Consommation d'éne	rgie	12
Émissions de Gaz à et	ffet de serre	12
Réduction des consor	nmations d'énergie	13
Rénovation du parc i	mmobilier	13
Production ou utilisat	tion d'énergies renouvelables	14
Certification environ	nementale pour les phases de construction ou de rénovation	14
Coopération entre po	arties prenantes pour l'amélioration des performances environnementa	ıl 15
Objectifs d'amélioration	n de notre impact environnemental et social	16
Stratégie d'alignement	« biodiversité »	17
Contribution à un obj	jectif de réduction de l'artificialisation des sols	17
_	jectif d'atténuation de l'impact de l'immobilier sur la biodiversité avec ifs favorisant la présence de la végétation dans les projets immobiliers	18
Intégration des risques ESG	dans la gestion des risques	19
Cartographie des risque	es de durabilité	19
Etude des risques en mo	atière de durabilité	21

Introduction

Chez Keys REIM, l'investissement responsable est d'abord une question de conviction, mais également une question de stratégie. C'est une démarche indispensable pour répondre à la demande des investisseurs et des locataires de demain, anticiper les évolutions réglementaires et réduire nos risques, lutter contre l'obsolescence des actifs, réduire leur coût d'exploitation et améliorer leur confort.

Nous sommes convaincus qu'au-delà d'apporter des bénéfices pour la planète et la société, l'investissement responsable est un facteur de valorisation à long terme des actifs.

Un Groupe et ses entités engagés

En France, le secteur du bâtiment représente 44% de la consommation d'énergie finale¹ et 26% des émissions de gaz à effet de serre². En plus d'être l'un des premiers contributeurs aux émissions, chaque année, le secteur produit 40 millions de tonnes de déchets³. Et surtout, l'immobilier est l'infrastructure qui abrite nos vies quotidiennes et donc un facteur clef de qualité de vie. C'est pourquoi Keys REIM considère l'intégration des enjeux ESG dans son métier d'investisseur comme essentielle : plus qu'une conviction, c'est une stratégie d'entreprise.

Les attentes grandissantes des investisseurs et des utilisateurs, ainsi que le contexte réglementaire de plus en plus exigeant, sont des moteurs supplémentaires. Ils incitent Keys REIM à concevoir des fonds d'investissements alternatifs et innovants qui répondent aux enjeux de notre société.

Convaincu de l'importance des enjeux environnementaux mais également sociaux et de gouvernance dans le secteur de l'immobilier, Keys REIM s'est engagée à agir en investisseur responsable.

Les PRI, Principles for Responsible Investment, de l'ONU



Dès 2018, le Groupe Keys Asset Management a initié une démarche pour le compte de sa société de gestion Keys REIM l'engageant à respecter les Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) institués par l'Organisation des Nations Unies. Ces six principes fixent un cadre international de référence en faveur de l'intégration des questions environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) dans les pratiques d'investissement.

¹ Source : Ministère de la transition écologique

² Source: Carbone4

³ Source : Fédération Française du Bâtiment

1/ Intégrer les questions ESG aux processus décisionnels et d'analyse des investissements.

2/ Être des actionnaires actifs et intégrer les questions ESG à nos politiques et procédures en matière d'actionnariat.

3/ Demander, autant que faire se peut, aux entités dans lesquelles Keys REIM investit de faire preuve de transparence concernant les questions ESG.

4/ Encourager l'adoption et la mise en œuvre des Principes dans le secteur des investissements.

5/ Coopérer pour améliorer l'efficacité de notre mise en œuvre des Principes.

6/ Rendre à chacun compte des activités et des progrès accomplis concernant l'œuvre des Principes.

Cet engagement s'est concrétisé par la mise en place d'un système de management visant à prendre en compte les questions ESG dans les processus d'investissement et de gestion de la société de gestion Keys REIM.



Keys REIM est également adhérente de l'observatoire de l'immobilier durable. L'OID est une association qui participe activement à la montée en puissance des thématiques ESG en France et à l'international, par un programme d'actions sur le terrain et auprès des pouvoirs publics.



Keys REIM est membre de l'ASPIM et contribue aux différents groupes de travail sur la finance durable. Ces groupes de travail visent à :

- Orienter les réglementations européennes sur la finance durable pour l'adapter aux spécificités des marchés immobiliers
- Définir des standards pour orienter les investissements afin qu'ils contribuent à la transition écologique

Liste des produits durables

Keys REIM en tant que société de gestion gère 9 fonds. Un seul de ces 9 fonds est ouvert à la commercialisation au 31/12/2021. La liste de ces 9 fonds est à retrouver sur le site de Keys REIM.

