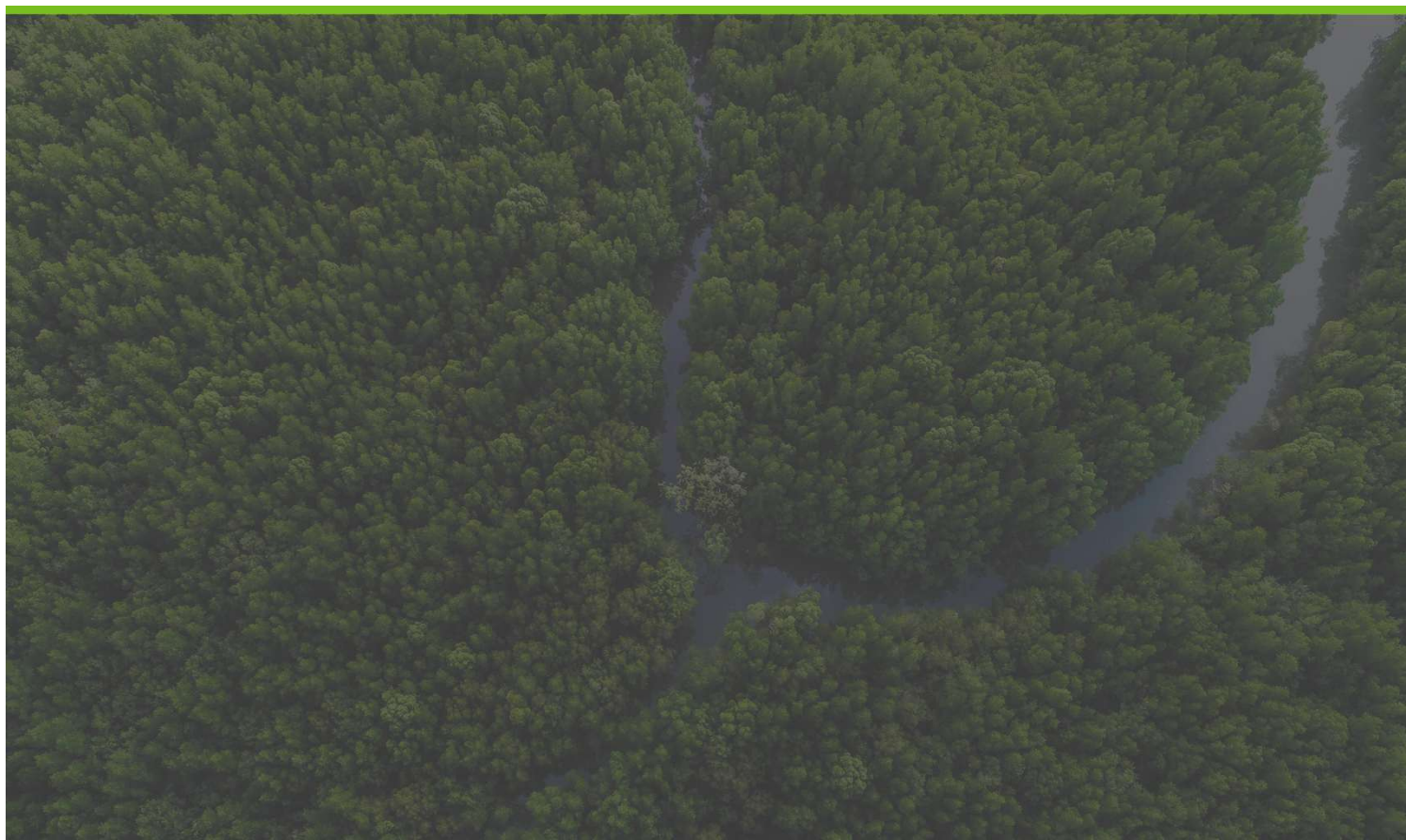


RAPPORT RÉGLEMENTAIRE

Rapport périodique Conforme aux exigences de l'Article 29 de la Loi Énergie-Climat

