



**Rapport périodique Keys REIM 2025 (sur l'année 2024)
Conforme aux exigences de l'Article 29 de la LEC**

ENTITÉ

KEYS Reim

FONDS

Keys Sélection



SOMMAIRE

0. PÉRIMÈTRE D'APPLICATION	3
Présentation de l'entité.....	3
Présentation des fonds.....	3
1. DÉMARCHE DE L'ENTITÉ SUR LA PRISE EN COMPTE DES CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE QUALITÉ DE GOUVERNANCE	4
Présentation de la démarche et impact sur la stratégie d'investissement	4
Information des souscripteurs et clients	7
Déclaration SFDR des produits financiers.....	8
Adhésion à des standards de référence	9
2. MOYENS INTERNES DEPLOYÉS PAR L'ENTITÉ	10
Ressources financières, humaines et techniques.....	10
Communication, sensibilisation et formation à l'ESG	11
3. DÉMARCHE DE PRISE EN COMPTE DES CRITÈRES ESG AU NIVEAU DE LA GOUVERNANCE	11
Compétences ESG des instances de gouvernance	11
Intégration de l'ESG dans la politique de rémunération	11
Intégration de l'ESG dans le règlement interne des instances de gouvernance	11
4. STRATÉGIE D'ENGAGEMENT VIS-A-VIS DES ÉMETTEURS OU DES SOCIÉTÉS DE GESTION AINSI QUE SUR SA MISE EN ŒUVRE	12
Stratégie d'engagement des parties prenantes	12
5. INFORMATIONS RELATIVES A LA TAXONOMIE EUROPÉENNE ET AUX COMBUSTIBLES FOSSILES	13
Alignement à la taxonomie européenne	13
Combustibles fossiles	13
6. STRATÉGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS FIXÉS PAR L'ACCORD DE PARIS	14
7. INFORMATIONS SUR LA STRATÉGIE D'ALIGNEMENT SUR LES OBJECTIFS DE LONG TERME LIES A LA BIODIVERSITÉ	16
Objectifs, résultats et actions menées	Erreur ! Signet non défini.
Intégration des objectifs en amont de la conception.....	Erreur ! Signet non défini.
8. DÉMARCHE DE PRISE EN COMPTE DES CRITÈRES ESG DANS LA GESTION DES RISQUES	18
Processus de gestion des risques ESG.	18
Principaux risques identifiés, impact financier et actions menées	19
Exemple d'actions mise en œuvre pour réduire l'exposition aux aléas climatiques.....	22



0. PÉRIMÈTRE D'APPLICATION

Conformément aux articles L.533-22-1 et D.533-16-1 du Code monétaire et financier, modifiés par l'**article 29 de la loi Énergie-Climat**, les sociétés de gestion de portefeuille ont l'**obligation** de mettre à disposition de leurs souscripteurs et du public un document présentant leur **politique d'intégration des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance** dans leur stratégie d'investissement. Ce document doit aussi détailler les moyens mobilisés pour contribuer à la transition énergétique et écologique, ainsi que la stratégie mise en œuvre pour assurer son application effective.

Présentation de l'entité

Keys REIM, filiale du groupe Keys Asset Management, est une société par actions simplifiée (SAS) de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF n° GP-16000011). Elle est spécialisée dans l'**acquisition**, la **gestion** et la **valorisation** d'actifs immobiliers. La société décomptait 39 actifs immobilier au 31/12/2024.

Depuis sa création, Keys REIM se distingue par une **approche engagée et innovante de l'investissement immobilier**, tournée vers la création de valeur durable, l'impact positif sur les territoires, et l'adaptation aux grands enjeux sociétaux et environnementaux, conscient de l'importance des enjeux environnementaux mais également sociaux et de gouvernance sur le secteur de l'immobilier. Keys REIM s'engage à agir en **investisseur responsable** en proposant une gamme complète de **solutions d'investissement labellisées ISR**, avec **3 fonds** ouverts à la collecte. Plaçant les nouveaux usages immobiliers au cœur de ses stratégies d'investissement, elle développe et gère une gamme de **fonds d'investissement immobiliers alternatifs (FIA)** innovants et complémentaires, à travers 4 stratégies : la **gestion patrimoniale**, la **valorisation immobilière**, le **financement d'opérations de développement** et le **capital**.

Présentation des fonds

En 2024, Keys REIM gérait plusieurs fonds dont :

- **KS - Keys Sélection**, fonds généraliste investissant dans l'immobilier tertiaire en zone euro
- **KSV - Keys Sélection Vie**, fonds immobilier diversifié accessible en assurance-vie, labellisé ISR
- **KU - Keys Users**, fonds thématique orienté vers les nouveaux usages urbains, labellisé ISR
- **KE II - Keys Exploitation II**, fonds sectoriel spécialisé dans l'hôtellerie lifestyle en Europe
- **Y Immo**, fonds généraliste investissant dans l'immobilier tertiaire en zone euro, labellisé ISR

Le fonds principal de Keys REIM est Keys Sélection. Au 31/12/2024, le montant des encours sous gestion de Keys Sélection équivalait à 606 506 576 €, ce qui fait de lui le seul fonds de Keys REIM dépassant les 500 millions d'encours sous gestion.



1. DÉMARCHE DE L'ENTITÉ SUR LA PRISE EN COMPTE DES CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE QUALITÉ DE GOUVERNANCE

Présentation de la démarche et impact sur la stratégie d'investissement

a) Une politique ESG ancrée

La politique ESG de Keys REIM s'applique à **l'ensemble des actifs sous gestion**, couvrant à la fois les **investissements directs** (immobilier en pleine propriété) et **indirects** (via sociétés ou véhicules tiers), pour tous les fonds de la société de gestion, y compris les fonds labellisés ISR, soit 11,69%. Le Groupe s'applique à **intégrer les enjeux ESG** dans ses processus d'acquisition et de gestion d'actifs. Il s'agit notamment de privilégier l'acquisition d'immeubles **performants sur le plan environnemental** ou de réaliser les **travaux d'amélioration** nécessaires (approche dynamique de « best effort »). La politique ESG du Groupe couvre également les dimensions sociales et de gouvernance : santé et confort des occupants, mobilité, sensibilisation des locataires ou encore gestion de la chaîne d'approvisionnement. Au-delà de son **impact favorable sur l'environnement** dans lequel la société de gestion évolue, elle est convaincue que cette stratégie de **création de valeur** durable bénéficie aux investisseurs (accroissement de la valeur des actifs immobiliers) et au Groupe (maîtrise des risques réglementaires et réputationnels).