Au 31/12/2021, les fonds commercialisés par Keys REIM étaient exclusivement des fonds réservés aux investisseurs professionnels et assimilés.

48% de ces fonds ont une stratégie qui se veut résiliente en intégrant des critères ESG à l'investissement et à la gestion, dont le fonds ouvert à la collecte. Cette stratégie d'intégration des enjeux ESG tend à atteindre des objectifs de durabilité au sens du règlement (UE) 2019/2088.

Politique d'intégration ESG et obtention du label ISR

La politique d'intégration ESG de Keys REIM consiste à intégrer les critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance au niveau de ses processus d'analyses financières traditionnelles. L'analyse des critères extra-financiers en phase d'acquisition permet à Keys REIM de s'assurer de la cohérence de ses investissements avec sa politique ESG, d'améliorer la connaissance des gérants en matière d'ESG et d'informer le Comité d'investissement.

Keys REIM, la société de gestion de portefeuille du Groupe Keys Asset Management intègre les critères ESG pour toutes ses acquisitions d'actifs immobiliers. Elle déploie sa stratégie d'inclusion des critères ESG pour son fonds ouvert à la collecte.

Keys REIM a entrepris une démarche d'Investissement Socialement Responsable (ISR) qui respecte les exigences fixées par le label ISR créé et soutenu par le Ministère des Finances. Cette démarche a été récompensée en janvier 2021 par l'obtention du label ISR immobilier pour son fonds flagship.

La politique d'intégration ESG pour les actifs immobiliers des fonds ouverts à la collecte se décline autour de trois objectifs.

CONTRIBUER À BÂTIR LA VILLE DE DEMAIN:



Participer au développement d'une ville plus verte qui répond aux besoins des habitants, des travailleurs et des voyageurs. L'objectif est également de donner du sens à l'épargne des investisseurs, en complément des objectifs de rentabilité financière.

ASSURER LA RÉSILIENCE DES ACTIFS GÉRÉS :



Engager une réflexion profonde sur l'impact des portefeuilles immobiliers sur l'environnement, la société et les organisations accroît la résilience des actifs gérés

- A l'anticipation des évolutions règlementaires ;
- La plus grande liquidité des actifs qui répondent davantage à la demande des utilisateurs ;
- La baisse des coûts d'exploitation grâce à une maintenance plus prédictive.

Un des axes majeurs de notre stratégie consiste donc à détenir des immeubles vertueux d'un point de vue environnemental, situés dans des quartiers dynamiques et facilement accessibles, avec de nombreux services à proximité.

S'INTÉRESSER À L'USAGER ET SES ATTENTES :



Notre démarche ESG ne se limite pas aux seules caractéristiques des immeubles. Elle s'intéresse aussi à la manière dont nous les gérons : l'utilisateur est au centre de nos préoccupations, pour améliorer leur confort et leur bien-être.

Méthodologie de notation ESG des actifs

Afin de mettre en application sa politique ESG, Keys REIM a développé un système de notation ESG propriétaire basé sur une grille d'analyse comportant un ensemble de critères ESG, pondérés selon leur degré d'importance et qui se concrétise par l'attribution d'une note ESG.

Cette méthodologie permet, après une analyse rigoureuse et détaillée, d'évaluer le profil de risques ESG d'un actif immobilier et de suivre son évolution dans le temps.

Les thématiques et critères retenus permettent de couvrir l'ensemble des sujets extra-financiers de nature à impacter la performance d'un actif sur sa période de détention. Le niveau d'importance de chaque critère détermine son poids dans la note ESG globale.

Ce système de notation constitue un véritable outil d'aide à la décision mais également un outil de gestion de l'actif tout au long de sa durée de détention en portefeuille.

60 CRITÈRES D'ANALYSE

SUR LES 3 DIMENSIONS DE L'ESG:

Concrètement, nous analysons notre responsabilité d'investisseur et l'impact de notre portefeuille immobilier au regard de **60 critères que nous avons sélectionné** et qui portent sur les enjeux environnementaux, sociétaux et de gouvernance :







UNE DÉMARCHE ESG AMBITIEUSE :