Sur l'exercice 2025 – Keys REIM

Juin 2026



Sommaire

0	Périmètre d'application Présentation de l'entité et des fonds gérés	p.03
1	Démarche de l'entité sur la prise en compte des critères ESG Stratégie d'investissement, information des souscripteurs, déclarations SFDR et adhésion aux standards	p.05
2	Moyens internes déployés Ressources financières, humaines et techniques · Communication, sensibilisation et formation à l'ESG	p.14
3	Démarche de prise en compte des critères ESG dans la gouvernance · Rémunération · Règlement interne	p.16
4	Stratégie d'engagement vis-à-vis des parties prenantes Cartographie des parties prenantes : enjeux, modalités et actions engagées	p.18
5	Taxonomie européenne et combustibles fossiles Éligibilité, alignement et expositions aux combustibles fossiles	p.22
6	Stratégie d'alignement avec les objectifs de l'Accord de Paris Objectifs de décarbonation	p.24
7	Stratégie d'alignement sur les objectifs de long terme liés à la biodiversité Objectifs	p.27
8	Démarche de prise en compte des critères ESG dans la gestion des risques Processus de gestion des risques ESG · Principaux risques identifiés	p.29
Annexes	Glossaire Définition des termes clés	p.33

0

SECTION 0

Périmètre d'application

Présentation de la société de gestion Keys REIM et des fonds gérés dans le périmètre du rapport Article 29 LEC, sur l'exercice 2025.

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.

Keys REIM

Depuis sa création, Keys REIM se distingue par une approche engagée 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. Consciente de l'importance des enjeux ESG sur le secteur de l'immobilier, Keys REIM s'engage à agir en investisseur responsable en intégrant une démarche ESG à l'ensemble de ses fonds français ouverts à la collecte, dont plusieurs sont labellisés ISR. Depuis juillet 2025, Keys REIM est une filiale du Groupe ATLAND.

Fonds gérés par Keys REIM en 2025

En 2025, Keys REIM gère quatre **fonds**. Son fonds principal en termes d'encours sous gestion est le FPS Keys Sélection, qui a obtenu le label ISR en 2025. Au 31/12/2025, le montant des encours sous gestion de Keys Sélection était de **603 798 259 €**, dépassant donc les 500 millions d'encours sous gestion à cette date.

FONDS	NATURE	STRATÉGIE	STATUT ESG	ENCOURS SOUS GESTION
KS - Keys Sélection	FPS	Immobilier tertiaire en zone euro	Label ISR depuis 2021 - Article 8 SFDR	837 730 509 €
KU - Keys Users	FPS	Fonds thématique orienté vers les nouveaux usages urbains	Label ISR en 2025 - Article 8 SFDR	36 089 956 €
KE – Keys Exploitation	FPCI	Fonds orienté vers les services d'immobilier géré et les startups immobilières	Article 6 SFDR	7 678 756 €
KE II - Keys Exploitation II	FPCI	Fonds sectoriel spécialisé dans l'hôtellerie lifestyle en Europe	Article 8 SFDR	28 450 376 €

1

SECTION 1

Démarche de l'entité sur la prise en compte des critères ESG

Présentation de la démarche et impact sur la stratégie d'investissement, information des souscripteurs et clients, déclaration SFDR et adhésion à des standards de référence.

Présentation de la démarche ESG

Keys REIM 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 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 à la société de gestion (maîtrise des risques réglementaires et réputationnels).

La politique ESG de Keys REIM s'applique aux fonds labellisés ISR, couvrant à la fois les investissements directs (immobilier en pleine propriété) et indirects (via sociétés ou véhicules tiers). Ces investissements représentent 96% des encours gérés par Keys REIM au 31/12/2025. 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 Users et Keys Sélection.

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.

Un patrimoine immobilier labellisé ISR

La démarche ESG de Keys REIM est formalisée pour les fonds immobiliers Keys Sélection et Keys Users à travers le **Label ISR**. Elle varie selon les types de participation (directes, indirectes ou via des exploitants), et repose sur des méthodologies adaptées à chaque mode d'investissement.

LABEL ISR (Investissement Socialement Responsable)

Le Label ISR est un label d'État attribué à des produits d'investissement impliqués dans une **démarche socialement responsable**, pour une durée de **3 ans**. Cette période est renouvelable après audit réalisé par un **certificateur indépendant** accrédité par le COFRAC (Comité Français d'Accréditation). Un **audit annuel** permet 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.

Pour conduire cette démarche, la société de gestion doit établir une **grille d'évaluation ISR** composée de critères qui portent sur les différentes thématiques ESG. 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.