Cette politique consiste à **intégrer les critères ESG** au niveau de ses processus d'analyses financières traditionnels. 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 a entrepris une démarche **d'Investissement Socialement Responsable (ISR)** au niveau de ses fonds qui respecte les exigences fixées par le label ISR créé et soutenu par le ministère des Finances. Cette démarche a été récompensée par l'obtention du label ISR immobilier pour ses fonds Keys Sélection Vie (février 2023), Keys Users (juin 2023) et Y Immo (juin 2023).

La politique 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 grâce à :

- L'anticipation des évolutions réglementaires ;
- 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 la 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'utilisateur et ses attentes :**

La démarche ESG de Keys REIM ne se limite pas aux seules caractéristiques des immeubles. Elle s'intéresse aussi à la manière dont ils les gèrent : l'utilisateur est au centre de leurs préoccupations, pour améliorer son confort et son bien-être.

b) Une démarche ISR déployée au niveau des fonds



La démarche ISR mise en œuvre au niveau des fonds varie selon les types de participation – qu’elles soient directes, indirectes ou via des exploitants – et repose sur des **méthodologies adaptées à chaque mode d’investissement**.

Label ISR

Le Label ISR (**Investissement Socialement Responsable**), est un label d’Etat **français** porté par le Ministère de l’Economie et des Finances. Il vise à distinguer auprès des épargnants et investisseurs les produits financiers engagés dans une démarche ESG dans leurs processus d’investissement et de gestion d’actifs. Il a été créé en 2016 pour les valeurs mobilières. Le référentiel a été décliné à l’immobilier, avec de premières labellisations fin 2020. Il est attribué pour une **durée de 3 ans, renouvelable** après audit réalisé par un certificateur indépendant accrédité par le COFRAC (COMité FRAnçais d’ACcréditation). **Un audit par an** permet également de s’assurer du respect du cahier des charges par le fonds. En cas de manquement, la société de gestion court le risque d’un retrait du label pour le fonds qu’elle gère.

Chaque actif du patrimoine doit être évalué selon une grille de critères sur les 3 enjeux Environnement, Social et Gouvernance, et selon des échelles de notation **cohérentes avec les pratiques et benchmarks sectoriels**. Les thématiques traitées et les pondérations des critères peuvent dépendre de la typologie des actifs, ainsi que de leur localisation. Les critères couvrent l’ensemble du cycle de vie de chaque bien immobilier. Cela signifie que la démarche doit être respectée à tout moment de la vie des fonds concernés.

Les **objectifs** à atteindre à l’issue du cycle de labellisation de 3 ans dépendent du **positionnement** de l’évaluation ESG initiale par rapport à une **note seuil** (correspondant à un actif performant selon les pratiques sectorielles) propre au fonds.

Participations directes : mise en œuvre de la démarche ISR au niveau des actifs détenues en direct

Dans le cadre de la mise en œuvre de sa politique ESG, Keys REIM a élaboré une **méthodologie de notation ESG** propriétaire, reposant sur une grille d’évaluation multicritère intégrant l’ensemble des dimensions environnementales, sociales et de gouvernance. Chaque critère est pondéré en fonction de son niveau d’importance relative, ce qui permet d’attribuer à chaque actif une **note ESG globale** reflétant son profil extra-financier. Cette évaluation repose sur une analyse rigoureuse et détaillée, visant à **mesurer les risques et opportunités** ESG associés à l’actif immobilier, et à en suivre l’évolution au fil du temps. Les thématiques et indicateurs retenus couvrent l’ensemble des facteurs extra-financiers susceptibles d’influencer la **valeur**, la **liquidité** et la **performance** de l’actif pendant sa période de détention. Le niveau d’importance de chaque critère détermine son poids dans la note ESG globale. Ce système constitue à la fois un **outil d’aide à la décision** d’investissement, et un **instrument de pilotage** actif tout au long de la vie de l’actif au sein du portefeuille.

60 critères d’analyse sur les 3 dimensions de l’ESG :

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 ci-dessous.

	Thématiques	Poids de la thématique	Critères adressés
E	Localisation	12%	Attractivité du quartier Qualité de vie Accessibilité Transports



	Gestion des risques environnementaux	12%	Gestion des risques liés à la localisation Gestion des risques de pollution
	Caractéristiques durables des bâtiments	16%	Certification Climat Economie circulaire Biodiversité
	Gestion de la performance environnementale	22%	Outils de gestion Performance énergétique Gestion des déchets et de l'eau
S	Bien-être des occupants	16%	Confort Services rendus Connectivité Accessibilité PMR
	Adaptabilité du bâtiment	7%	Nouveaux usages et densification Réversibilité
G	Gestion des parties prenantes	15%	Sensibilisation des locataires Satisfaction des locataires Sélection des prestataires

Poids des piliers dans le calcul du score ESG :

E	S	G
46%	32%	22%

À l'issue du remplissage de la grille d'évaluation, **chaque actif** du fonds se voit attribuer une note ESG sur 100. Une **note seuil de référence** est ensuite définie en prenant comme base un actif type, jugé performant et représentatif de l'univers investissable du fonds. Cette note de référence est déterminée à partir des données disponibles, telles que les benchmarks de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), la moyenne des actifs du portefeuille ou encore les exigences réglementaires applicables.