LOCALISATION

accessibilité, transports, qualité de vie

GESTION DES RISQUES ENVIRONNEMENTAUX

pollution, risques liés à la localisation

CARACTÉRISTIQUES DURABLES DES BÂTIMENTS

certification, climat, économie circulaire, biodiversité

GESTION DE LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

performance énergétique, gestion des déchets et de l'eau

BIEN-ÊTRE DES OCCUPANTS

confort, services rendus, connectivité, accessibilité PMR

ADAPTABILITÉ DU BÂTIMENT

nouveaux usages et densification, réversibilité

GESTION DES PARTIES PRENANTES

sensibilisation et satisfaction des locataires, prestataires

Cette grille d'analyse a été pensée pour être la plus exhaustive possible tout au long de la détention de l'immeuble :

- 43 critères extra-financiers appliqués en phase d'acquisition des actifs
- 17 critères supplémentaires en phase d'exploitation, c'est-à-dire une fois que l'immeuble est acquis ou livré.
- Chaque critère fait l'objet d'une notation qui contribue à une note globale de l'actif en fonction de sa pondération. Regroupés en 7 thématiques, ils ont reçu les pondérations suivantes:

E	Localisation	12 %
	Gestion des risques environnementaux	12 %
	Caractéristiques durables du bâtiment	16 %
	Gestion de la performance environnementale	22 %
S	Bien-être des occupants	16 %
	Adaptabilité du bâtiment	7 %
G Gestion des parties prenantes		15 %
	NOTE GLOBALE DE L'ACTIF ÉTUDIÉ	100 %

DOUBLE APPROCHE « BEST-IN-CLASS » ET « BEST-IN-PROGRESS » :

Keys Sélection combine deux approches complémentaires de consommation de l'immobilier :



<u>APPROCHE « BEST-IN-CLASS »</u>: constitution d'un portefeuille d'immeubles neufs répondant aux dernières normes environnementales et aux nouvelles attentes des utilisateurs. Pour ce type d'immeubles, l'objectif est de maintenir leur performance ESG élevée dans la durée.



<u>APPROCHE « BEST-IN-PROGRESS »</u>: elle vise à faire progresser les actifs les moins bien positionnés en matière d'ESG. Ces immeubles ont un potentiel de progression pour améliorer leur note ESG grâce à l'identification des risques et opportunités mis en évidence lors de l'analyse ESG.

Ils feront l'objet d'un plan d'amélioration à 3 ans.

3 ÉTAPES POUR CLASSER LES ACTIFS IMMOBILIERS :



La politique ESG du fonds est détaillée dans le rapport ESG joint à la candidature.

Gouvernance

La mise en œuvre de la politique ISR est l'affaire de tous.

Au niveau opérationnel, celui-ci s'appuie sur :

- **les analystes Acquisitions** (identification des actifs, premier screening des qualités ESG de l'actif, puis scoring Acquisition suite à due diligence);
 - ⇒ un score ESG insuffisant conduit à une première estimation du coût de mise à niveau de l'actif et peut conduire à écarter l'acquisition si celui-ci est incompatible avec l'objectif financier du fonds.

- l'équipe Asset Management (scoring de Gestion renouvelé annuellement, mise en œuvre du plan d'amélioration ou des actions permettant le maintien du score).
 - Une difficulté à maintenir ou améliorer le score ESG d'un actif en portefeuille pourrait conduire à le céder.
- **le référent ISR** de l'équipe de gestion (coordination de l'action des gérants sur les sujets ISR/ESG, en lien avec le chef de projet ISR de Keys REIM).

En 2021, un **chef de projets ISR** a rejoint les équipes pour assurer le suivi de la politique ISR et coordonner le déploiement de la stratégie auprès de tous les services opérationnels de KEYS REIM.

Formation continue des collaborateurs



100% des collaborateurs Asset, Analystes Investissement, Fund Managers et Property Managers sont sensibilisés, formés et impliqués dans la démarche ESG de Keys REIM tout au long de leur carrière dans l'entreprise.

Des newsletters internes sont également envoyées aux collaborateurs pour les tenir informés régulièrement de la vie des immeubles et de leurs locataires et des actions mises en place pour renforcer notre démarche ESG.

Curiosity is Keys

Nous poursuivrons nos efforts en matière de R&D avec "Curiosity is Keys", une initiative qui nous permet de fédérer divers acteurs du secteur immobilier (promoteurs, sociologues, universitaires...) afin de mieux anticiper les évolutions en matière d'usages et d'urbanisme. Ceci est essentiel pour la valorisation à long terme des portefeuilles de Keys REIM.

Curiosity is Keys est le pôle dédié à la recherche & développement et à la prospective immobilière. Curiosity is Keys étudie les villes et expérimente de nouveaux projets urbains :

Inspirers, nous effectuons une veille des innovations immobilières pour partager des connaissances et identifier les tendances de demain.