Intégration des critères ISR dans la sélection et le suivi des investissements indirect

Les participations dans des fonds d'investissement font 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 font, par définition, l'objet d'une analyse d'investissement responsable alignée sur les exigences du label. Pour les participations non labellisées, la performance ESG des actifs est évaluée sur la base des documents transmis par les sociétés de gestion, conformément aux contraintes méthodologiques du référentiel ISR.

Prise en compte des enjeux ESG dans la gestion des actifs confiés à des opérateurs tiers (participations via des exploitants)

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 gestion des ressources (suivi des consommations énergétiques et en eau, gestion des déchets...) et d'achats responsables (mobiliers durables, électricité verte...).

Mise en œuvre de la démarche ISR au niveau des actifs détenus en direct

Dans le cadre du Label ISR, Keys REIM a élaboré une méthodologie de notation ESG au niveau des actifs détenus en direct reposant sur une grille d'évaluation multicritère intégrant l'ensemble des dimensions ESG. 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. Chacun des fonds labellisés a des critères adaptés à sa stratégie.

Keys Users

La grille d'analyse de ce fonds 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 sont détaillés et pondérés ci-dessous.

Pilier	Poids des piliers	Thématiques	Poids de la thématique	Critères adressés
Environnement	50%	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
Social	30%	Bien-être des occupants	16%	› Confort › Services rendus › Connectivité › Accessibilité PMR
		Adaptabilité du bâtiment	7%	› Nouveaux usages et densification › Réversibilité
Gouvernance	20%	Gestion des parties prenantes	15%	› Sensibilisation des locataires › Satisfaction des locataires › Sélection des prestataires

Keys Sélection

La grille d'analyse du fonds, élaborée suite à l'acquisition de Keys REIM par Atland Voisin, témoigne de la volonté d'uniformiser les démarches des différents fonds labellisés tout en restant cohérent avec la stratégie du fonds. Elle est composée de :

- › 27 critères pour les projets de développement (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement, ou travaux de rénovation lourde par exemple)
- › 33 critères pour la 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. Ces critères sont répartis et pondérés selon les thématiques et pondérations suivantes :

Pilier	Poids des piliers	Thématiques	Critères adressés
Environnement	50%	☑Energie	› Mesure de la performance ou performance prévisionnelle › Recours aux énergies renouvelables › Réalisation d'un audit énergétique et des actions d'amélioration
		☑Carbone	› Mesure de la performance ou performance prévisionnelle › Sources énergétiques
		☑Biodiversité	› Calcul de la part de végétalisation › Réalisation d'une étude par un écologue
		Eau	› Mesure des consommations, › Installation de dispositifs hydro-économes › Installation de dispositif de récupération des eaux pluviales
		☑Déchets	› Nombre de flux de déchets supplémentaires à la réglementation › Taux de valorisation des déchets de chantier › Qualité de l'espace de stockage des déchets
Social	30%	☑Mobilités durables	› Proximité aux transports en commun › Espaces de stockage pour les vélos › Bornes de recharge pour véhicules électriques
		Santé et confort des occupants	› Mesures de la qualité de l'air et de l'eau › Distribution d'un questionnaire de satisfaction
		Services à destination des occupants	› Services au sein du site, › Services à proximité › Accès à des espaces extérieurs › Dispositifs de sécurité › Connectivité et qualité digitale
		☑Accessibilité	› Dispositifs permettant de garantir une accessibilité universelle sur les bâtiments
Gouvernance	20%	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	› Engagement des Property Managers dans la démarche ESG via des clauses
		Dialogue avec les parties prenantes	› Démarche de concertation sur les projets de développement
		Résilience de l'actif face au changement climatique	› Réalisation d'une analyse des risques › Réalisation d'un audit adaptation et réalisation des actions
		Considération des occupants	› Sensibilisation › Signature d'annexes environnementales › Réalisation de Comités Verts
		Certifications	› Obtention d'une certification sur les projets de développement

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. 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 :

POCHE BEST-IN-CLASS

Actifs dont la note obtenue **dépasse la note seuil**. La société de gestion devra, a minima, maintenir ces actifs au-dessus de la note seuil.

POCHE BEST-IN-PROGRESS

Actifs dont la note est **en dessous de la note seuil**. Ils font l'objet d'un plan d'action sur 3 ans visant à atteindre a minima la note seuil ou + 20 points de progression.