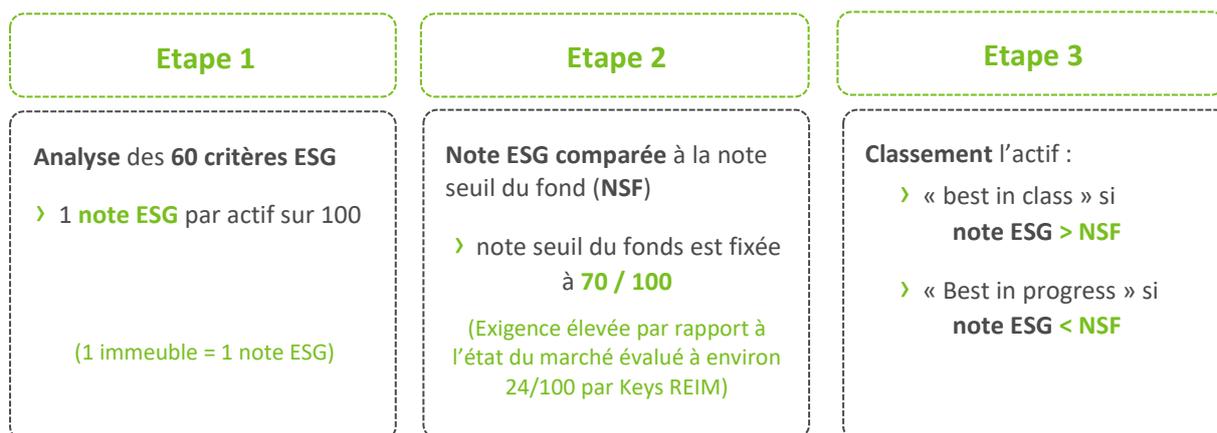
Il est important de noter que la notion de note seuil dépend exclusivement du système de notation choisi pour chaque fonds, et **ne peut donc en aucun cas être comparée** à d'autres fonds engagés dans une démarche ISR.

À partir de cette note seuil, deux poches d'actifs sont établies :

- **Best-in-Class : maintien de la performance** ESG des actifs se trouvant initialement au-dessus de la note seuil (70/100). Constitution d'un portefeuille d'immeubles neufs répondant aux dernières normes environnementales et aux nouvelles attentes des utilisateurs.
- **Best-in-Progress : progression attendue** de la performance ESG des actifs se trouvant initialement en dessous de la note seuil (70/100). 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. La performance doit **augmenter de 20 points lors du cycle de 3 ans** de labellisation ou bien atteindre la note seuil.

Keys REIM combine les deux approches.

Classement des actifs immobiliers en trois étapes :



Participations indirectes : intégration des critères ISR dans la sélection et le suivi des fonds

Les **participations dans des fonds d'investissement** font également l'objet d'une analyse sur la base de critères extra-financiers dès la phase d'investissement.

Les principaux critères étudiés sont les suivants :

- La **labellisation** du fonds (Label ISR ou équivalent) ;
- La communication d'un **rapport extra-financier** ;
- Le détail du **profil ESG** de l'ensemble des actifs ;
- Le taux de couverture des indicateurs de **consommations** énergétiques et d'émissions de GES ;
- L'existence d'**objectifs de réduction** des consommations énergétiques ;
- Le détail de la **méthodologie** d'analyse ESG ;
- L'existence d'une **politique d'exclusion** ;
- L'existence d'un **département dédié** à la conduite des analyses ESG ;
- La catégorie **SFDR** du fonds.

Les fonds d'investissement labellisés ISR dans lesquels des participations sont prises font par définition l'objet d'une **analyse d'investissement responsable** conforme aux objectifs des fonds labellisés ISR. Pour les participations qui ne seraient pas labellisées, une **analyse de la performance ESG des actifs** est réalisée à partir des documents transmis par les sociétés de gestion. Cette analyse respecte les **contraintes méthodologiques du référentiel ISR**.

Participations via des exploitants : prise en compte des enjeux ESG dans la gestion des actifs confiés à des opérateurs tiers

Les participations opérées via des exploitants sont aussi soumises à une évaluation basée sur des critères ESG, à travers l'envoi d'un questionnaire destiné à évaluer leur niveau d'engagement en matière de durabilité. Ce dernier demande notamment des détails sur les **stratégies ESG** déployées ou en cours de structuration, l'obtention de **certifications/labels**, les **bonnes pratiques** mises en place et les **politiques sociales** (diversité, santé, sécurité et bien être des salariés...), de **gouvernance** (politique RSE, formations...), de **gestions des ressources** (suivi des consommations énergétiques et en eau, gestion des déchets...) et d'**achats responsables** (mobilier durable, électricité verte...).

Information des souscripteurs et clients



En application des dispositions de l'article L.533-22-1 du Code monétaire et financier, **l'information** relative aux modalités de prise en compte des critères sociaux, environnementaux et de qualité de gouvernance est disponible sur simple demande auprès de la société de gestion.

Les documents concernant la **démarche et stratégie ESG** des fonds dans une **démarche ISR** ou labellisés, sont produits et disponibles sur le site internet.

Document	Moyen de diffusion
Inventaire du fonds (Liste du patrimoine avec le profil ESG des actifs)	Site internet Envoyé trimestriellement aux partenaires
Rapport extra-financier (description stratégie ISR et ses résultats)	Site internet (annuel)
Politique ESG Groupe (objectifs recherchés par l'inclusion des critères extra-financiers au sein de la stratégie d'investissement)	Site internet
Documentation commerciale présentant la démarche ISR	Site internet
Politique d'engagement vis-à-vis des parties prenants clés (locataires, prestataires et gestionnaires)	Site internet
Documentation précontractuelle	Site internet

Déclaration SFDR des produits financiers

En application des **articles 6 à 9 du règlement (UE) 2019/2088**, connu sous le nom de règlement « Disclosure » ou « SFDR », chaque fonds est tenu de **publier**, préalablement à toute souscription, un ensemble d'informations relatives à la **prise en compte des risques de durabilité**, aux **principales incidences négatives** sur les facteurs de durabilité, ainsi qu'à la manière dont le fonds, le cas échéant, **promeut des caractéristiques environnementales et/ou sociales**.

Keys REIM publie, pour chacun de ses fonds, des **Annexes SFDR**. Ces annexes détaillant les **caractéristiques environnementales et sociales promues** par le fonds, précisent la manière dont sont prises en compte les **principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité** et présentent les **indicateurs de suivis** et les **résultats obtenus** sur l'exercice. Cette **transparence** permet aux souscripteurs et parties prenantes d'évaluer la contribution réelle des fonds à la transition durable, conformément aux engagements ESG de Keys REIM.

En 2024, les fonds Keys Sélection, Keys Sélection Vie, Keys Users, Keys Exploitation II et Y Immo étaient dits **article 8** au sens du Règlement SFDR.