Explorers, nous lançons des études, examinons des thématiques inédites en partenariat avec le monde universitaire et scientifique.

Do-ers, nous prototypons les formules immobilières nouvelles et créons des expériences à vivre grâce à des projets innovants.

Curiosity is Keys peut ainsi nourrir les connaissances, développer la créativité et stimuler l'intelligence collective au sein de l'ensemble du Groupe Keys Asset Management. Les équipes de Keys REIM se positionnent donc sur les segments immobiliers les plus porteurs pour les villes et leurs habitants. Elles conçoivent et proposent des produits d'investissement uniques et performants.

Comitologie

La société de gestion s'est dotée d'un Comité de pilotage ESG, supervisé par le président de Keys REIM. Il comprend :

- Le directeur du Fund Management;
- Le chef de projet ISR;
- Un membre du service Conformité;
- Le directeur de l'Asset Management;
- Le directeur de l'Acquisition ;
- La directrice de la R&D.

Politique de rémunération

La politique de rémunération prévoit que l'évaluation de la performance individuelle du personnel identifié prenne en compte à la fois des critères financiers et non financiers. En particulier, à partir de 2021, la part variable de la rémunération repose en partie sur l'intégration de critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) et/ou la mise en place des moyens qualitatifs pour atténuer les risques en matière de durabilité.

Informations sur la stratégie d'engagement auprès des émetteurs

Focus sur l'expertise en Capital-Investissement

Forte d'une expertise sectorielle, notamment sur l'immobilier géré, Keys REIM s'appuie sur des partenariats. Cela lui permet d'exploiter les opportunités de développement en phase avec les nouvelles attentes des consommateurs via l'acquisition de sociétés d'exploitation dans l'hébergement lifestyle, les résidences de services et le coworking. L'exemple le plus emblématique est la signature d'un partenariat entre un fonds géré par Keys REIM et le groupe Accor pour le co-développement en Europe d'établissements sous les marques lifestyle.

Début octobre 2021, Accor est devenu actionnaire majoritaire (66,67% du capital) d'une société nouvellement constituée dans laquelle Accor et le fondateur d'Ennismore Sharan Parisha (qui en détient le solde) ont rassemblé l'ensemble de leurs marques hôtelières lifestyle. Cela a permis de combiner les compétences reconnues d'Accor et d'Ennismore en matière de conception et de gestion d'hôtels lifestyle. Keys REIM s'est associée avec ces deux grands noms de l'hôtellerie mondiale en intégrant la société KNSA, société créée dans le but de reprendre les hôtels en location d'Accor et d'Ennismore sous les marques lifestyle. Une alliance permettant de conforter sa position sur un marché en pleine expansion.

La société KNSA rassemble à la fin de l'année 2021, 23 hôtels sous les marques lifestyle MamaShelter, 25 Hours, Jo&Joe et The Hoxton : 19 sont déjà en exploitation et 4 en construction, pour un total de près de 3 400 chambres.

Le fonds déploie une stratégie résiliente qui prend en compte les mutations à l'œuvre dans l'industrie hôtelière.

Des contrats de management sont conclus entre les sociétés d'exploitation portées par le fonds et l'entreprise hôtelière qui gère l'hôtel. Ces contrats de management intègrent systématiquement des critères ESG afin de s'assurer de la bonne prise en compte d'objectifs environnementaux et sociétaux dans l'activité d'exploitation hôtelière. Dans ce domaine, les priorités environnementales sont l'énergie, les déchets et l'alimentation.

Les engagements en matière de responsabilité intégrés au contrat de management impliquent les différentes parties prenantes pour rendre l'exploitation hôtelière plus sobre et durable. L'expérience client doit inciter à un usage de l'hôtel plus respectueux de l'environnement et la société exploitant l'hôtel doit œuvrer pour réduire l'impact environnemental de la vie de l'hôtel. L'exploitation hôtelière concourt par exemple aux objectifs suivants.

_		Partie prenante impliquée		
Domaine d'analyse*	Thématiques	Exploitant	Clients et usagers	Prestataires de service
E	Réduction des consommations d'eau : équipements hydro économes	√	√	
E	Réduction des consommations d'énergie : équipements basses consommations	√	✓	
E	Réduction et recyclage des déchets d'exploitation	✓	✓	✓
E/S	Réduction de l'usage des plastiques à usage unique	✓	✓	✓
E/S	Offre d'une alimentation durable	√		✓
E/S	Utilisation de produits d'hygiènes et d'entretien éco-responsable	✓		✓
G	Respect des droits fondamentaux du travail	✓		✓
G	Sensibilisation des clients aux écogestes	✓	✓	
G	Sélection des prestataires sur des critères de responsabilité	✓		✓
G	Respect des règles de sécurité et d'hygiène alimentaire	✓		✓