Keys REIM combine les deux approches.

Le classement des actifs se fait donc en trois étapes :

Analyse des critères ESG

1 note ESG sur 100 est déterminée pour chaque actif

(1 immeuble = 1 note ESG)

Comparaison avec la NSF

La note ESG est comparée à la note seuil du fond (NSF)

Classement

L'actif est classé :

- › Note ESG > NSF : l'actif est classé **BEST IN CLASS**
- › Note ESG < NSF : l'actif est classé **BEST IN PROGRESS**

Un plan d'action sur 3 ans est ensuite défini et déployé, pour chaque actif, pour les actifs pour lesquels cela s'avère nécessaire. Cela permet aux actifs «best-in-progress » de s'améliorer significativement ou d'atteindre la note seuil du fonds, et aux actifs «best-in-class » de maintenir leurs performances ESG.

Ce travail est ensuite appliqué à chaque acquisition.

Suivi de la performance ESG

En complément de la grille ESG, le suivi de la performance ESG des actifs des fonds certifiés se fera via **8 indicateurs**. Ces indicateurs sont sélectionnés afin de rendre compte de la poursuite des objectifs spécifiques des fonds.

8

indicateurs de suivi pour Keys Users

8

indicateurs de suivi pour Keys Sélection

Pilier	Keys Users	Keys Sélection
Environnement	› Performance énergétique › Émissions de GES › Part des actifs équipés d'un dispositif favorisant le tri sélectif des déchets › Part des actifs disposant d'une certification lors de la phase de construction/rénovation	› Consommations énergétiques moyennes, toutes surfaces et tous fluides, à l'échelle du portefeuille en kWhEF/m² › Emissions de GES moyennes relatives aux consommations énergétiques à l'échelle du portefeuille en kgCO2eq/m² › Part des actifs ayant fait l'objet d'un audit énergétique
Social	› Part des actifs équipés de services orientés vers la santé et le bien-être ou situé à proximité des services et commerces de proximité (moins de 10 minutes à pied) › Part des actifs situés à moins de 15 minutes à pied d'un transport en commun	› Part des actifs situés à moins de 500m d'au moins 2 lignes de transport en commun › Part des actifs pour lesquels un questionnaire de satisfaction a été envoyé à la totalité des locataires › Part des actifs situés à moins de 500m d'au moins un service de proximité (restauration, salles de sport, espaces culturels, etc)
Gouvernance	› Taux d'engagement des prestataires dans la démarche ESG du fonds Keys Sélection › Part des locataires ayant répondu à l'enquête de satisfaction	› Part moyenne de Property Managers et Facility managers engagés via des clauses ESG sur le portefeuille › Part des actifs sur lesquels une analyse de résilience a été menée

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	FRÉQUENCE
Code de transparence	Annuel
Politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes	Annuel
Objectifs ISR	Annuel
Rapport extra-financier	Annuel
Rapport de gestion	Annuel
Bulletins périodiques d'information	Trimestriel



Déclaration SFDR et adhésion à des standards de référence

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 2025, les fonds Keys Sélection, Keys Users, et Keys Exploitation II étaient dits article 8 au sens du Règlement SFDR.

	Typologie d' actifs	Classification SFDR (au 31/12/2025)
Keys Sélection	Bureaux, Commerces, Activités et entrepôts, Tourisme, Santé et éducation, Autres	Article 8
Keys Users	Fonds immobilier diversifié accessible en assurance-vie	Article 8
Keys Exploitation	Fonds orienté vers les services d'immobilier géré et les startups immobilières	Article 6
Keys Exploitation II	Fonds sectoriel spécialisé dans l'hôtellerie lifestyle en Europe	Article 8

Adhésion à des standards de référence



Depuis juin 2023, le fonds Keys Users est labellisé ISR (renouvelé en 2026). Le fonds Keys Sélection a quant à lui été labellisé en décembre 2025.



Keys REIM est membre de l'ASPIM, organisme professionnel représentant les sociétés de gestion de fonds immobiliers non cotés (SCPI, OPCI, FIA immobiliers...).