Nom	Typologie d'actifs	Classification SFDR au 31/12/2024	Part globale des encours sous gestion prenant en compte des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance
Keys Sélection	Fonds généraliste investissant dans l'immobilier tertiaire en zone euro	Article 8	100%
Keys Sélection Vie	Fonds immobilier diversifié accessible en assurance-vie	Article 8	98%
Keys Users	Fonds thématique orienté vers les nouveaux usages urbains	Article 8	81%
Keys Exploitation II	Fonds sectoriel spécialisé dans l'hôtellerie lifestyle en Europe	Article 8	51%
Y Immo	Fonds généraliste investissant dans l'immobilier tertiaire en zone euro	Article 8	52%

Adhésion à des standards de référence

	<p>Keys REIM est 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.</p>
	<p>Keys REIM est membre de l'ASPIM et contribue aux différents groupes de travail sur la finance durable. Ces groupes de travail visent à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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



2. MOYENS INTERNES DEPLOYÉS PAR L'ENTITÉ

Ressources financières, humaines et techniques

Moyens humains

La mise en œuvre de la stratégie ESG s'applique à **toutes les équipes** concernées par le Fonds, dont :

- L'équipe **acquisition**, qui effectue un pré-scoring des actifs
- L'équipe **asset management**, qui effectue le scoring, prépare et exécute le plan d'amélioration ISR, le cas échéant
- L'équipe **conformité**, qui veille au respect des engagements du fonds
- L'équipe **marketing**, qui contribue au rapport annuel extra-financier
- L'équipe **juridique**, qui rédige et prépare la documentation juridique et réglementaire avec, le cas échéant, l'équipe conformité
- L'équipe **gestion** qui veille à assurer la cohérence entre la stratégie ESG du fonds et les performances financières

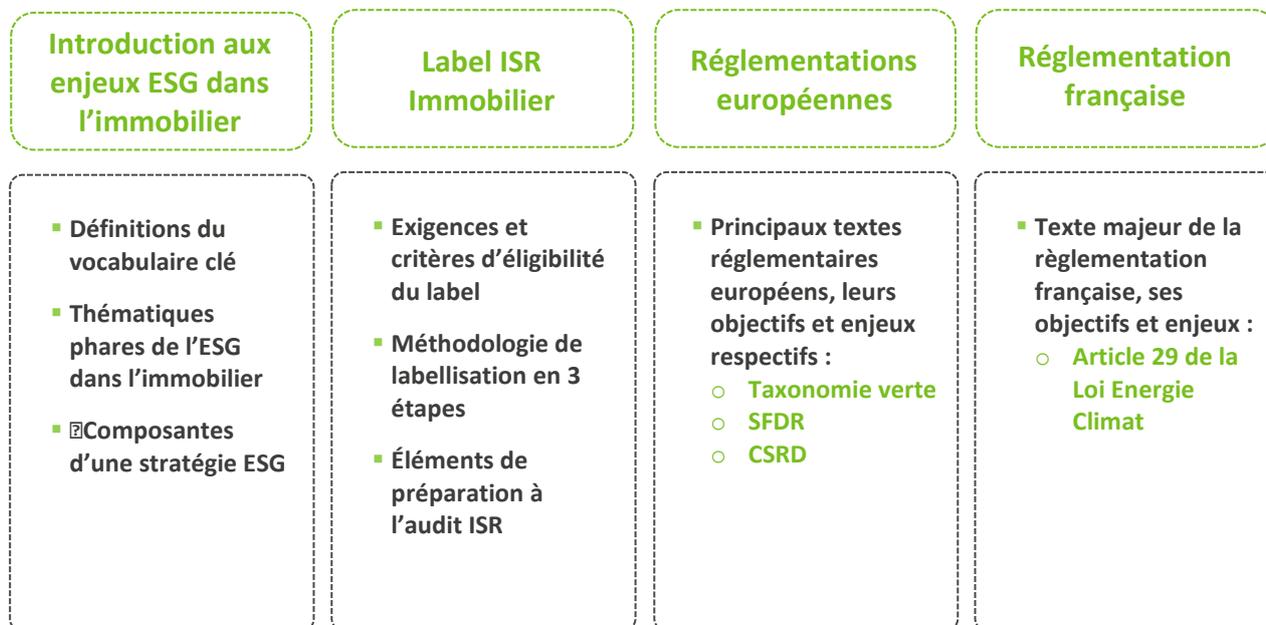
Moyens externes

- Keys REIM s'appuie sur des **sources de données externes** comme les benchmarks de l'OID, les bases de données de l'ADEME et les référentiels des certifications et labels (HQE, BREEAM, etc.). Ces références externes permettent de conduire les analyses ESG en documentant les méthodologies de calcul des indicateurs, et les ambitions en termes de performance ESG. Par exemple, la base de données de l'ADEME est utilisée pour le calcul des émissions de CO₂ liées aux consommations d'énergie avec les facteurs de conversion des consommations énergétiques.
- L'entité fait appel à un **cabinet de conseil spécialisé en immobilier durable** lui apportant une expertise technique et réglementaire sur la mise en œuvre des stratégies SFDR/ISR représentant une part de 1.9% des dépenses au niveau de l'entité.



Communication, sensibilisation et formation à l'ESG

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. En 2024, les collaborateurs ont assisté à une formation sur la finance durable dans l'immobilier abordant les enjeux ESG dans l'immobilier, la méthodologie de la labellisation ISR Immobilier, les réglementations européennes et la réglementation française, accompagnés d'éléments de benchmark.



3. DÉMARCHE DE PRISE EN COMPTE DES CRITÈRES ESG AU NIVEAU DE LA GOUVERNANCE

Compétences ESG des instances de gouvernance

La direction est invitée à participer, au minimum une fois par an, à des **formations dédiées aux enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG)**, afin de renforcer sa compréhension des risques et opportunités associés. Les supports de formation sont mis à disposition, afin de **favoriser la diffusion** des connaissances et la sensibilisation au sein de l'organisation.

Intégration de l'ESG dans la 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.

Intégration de l'ESG dans le règlement interne des instances de gouvernance

Ne disposant ni conseil de surveillance, ni conseil d'administration, Keys REIM ne s'est pas doté d'un règlement interne encadrant le fonctionnement des instances de gouvernance.