^{*}E : Environnement, S : Social, G : Gouvernance

Déploiement de la stratégie

Stratégie d'alignement sur l'Accord de Paris

L'Accord de Paris a pour objectif de limiter le réchauffement climatique à un niveau bien inférieur à 2 degrés Celsius - de préférence - à 1,5 degré Celsius, par rapport au niveau préindustriel. Keys REIM est résolument engagée à contribuer à la feuille de route définie par la France pour lutter contre le réchauffement climatique. Keys REIM entend y prendre part de manière concrète en ciblant le parc immobilier de plus de 300 000 m² gérés par le groupe.

Réduire les consommations d'électricité est un enjeu prioritaire au cœur des préoccupations réglementaires. Les objectifs de réduction des consommations de -40% d'ici 2030 conformément aux obligations du Décret Tertiaire en France sont ambitieux et il est nécessaire de s'inscrire dès aujourd'hui dans cette trajectoire de réduction des consommations mais également de décarbonation du parc immobilier tertiaire.

Etat des lieux

Consommation d'énergie :



En 2021, la consommation moyenne des actifs immobiliers en exploitation de nos fonds ouverts à la collecte s'établissait à 273 KwhEP/m². A titre de comparaison, la consommation moyenne pour les immeubles de bureaux français en 2021 est de 338 KwhEP/m²/an d'après l'Observatoire de l'Immobilier Durable.

Émissions de Gaz à effet de serre :



En 2021, les émissions moyennes des actifs immobiliers en exploitation de nos fonds ouverts à la collecte s'établissaient à 13 KgeqCO²/m². Les émissions de gaz à effet de serre reportées sont celles associées aux consommations d'énergie dans le bâtiment. A titre de comparaison, la moyenne des émissions de gaz à effet de serre émises par les immeubles de bureaux français en 2021 est de 14 KgeqCO2/m²/an d'après l'Observatoire de l'Immobilier Durable.

La disposition des données d'émissions de CO2 induites par l'exploitation des bâtiments est une information cruciale. L'alignement des émissions de CO2 dans une trajectoire bas-carbone permet de lutter contre le réchauffement climatique.

Réduction des consommations d'énergie :



86% des actifs immobiliers gérés par Keys REIM sont concernés par les objectifs de la loi ELAN en matière de réduction des consommations d'énergie dans le cadre du Décret Tertiaire. Le Décret Tertiaire impose la réduction de la consommation énergétique des bâtiments à usage tertiaire en France. Il fixe des objectifs ambitieux et des échéances précises :

Rénovation du parc immobilier :

Keys REIM est engagée au travers de ses activités dans la rénovation du parc immobilier pour repositionner des actifs immobiliers et les aligner avec les standards du marché en termes de construction. L'amélioration du parc immobilier existant est un enjeu essentiel puisque le taux de renouvellement du parc immobilier tertiaire par la construction de nouveaux bâtiments est seulement d'1% par an d'après le Cerema⁴. Si les nouvelles constructions sont alignées avec les standards de la réglementation en matière de performance environnementale, l'enjeux pour le secteur de l'immobilier revient aussi et surtout à rénover le parc existant. Afin de le rendre plus sobre et durable, des actions de rénovations et de restructuration permettent de mettre aux normes l'isolation du bâtiment et de remplacer les équipements techniques notamment de production de chauffage, la climatisation ou l'éclairage.

En 2021, Keys REIM a engagé plus de 30 millions d'euros pour des projets de rénovation d'actifs immobiliers. Au total, sur les projets de rénovation en cours et portés par Keys REIM, c'est plus de 267 millions d'euros qui seront engagés dans des projets de rénovation du parc immobiliers européens.

13

⁴ Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement



30 402 602 €

Engagés en 2021 pour des projets de rénovations du parc tertiaire

267 155 333 €

Engagés ou restant à courir pour des projets de rénovations du parc tertiaire

Production ou utilisation d'énergies renouvelables :

Le recours à des énergies décarbonées combiné à la baisse des consommations d'énergie des bâtiments concourt à rendre l'industrie immobilière plus sobre. A ce titre, 22% des actifs immobiliers du patrimoine disposent de ces technologies⁵.



Des actifs immobiliers disposent d'équipements de production d'énergies renouvelables comme des panneaux solaires ou utilisent des énergies renouvelables grâce à un raccordement au réseau de chaleur urbain

Certification environnementale pour les phases de construction ou de rénovation:

L'application de certifications environnementales⁶ à la construction permet d'optimiser les performances du bâtiment, d'adapter des principes constructifs exigeants et d'intégrer les grands

⁵ Il s'agit principalement de dispositif de production d'énergie renouvelable au travers de panneaux solaires présents en toiture ou via des raccordements à des réseaux de chaleur ou de froid urbains. Les réseaux de chaleur, mis en place par les collectivités sur leurs territoires notamment afin de chauffer des bâtiments publics et privés à partir d'une chaufferie collective, permettent de mobiliser d'importants gisements d'énergie renouvelable difficiles d'accès ou d'exploitation, notamment en zones urbaines (géothermie - chaleur puisée dans le sous-sol, chaleur de récupération - chaleur rejetée lors de l'incinération des déchets par exemple).

⁶ Ces certifications comme le Building Research Establishment Environmental Assessment Method (BREEAM), le Haute Qualité Environnementale (HQE) ou le Bâtiment Durable Méditerranéen - Les certifications environnementales, qui concernent tant les projets neufs ou de rénovations - mesurent la prise en compte des impacts d'un bâtiment sur l'environnement ainsi que les moyens mis en œuvre pour les réduire.

enjeux de la construction comme le bioclimatisme, l'économie circulaire ainsi que la sobriété énergétique et carbone. **35%** des actifs immobiliers du patrimoine sous gestion de Keys REIM disposent d'une telle certification. Certaines opérations en construction devront atteindre un niveau d'excellence attesté par une démarche de certification. A titre de comparaison, d'après le baromètre de la performance énergétique et environnementale 2021 de l'Observatoire de l'Immobilier Durable, 14,2% des immeubles de bureaux en France disposent d'une certification en construction ou en rénovation.



Coopération entre parties prenantes pour l'amélioration des performances environnementales :

Il est estimé par l'Observatoire de l'Immobilier Durable que 10 à 30 % du potentiel d'économie d'énergie peut être réalisé grâce à la sensibilisation des locataires aux bonnes pratiques et par la mise en place d'une gouvernance environnementale et énergétique partagée entre preneur, bailleur et exploitant. A ce titre, Keys REIM intègre aux baux conclus avec les locataires des clauses spécifiques pour encourager la coopération afin d'améliorer les performances environnementales des bâtiments. Il est notamment encouragé de communiquer les consommations d'énergie des lots occupés et le descriptif des caractéristiques techniques des équipements.



Objectifs d'amélioration de notre impact environnemental et social

Keys REIM entend contribuer aux objectifs environnementaux prioritaires de la Commission Européennes en accord avec les objectifs du Pacte vert pour l'Europe et l'objectif de neutralité climatique d'ici 2050 que sont :

- L'atténuation du changement climatique ;
- L'adaptation au changement climatique.

Les objectifs que la Société tend à poursuivre sont la baisse des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre des actifs du portefeuille en exploitation. Ces objectifs sont également poursuivis au regard :

- du repositionnement d'actifs obsolètes vers la réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre grâce à leur rénovation ;
- de l'acquisition d'actifs neufs alignés avec les meilleures pratiques en matière de sobriété énergétique et carbone.

Pour les différentes typologies d'actifs immobiliers investis, il est prévu les objectifs suivants :

Pour les bâtiments en exploitation. – L'objectif poursuivi est la réduction des consommations d'énergie par rapport à une année de référence permettant d'atteindre les objectifs des Accords de Paris ou atteinte d'une consommation d'énergie sous un seuil adapté à la typologie de l'actif et compatible avec les objectifs des accords de Paris.

Pour les bâtiments neufs ou en construction (PC déposé après 2022). – Les objectifs sont d'être en conformité avec les exigences locales pour les Nearly Zero Emissions Buildings - permettant d'inscrire le bâtiment dans une trajectoire bas carbone ou l'atteinte une fois l'actif en exploitation d'une consommation d'énergie sous un seuil adapté à la typologie de l'actif et compatible avec les objectifs des accords de Paris.

Pour les bâtiments en restructuration. – Les objectifs sont de réduire les consommations de -30% par rapport à l'état initial du bâtiment ou l'atteinte une fois l'actif en exploitation d'une consommation d'énergie sous un seuil adapté à la typologie de l'actif et compatible avec les objectifs des accords de Paris.

L'alignement de la trajectoire carbone des fonds d'actifs immobiliers avec les objectifs des accords de Paris sera évalué. La méthodologie du CRREM⁷ sera privilégiée.