4. STRATÉGIE D'ENGAGEMENT VIS-A-VIS DES ÉMETTEURS OU DES SOCIÉTÉS DE GESTION AINSI QUE SUR SA MISE EN ŒUVRE

Stratégie d'engagement des parties prenantes

Keys REIM, investit prioritairement dans des actifs immobiliers à travers les **fonds gérés**. La stratégie d'engagement repose principalement sur **l'engagement des parties prenantes** clés des actifs immobiliers en portefeuille (notamment les locataires, les gestionnaires d'immeubles et les prestataires de services techniques ou de construction), des **sociétés d'exploitation** hôtelière dans lesquelles les fonds de Private Equity immobilier (notamment la stratégie "murs + exploitation") ont investi et des **fonds labellisés ISR**, qui représentent 11,69% des encours gérés à fin 2024, constituent la priorité d'application de cette démarche d'engagement. Keys REIM ne détenant **pas d'actions cotées**, aucune politique de vote en assemblée générale d'émetteurs financiers n'est actuellement en place.

Keys REIM dispose d'une **politique d'engagement ESG** qui est appliquée en priorité aux actifs immobiliers des fonds labellisés ISR.

Keys REIM a à cœur **d'informer et de mobiliser ses parties prenantes** clés impliquées dans la gestion et l'utilisation quotidienne de leurs actifs et de **collaborer pour créer** des lieux de vie plus **inclusifs, durables et performants**. Leurs engagements et les moyens mis en œuvre dans cette démarche se déclinent selon trois axes :

- Etablir un **dialogue** constructif avec leurs locataires sur les enjeux ESG
- **Collaborer** avec le Property Management pour améliorer la gestion des enjeux ESG de leurs actifs
- **Collaborer** avec leurs autres prestataires pour améliorer la prise en compte des enjeux ESG

a) Dialoguer avec les locataires

L'ambition de Keys REIM est double : **instaurer un dialogue** régulier avec leurs locataires et **encourager l'adoption de bonnes pratiques** en vue d'une utilisation plus responsable et durable des bâtiments qu'ils mettent à leur disposition.

Résultats de la politique d'engagement :

- 100% des actifs directs détenus en portefeuille intègre une clause ESG aux baux des locataires ;
- 3 comités verts ont été tenus ces 2 dernières années avec pour objectifs de réunir locataires et gestionnaires des immeubles au sujet des performances environnementales des immeubles ;
- Les locataires de plusieurs actifs du fonds Keys Sélection ont reçu un questionnaire de satisfaction.

b) Engager les gestionnaires d'immeubles sur la démarche

Les gestionnaires d'immeubles, ou Property Managers, ont la charge de la **gestion opérationnelle des actifs**. Ils s'assurent du **bon fonctionnement** des immeubles tant sur le plan technique que sur le plan locatif. Pour ce faire, ils **collaborent** avec les prestataires (notamment de maintenance et de travaux) et des locataires dont ils assurent la **satisfaction et la sensibilisation à l'ESG**. Keys REIM est ainsi convaincus de l'importance **d'intégrer les Property Managers** dans leur démarche d'investissement responsable. Dans les deux cas, leur objectif est de faire de leurs gestionnaires des acteurs de leur démarche ESG.

Dispositifs et engagements :

- Un **reporting** des consommations, un suivi de l'évaluation ESG et des interventions survenues au sein de l'actif ;
- Une **Clause ESG** est intégrée dans le contrat du gestionnaire pour assurer à Keys REIM de son engagement dans une démarche ESG et que leurs actifs soient opérés de manière conforme aux lois et réglementations en vigueur.

c) Influencer sur les prestataires

Les prestataires de Keys REIM (en particulier promoteurs, entreprises du BTP et de la construction, entreprises d'entretien et de maintenance) contribuent largement à la performance ESG de leurs actifs. Leur ambition est **d'améliorer la prise en compte des enjeux ESG** dans leur **chaîne d'approvisionnement**. Les prestataires concernés par les engagements ci-dessous sont des **partenaires de long-terme** ou ponctuels dont le montant du contrat avec Keys REIM s'élève à minima à 20 000 euros par an.



Résultats de la politique d'engagement :

- Les prestataires ont ratifié leur charte ESG :
 - 70% des prestataires du fonds Keys Sélection
 - 100% des prestataires des fonds Keys Exploitation et Keys Sélection Vie
- Le seul projet en construction pour l'année 2024 intègre une charte de chantier faible nuisance au cahier des charges du promoteur.

5. INFORMATIONS RELATIVES A LA TAXONOMIE EUROPÉENNE ET AUX COMBUSTIBLES FOSSILES

Alignement à la taxonomie européenne

Le Règlement européen (UE) 2020/852 dit « Règlement Taxonomie » est un **cadre de classification** des activités économiques durables qui vise à **promouvoir l'investissement durable**. Pour être reconnu comme « durable », un investissement doit être réalisé dans une activité qui **contribue de manière substantielle** à l'un des objectifs posés par ce règlement, **ne causer aucun préjudice** aux autres objectifs, **respecter les garanties minimales** et **remplir les critères techniques** posées par le règlement délégué (UE) 2021/2139 relatives à sa contribution substantielle. Elle identifie les secteurs qui **contribuent de manière substantielle** à l'un des **six objectifs environnementaux** (atténuation du changement climatique, adaptation au changement climatique, utilisation durable et la protection de l'eau et des ressources marines, transition vers une économie circulaire, prévention et le contrôle de la pollution, protection et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes).

Les activités de construction, de rénovation et d'acquisition de bâtiments sont éligibles à la Taxonomie de l'Union européenne.

L'activité de Keys REIM et de ses fonds est **éligible à la Taxonomie** au titre de l'article 7.7 du Règlement Délégué (UE) 2021/2139 qui porte sur l'activité d'« Acquisition et propriété de bâtiments ».

Combustibles fossiles

La société de gestion concentre ses investissements sur des actifs immobiliers tels que les bureaux, les commerces, l'hôtellerie, le résidentiel, la santé, l'éducation et l'entreposage. De ce fait, elle n'est exposée à **aucun actif lié aux combustibles fossiles**.

6. STRATÉGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS FIXÉS PAR 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 °C, 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 dérèglement climatique. La société entend y prendre part de manière concrète en ciblant le parc immobilier gérés par le groupe.

Les enjeux énergie-carbone sont traité dans la grille ISR via les critères suivants :

- Existe-t-il une programmation qui favorise le développement durable et l'efficacité énergétique du quartier (exemple : réseau de chaleur, programmation énergétique, etc.) ? Dans le cas des petites communes, on considèrera que l'existence d'un PLU et PADD en application permettent de répondre Oui à la question.)
- Quel est l'âge des équipements CVC ? Durant la phase gestion, si amélioration, avons-nous cherché une filière de recyclage ?
- Le bâtiment dispose-t-il de protections solaires (si plusieurs, indiquer la solution la plus représentée) ? N/A possible pour cellules commerciales avec façades aveugles.
- Quel est le niveau de performance énergétique réelle du bâtiment ?
- Quelle est le niveau de performance énergétique communiqué sur le DPE ? L'option N/A n'est à sélectionner que si l'actif n'est pas situé en France ou qu'il n'a pas de DPE. Cette question ne s'applique qu'à l'acquisition ; le suivi de la performance énergétique est ensuite réalisé au travers de la consommation réelle.
- Une démarche de construction bas carbone est-elle mise en œuvre ? Exemples : construction bois, label Bâtiment Bas Carbone ou E+C-.
- Quelle est le niveau de performance énergétique communiqué sur le DPE ? L'option N/A n'est à sélectionner que si l'actif n'est pas situé en France ou qu'il n'a pas de DPE. Cette question ne s'applique qu'à l'acquisition ; le suivi de la performance énergétique est ensuite réalisé au travers de la consommation réelle.
- Quelle est l'étiquette climat du bâtiment communiquée par le DPE ? L'option N/A n'est à sélectionner que si l'actif n'est pas situé en France ou qu'il n'a pas de DPE. Cette question ne s'applique qu'à l'acquisition.
- Le site est-il approvisionné en énergie par des sources d'énergie renouvelable, via des installations ou un contrat d'électricité verte ?
- Y a-t-il une Gestion Technique Centralisée / une Gestion Technique du Bâtiment (ou équivalent hors immobilier d'entreprise) ? Si oui, de quel type ?
N/A possible pour les commerces isolés (hors centres commerciaux)
- Existe-t-il un système de sous-comptage des fluides (énergie, eau) ?
- Existe-t-il un dispositif/une plateforme de reporting des consommations du bâtiment (énergie, eau, déchets) ?

La société est engagée dans la sensibilisation de ses locataires sur l'usage énergétique et l'activation du levier de sobriété énergétique notamment via leurs baux verts et des affichages de sensibilisation.

Keys REIM a aussi effectué un travail au moment de la collecte des consommations client, notamment en faisant un suivi des consommations et en accompagnant ces derniers dans leurs déclarations de consommation (OPERAT) afin de s'aligner aux **deux objectifs du décret tertiaire** : reporting et déclaration de consommation et réduction progressive de la consommation énergétique finale du bâtiment.

Réduire les consommations d'énergie est en effet 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 Keys REIM s'inscrit dès aujourd'hui dans cette **trajectoire de réduction** des consommations mais également de décarbonation du parc immobilier tertiaire.

Dans cette logique, la société a par exemple remplacé sur certains actifs les éclairages parking vétustes par de la réglette LED, mis en place une armoire de commande (automate) afin de programmer des températures de consignes ou encore planifiant des travaux GTB pour les années à venir.



Des objectifs de décarbonation seront définis d'ici fin 2026, afin d'aligner la trajectoire de l'entreprise avec les engagements nationaux et les recommandations scientifiques.

Accord de Paris

Face au constat scientifique unanime d'un dérèglement climatique d'origine anthropique, rapide et sans précédent, les dirigeants mondiaux se sont réunis lors de la COP21 en 2015 (Conférence des Nations Unies sur les changements climatiques) pour adopter un **accord international** majeur : l'Accord de Paris.

Cet accord international fixe plusieurs objectifs dans ses **articles 2 et 4** dans le but de « **renforcer la réponse mondiale à la menace** des changements climatiques, dans le contexte du développement durable et de **l'effort d'éradication de la pauvreté** » :

- Contenir l'élévation de la **température** moyenne de la planète nettement **en dessous de 2 °C** par rapport aux niveaux préindustriels et poursuivre l'action menée pour limiter l'élévation de la température à **1,5 °C aux niveaux préindustriels** afin de réduire sensiblement les risques et les effets du changement climatique ;
- Renforcer les **capacités d'adaptation** aux effets néfastes des changements climatiques et promouvoir la résilience face à ces changements ;
- Rendre les **flux financiers compatibles** avec un profil d'évolution vers un développement à **faibles émissions** de gaz à effet de serre et résilient aux changements climatiques.
- **Promouvoir un développement à faible émissions** de gaz à effet de serre (d'une manière qui ne menace pas la production alimentaire), visant la neutralité carbone au cours de la deuxième moitié du XIXe siècle (équilibre entre les émissions anthropiques par les sources et les absorptions anthropiques par les puits de gaz à effet de serre),

Concernant **l'objectif d'atténuation** du changement climatique, sur **le plan national**, la France a élaboré une feuille de route intitulée **Stratégie Nationale de développement à faible intensité carbone** (ou « Stratégie nationale bas carbone » ou « **SNBC** ») qu'elle a introduite par l'intermédiaire de **la Loi de transition énergétique pour la croissance verte (LTECV)**. Cette stratégie définit une **trajectoire** de réduction de émissions de gaz à effet de serre afin de permettre d'atteindre ce qui sera considéré comme la neutralité carbone nationale.

7. INFORMATIONS SUR LA STRATÉGIE D'ALIGNEMENT SUR LES OBJECTIFS DE LONG TERME LIES A LA BIODIVERSITÉ

Dans le cadre d'un projet d'un ensemble commercial situé en périphérie de Lyon, différentes mesures ont été envisagées en amont de la conception afin de **garantir la préservation de la biodiversité**. Les actions à réaliser ont été déterminées après le passage d'un écologue sur site, lui permettant de **réaliser l'analyse du contexte écologique** du site et d'effectuer un inventaire de la faune et de flore locale.