⁷ Carbon Risk Real Estate Monitor - Le CRREM est un outil d'analyse de risque de la nonadaptation des portefeuilles immobiliers aux objectifs de décarbonation fixés à la suite des Accords de Paris

Stratégie d'alignement « biodiversité »

La préservation de l'environnement et de la biodiversité est un enjeu fondamental. Il porte avant tout sur la préservation des écosystèmes.

Keys REIM entend prendre part à ce défi en :

- Contribuant à un objectif de zéro artificialisation nette en préférant les projets de rénovation ou de construction dans des zones urbaines et périurbaines (hors sols naturels, agricoles ou forestiers);
- Intégrant la nature et la végétalisation au projet de construction ou de rénovation pour atténuer l'impact du secteur sur l'érosion des écosystèmes ;
- S'assurant que les espaces végétalisés soient gérés de manière durable sans produits phytosanitaires notamment.

L'artificialisation des sols est définie comme la disparition des sols naturels, forestiers ou agricoles au profit d'installations humaines qui les rendent imperméables (routes, bâtiments, etc.). Le taux de croissance de l'artificialisation est 3,7 fois plus important que la croissance de la population française depuis 1981 d'après l'ADEME.

Comme indiqué dans l'étude par Curiosity Is Keys <u>Objectif « Zéro Artificialisation Nette » - Enjeux de l'artificialisation des sols pour les investisseurs immobiliers</u> – les conséquences de la raréfaction des sols naturels sont multiples :

- Destruction de la biodiversité et réduction des services rendus par la faune et la flore ;
- Perte de capacité agricole ;
- Accélération du réchauffement climatique par la perte de la capacité des sols à stocker le carbone – et le processus d'artificialisation lui-même libère de fortes quantités de carbone lors du décapage superficiel des sols riches en matière organique.
- Amplification des risques d'inondations
- Pollution des sols, des eaux et de l'air : absorption quasi nulle des particules polluantes.
- Risque d'îlots de chaleur en ville.

Contribution à un objectif de réduction de l'artificialisation des sols





Contribution à un objectif d'atténuation de l'impact de l'immobilier sur la biodiversité avec l'inclusion de dispositifs favorisant la présence de la végétation dans les projets immobiliers.



Intégration des risques ESG dans la gestion des risques

Un risque en matière de durabilité est un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

Cartographie des risques de durabilité

S'agissant des risques de durabilité, la Société de gestion identifie trois risques principaux :

Les risques physiques résultant de dommages provoqués par des catastrophes naturelles ou phénomènes météorologiques. Il s'agit de risques physiques liés aux changements climatiques affectant la qualité des bâtiments. Plusieurs de ces dommages liés aux changements climatiques sont identifiés tels que :

Aléas	lmpact de l'aléas en termes de risques
Vagues de chaleur	Elles dégradent le confort thermique dans le bâtiment et endommagent les réseaux.
Sécheresse	Elles augmentent le risque de dégradation de structures et, à proximité de forêts, exposent le bâtiment à des risques d'incendies.
Retrait et gonflement des argiles	Ils dégradent les structures des constructions à fondations superficielles ou réseaux enterrés.
Inondations	Elles peuvent affecter le bâti par des infiltrations d'eau dans les murs ou l'endommagement des réseaux en sous-sol.
Submersions marines et érosion côtière	Elles peuvent affecter les bâtiments à cause d'infiltrations d'eau dans les matériaux, d'endommagement de la structure et des réseaux. Elles sont souvent accompagnées de tempêtes, ce qui amplifie les dégâts sur les bâtiments.

La prise en compte de ces risques climatiques physiques permet d'apprécier la vulnérabilité d'un actif à ces risques à partir de la localisation de l'actif et de ses caractéristiques.

1	Evaluation des risques d'exposition	Selon l'emplacement du bien immobilier, les risques auxquels il est exposé varient. Les événements climatiques ne sont pas les mêmes selon les régions, suivant la topographie et l'environnement immédiat.		
2	Appréciation de la sensibilité du bâtiment	Le bâtiment est plus ou moins sensible aux aléas climatiques et aux événements météorologiques selon ses caractéristiques de construction et choix d'occupation.		
	Analyse de la vulnérabilité	L'analyse croisée du risque d'exposition du bien et de la sensibilité du bâtiment permet d'évaluer la vulnérabilité aux différents aléas.		

Les risques de responsabilité - Les normes environnementales sont nombreuses, la Société de Gestion doit s'y conformer et anticiper l'évolution du cadre réglementaire applicable. Les risques de responsabilité sont essentiellement liés au non-respect des exigences du cadre réglementaire en matière de durabilité. Ces risques pourraient venir éroder la rentabilité financière du produit si des sanctions visaient la Société de Gestion.