Parmi les actions recommandées se trouvent notamment :

- Des actions visant à **réduire le taux d'artificialisation** du site comme l'installation de pavés enherbés ou de dalles de type Evergreen et DDT sur les cheminements et places de stationnement, ou la désimperméabilisation et restauration des sols
- Des préconisations sur la **stratégie de végétalisation** afin d'intégrer au projet des continuités végétales (installation de dispositifs visant à faciliter la circulation de la faune...)
- Des dispositifs de **réduction des impacts et limitation du risque** de mortalité de l'avifaune (limiter les surfaces vitrées lisses, choisir les fenêtres les moins réfléchissantes...)
- Des mesures de **réduction de pollution** lumineuse comme l'optimisation de l'espacement entre les luminaires afin de réduire le flux lumineux ou en modérant la puissance lumineuse

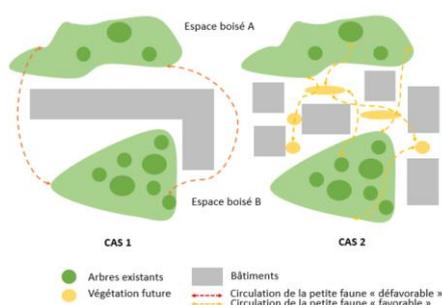


Illustration des continuités écologiques



Exemples de dispositif pour les cheminements, îlots en pleine terre et surfaces de stationnement

Des objectifs relatifs à la biodiversité seront définis d'ici fin 2026, afin d'aligner la trajectoire de l'entreprise avec les engagements nationaux et les recommandations scientifiques.



Cadre de Kunming

Le Cadre mondial de la biodiversité de Kunming à Montréal est un **accord international** majeur adopté lors de COP15 sur la diversité biologique en décembre 2022, ayant pour objectif de **mettre un terme à la perte de biodiversité d'ici 2030** et de permettre une « **vie en harmonie avec la nature** » d'ici 2050.

Le cadre définit **4 objectifs globaux**...

- Restaurer les écosystèmes et freiner l'extinction des espèces.
- Utilisation durable et valorisation des contributions de la nature.
- Partage juste et équitable des avantages liés aux ressources génétiques.
- Mobilisation des moyens financiers et techniques nécessaires.

... et **23 cibles** concrètes à atteindre d'ici **2030**, dont certaines concernent le secteur immobilier :

- Cible 1 : « Veiller à ce que toutes les zones fassent l'objet d'une **planification spatiale** participative, intégrée et respectueuse de la biodiversité [...] »
- Cible 2 : « Veiller à ce que, d'ici à 2030, au moins 30 % des zones d'écosystèmes terrestres, d'eaux intérieures et d'écosystèmes marins et côtiers dégradés fassent l'objet de **mesures de remise en état** efficaces [...] »
- Cible 11 : « **Restaurer, préserver et renforcer** les contributions de la nature aux populations, y compris les fonctions et services écosystémiques [...] »
- Cible 12 : « **Augmenter** significativement la superficie, la qualité et la connectivité des espaces verts et bleus dans les zones urbaines et densément peuplées [...] »
- Cible 14 : « **Veiller** à la pleine prise en compte de la biodiversité et de ses multiples valeurs dans l'élaboration des politiques, des réglementations, des processus de planification et de développement [...] »
- Cible 15 : « **Prendre des mesures** juridiques, administratives ou de politique générale visant à inciter les entreprises à agir et à leur donner les moyens de le faire [...] »
- Cible 16 : « **Encourager** les populations à faire des choix de **consommation durables** et à leur donner les **moyens de le faire** [...] »

En France, l'application du Cadre se traduit par plusieurs orientations stratégiques et réglementaires, parmi lesquelles la stratégie nationale biodiversité 2030 (SNB).



8. DÉMARCHE DE PRISE EN COMPTE DES CRITÈRES 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**. En cohérence avec l'article 3 du Règlement SFDR, la publication d'informations sur la prise en compte des critères ESG dans la gestion des risques comprend notamment les risques **physiques, de transition et de responsabilité** liés au changement climatique et à la biodiversité et en particulier.

Processus de gestion des risques ESG.

Keys REIM intègre les **risques de durabilité** dans sa politique de gestion des risques de manière active avec pour objectif **d'anticiper, évaluer et réduire** l'exposition des actifs sous gestion aux effets négatifs potentiels des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance, ainsi que de limiter les impacts de la société sur l'environnement.

Le processus se déploie selon plusieurs étapes en commençant par **l'identification des risques**, puis **l'évaluation**, la **priorisation** et **l'intégration** de ces derniers, pour finir par le **pilotage et l'adaptation** continue de la démarche de gestion des risques.

La **cartographie des risques** présentée dans ce document s'appuie sur des études sectorielles et de marché, ainsi que sur des réglementations (ISR, SFDR).

La société de gestion identifie **trois types de risque principaux** : les risques physiques, de transitions et de responsabilité.



Principaux risques identifiés, impact financier et actions menées

	Intitulé	Détails	Type	Temporalité	Horizon	Origine	Probabilité d'occurrence	Niveau de criticité	Risque brut global
ENVIRONNEMENT	Risques de transition énergétique et climatique	Adaptation de la stratégie afin de faire face à la transition énergétique et climatique et de limiter les conséquences financières telles que la perte de valeur d'actifs énergivores ou incompatibles avec les objectifs de neutralité carbone.	Transition	Actuel, récurrent	Court & Moyen terme	Endogène	4. Probable	5. Très significatif	4,5
	Risques physiques aigus (événements climatiques)	Catastrophes naturelles ou phénomènes météorologiques provoquant des dommages sur les bâtiments: inondations, vagues de chaleur, feu de forêt, sécheresses, mouvement de terrain, retrait et gonflement des argiles, grand froid, avalanches...	Physique	Actuel, ponctuel	Court, Moyen & Long terme	Exogène	4. Probable	4. Majeur	4
	Risque de non-conformité réglementaire	Exigences du cadre réglementaire en matière d'environnement de plus en plus strictes (DPE, décret BACS, décret tertiaire...), dont le non-respect pourrait venir éroder la rentabilité financière du produit si des sanctions visaient la société de gestion, ou bien en cas de poursuite judiciaire.	Transition / Contentieux	Actuel, ponctuel	Court, Moyen & Long terme	Exogène	4. Probable	4. Majeur	4
	Risques physiques chroniques	Changement climatique à long terme affectant la qualité de confort offerte par les bâtiments (submersions marines, températures extrêmes).	Physique	Emergent, récurrent	Long terme	Exogène	3. Possible	3. Modéré	3
	Risques liés à l'érosion de la biodiversité	Érosion de la biodiversité ayant des effets sur des écosystèmes directement liés à la santé, l'alimentation et aux activités humaines et accentuant le risque de voir les événements climatiques décrits dans les risques physiques se produire.	Physique	Emergent, récurrent	Moyen & Long terme	Exogène	3. Possible	3. Modéré	3
	Risque de non-alignement des actifs aux objectifs de biodiversité	Exposition des actifs aux enjeux liés à l'alignement des modèles économiques avec les objectifs de la Convention sur la diversité biologique, pouvant entraîner une dépréciation des actifs les moins performants en matière de préservation de la biodiversité.	Transition	Emergent, récurrent	Long terme	Exogène	2. Peu probable	2. Mineur	2