Les risques de transition - Les risques de transition liés au changement climatique correspondent à l'exposition de la Société Civile aux évolutions induites par la transition vers une économie écologique et bas-carbone. Les risques de transition comprennent les conséquences financières

des risques relatifs à la mise en place de politique climatique, aux litiges ou au risque juridique, aux nouvelles technologies et aux changements du marché.

Les risques de transition sont caractérisés par une incertitude sur la nature de la trajectoire bascarbone (i.e. la trajectoire de réduction des émissions de gaz à effet de serre, qui restructure l'économie) et une incertitude plus « habituelle » sur les modalités de mise en œuvre opérationnelle de cette trajectoire en termes économiques et sociaux.

La prise en compte de ces risques est primordiale pour maîtriser les risques de détérioration de la performance financière des actifs à travers la réduction du risque de crédit, du risque de liquidité et du risque de marché pour la Société de Gestion.

La Société de Gestion à travers sa politique de gestion des risques de durabilité juge notamment le potentiel d'adaptation et d'atténuation de ces actifs au changement climatique. Ces derniers étant les deux voies indispensables pour réduire les risques que génère le changement climatique.

La Société de Gestion intègre ces enjeux dans sa stratégie en effectuant un travail de veille, de recherche et de prototypage. La durabilité des investissements tient compte de la capacité de la Société de Gestion à détecter dès aujourd'hui ce que seront les modes de vie immobiliers futurs et à anticiper les grands phénomènes sociétaux, économiques et climatiques qui façonnent ses actifs au cours du temps.

Atténuation du changement climatique

L'atténuation du changement climatique désigne selon l'ADEME la contribution d'une activité à la stabilisation des concentrations de gaz à effet de serre (GES) dans l'atmosphère à un niveau qui empêche toute perturbation anthropique dangereuse du système climatique. D'après l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE), il s'agit d'activités permettant :

- de réduire ou limiter les émissions de gaz à effet de serre ;
- de préserver les puits de carbone (ex. forêts et sols).

Adaptation au changement climatique

L'adaptation au changement climatique désigne d'après l'ADEME la contribution d'une activité permettant de limiter les impacts négatifs du changement climatique et d'en maximiser les effets bénéfiques. D'après le Conseil économique pour le développement durable (2012), ces actions d'adaptation peuvent concerner :

- nos modes d'organisation;
- la localisation de nos activités ;
- les techniques que nous employons.

Etude des risques en matière de durabilité

Chaque nouvelle acquisition pour les actifs immobiliers intègre une analyse du risque de durabilité via l'analyse de vulnérabilité décrite ci-dessus et qui vise à estimer la vulnérabilité de l'actif aux 4 aléas suivants : les vagues de chaleur, les sécheresses, les inondations et les submersions marines. Un indice de vulnérabilité sur cinq est estimé en fonction de l'exposition de l'actif à l'aléa en fonction du risque d'exposition de l'immeuble et de l'appréciation de la sensibilité du bâtiment. Un risque élevé s'élève à 5 quand l'absence de risque s'établit à 1. La cartographie des risques par aléas climatiques s'appuie sur des bases de données en libre accès, spécifiques aux différents aléas. Cette cartographie est réalisée sur la base du scénario RCP 8.5 du GIEC et pour la période 2020 à 2100. Les scénarios RCP (Representative Concentration Pathway) sont des scénarios de modélisation climatique qui ont été établis par le Groupe d'Experts Intergouvernemental sur l'Evolution du Climat (GIEC) pour son cinquième rapport, AR5, paru en 2014.

Cette analyse est couplée d'une prise en compte :

- des risques sociaux comme le risque sanitaire;
- des risques de responsabilité comme les risques réputationnels ;
- des risques de transition comme les risques liés aux réglementations en matière de changement climatique.

Le niveau de risque estimé par l'équipe acquisition peut être faible, modéré, élevé ou très élevé.

En 2021, 100% des nouvelles acquisitions d'actifs immobiliers ont intégré une étude des risques en matière de durabilité avec un focus sur les risques climatiques physiques.



L'analyse des risques en matière de durabilité conduit notamment à un indice de vulnérabilité spécifique à l'exposition aux aléas climatiques. Ainsi, l'exposition moyenne des nouvelles acquisitions immobilières en 2021 s'élève à 3,4/5 pour les aléas : vagues de chaleur, sécheresse retrait - gonflement des argiles, inondations et submersions marines.