	Intitulé	Détails	Type	Temporalité	Horizon	Origine	Probabilité d'occurrence	Niveau de criticité	Risque brut global
SOCIAL	Risque d'inadéquation aux attentes ESG des parties prenantes	Exigences croissantes des investisseurs, clients et autres parties prenantes en matière d'ESG, notamment sur les enjeux climatiques et environnementaux, exposant la société à un risque de perte d'attractivité ou de compétitivité.	Transition	Emergent, récurrent	Moyen & Long terme	Exogène	4. Probable	4. Majeur	4
	Risques liés aux conditions de travail	Risques d'atteinte à la santé et à la sécurité des collaborateurs, notamment en lien avec le manque d'équilibre entre vie professionnelle et vie personnelle, la surcharge mentale et l'isolement lié au travail à distance. Ces facteurs sont susceptibles d'entraîner une démotivation, de l'absentéisme, une baisse de performance, voire des troubles psychosociaux durables.	Transition / Contentieux	Actuel, récurrent	Court, Moyen & Long terme	Endogène	3. Possible	3. Modéré	3
	Risques liés à la santé et la sécurité	Risque d'atteinte à la santé et la sécurité des locataires dans les bâtiments (qualité d'usage, confort des bâtiments...).	Transition / Contentieux	Actuel, récurrent	Court, Moyen & Long terme	Endogène	3. Possible	3. Modéré	3
	Risque de perte de compétences	Manque de formation du personnel, intégration et rétention de compétences pouvant impacter la capacité de l'entreprise à atteindre ses objectifs.	Transition	Actuel, récurrent	Court, Moyen & Long terme	Endogène	3. Possible	3. Modéré	3
	Risque de non-respect des droits humains dans les opérations de construction ou d'exploitation	Conditions de travail des prestataires ou sous-traitants non conformes aux droits humains fondamentaux ou aux standards sociaux.	Contentieux	Actuel, ponctuel	Court, Moyen & Long terme	Exogène	2. Peu probable	3. Modéré	2,5



	Intitulé	Détails	Type	Temporalité	Horizon	Origine	Probabilité d'occurrence	Niveau de criticité	Risque brut global
GOUVERNANCE	Risques de cyberattaques et fuites de données	Menaces liées à la cybersécurité et à la protection des données, incluant les attaques par rançongiciels, hameçonnage, malwares, et autres formes d'intrusion.	Contentieux	Actuel, ponctuel	Court, Moyen & Long terme	Exogène	4. Probable	5. Très significatif	4,5
	Risques de corruption et de blanchiment de capitaux (LCB-FT)	Risque de l'utilisation de l'entité ou de ses fonds à des fins de corruption, de blanchiment de capitaux ou de financement du terrorisme, en raison de défaillances dans les dispositifs de contrôle interne, de vigilance client, ou d'éthique des affaires.	Contentieux	Actuel, ponctuel	Court, Moyen & Long terme	Endogène	2. Peu probable	5. Très significatif	3,5
	Risques réputationnels	Impact négatif que peut avoir un évènement sur l'image d'une société comme la non-conformité réglementaire en matière environnementale, des conditions de travail et des principes éthiques.	Contentieux	Actuel, ponctuel	Court, Moyen & Long terme	Endogène	3. Possible	4. Majeur	3,5
	Risques de non-atteinte des objectifs ESG	Écart entre les engagements ESG communiqués et les pratiques concrètes, pouvant donner lieu à des sanctions et/ou poursuites.	Contentieux	Actuel, ponctuel	Moyen & Long terme	Endogène	3. Possible	4. Majeur	3,5
	Risques de défaillance en matière d'éthique	Atteinte aux principes d'éthique des affaires incluant des conflits d'intérêts non identifiés ou non maîtrisés, des pratiques de favoritisme, le non-respect des codes de conduite ou de déontologie, un manque de transparence, ou encore l'absence de dispositif d'alerte interne. Ce risque est renforcé en cas de non-indépendance du conseil de surveillance, ce qui peut entre autres altérer l'objectivité du pilotage stratégique.	Contentieux	Actuel, ponctuel	Court, Moyen & Long terme	Endogène	2. Peu probable	4. Majeur	3



Exemple d'actions mise en œuvre pour réduire l'exposition aux aléas climatiques

Toute la démarche ISR a pour objectif de **réduire l'exposition aux risques ESG** grâce à **l'amélioration des performances des bâtiments** et à la **mise en œuvre de différentes actions** dont :

- Une **analyse du risque climatique physique** via la réalisation d'une **étude de vulnérabilité**, en deux étapes, réalisée pour toutes les nouvelles acquisitions d'actifs immobiliers (via l'outil BatAdapt de l'Observatoire de l'Immobilier Durable). L'analyse croisée du risque d'exposition du bien et de la sensibilité du bâtiment permet d'évaluer la vulnérabilité de l'actif immobilier aux différents aléas climatiques.
- Des **travaux de veille réglementaire** et de recherche afin de réduire l'exposition aux risques de responsabilité.
- Des **travaux de rénovation** incluant des objectifs en matière de performances environnementales afin de repositionner des actifs immobiliers obsolètes et un suivi des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre des immeubles sous gestion afin de réduire l'exposition aux risques de transition.
- **Des études** réalisées en amont de la conception des projets en prenant en compte la **biodiversité** afin de réduire l'exposition aux risques liés à l'érosion de la biodiversité (Cf : exemple de réalisation du paragraphe 6).
- **Des diligences** d'identification et de connaissance sur les locataires afin d'exclure les locataires présentant des risques en matière de blanchiment d'argent et de financement du terrorisme.
- Des **mesures** veillant au respect des règles de sécurité, spécialement lors des phases de construction ou de travaux, en s'assurant par exemple de l'existence de chartes de chantiers sécurisés afin de réduire l'exposition aux risques réputationnels.