2

SECTION 2

Moyens internes déployés



Ressources financières, humaines et techniques mobilisées pour la démarche ESG

Communication, sensibilisation et formation à l'ESG

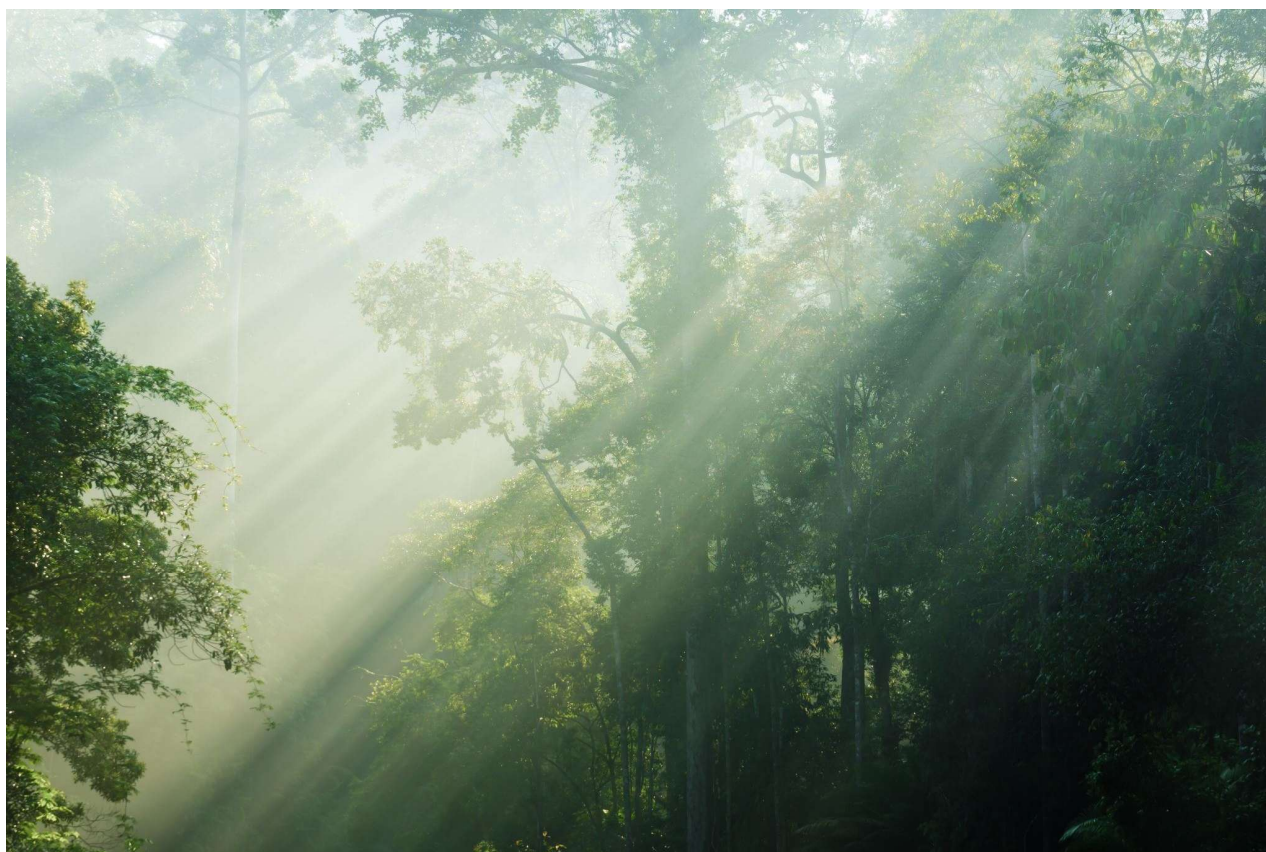
Ressources internes

L'intégralité des collaborateurs Asset, Analystes Investissement, Fund Managers et Property Managers bénéficient de sensibilisation et de formation à la démarche ESG de Keys REIM, garantissant leur engagement sur l'ensemble de leur carrière au sein de l'entreprise. Avec un total de 1,5 ETP au 31/12/2025, plusieurs équipes (Asset Managers, Fund Managers et Conformité) contribuent activement au déploiement de la politique ESG de Keys REIM.

Ressources externes

La mise en œuvre de la stratégie ESG s'appuie également sur des ressources 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.
- › 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 ainsi que sur le suivi des engagements du label ISR.



3

SECTION 3

Démarche de prise en compte des critères ESG dans la gouvernance

Intégration dans la politique de rémunération et dans le règlement interne.

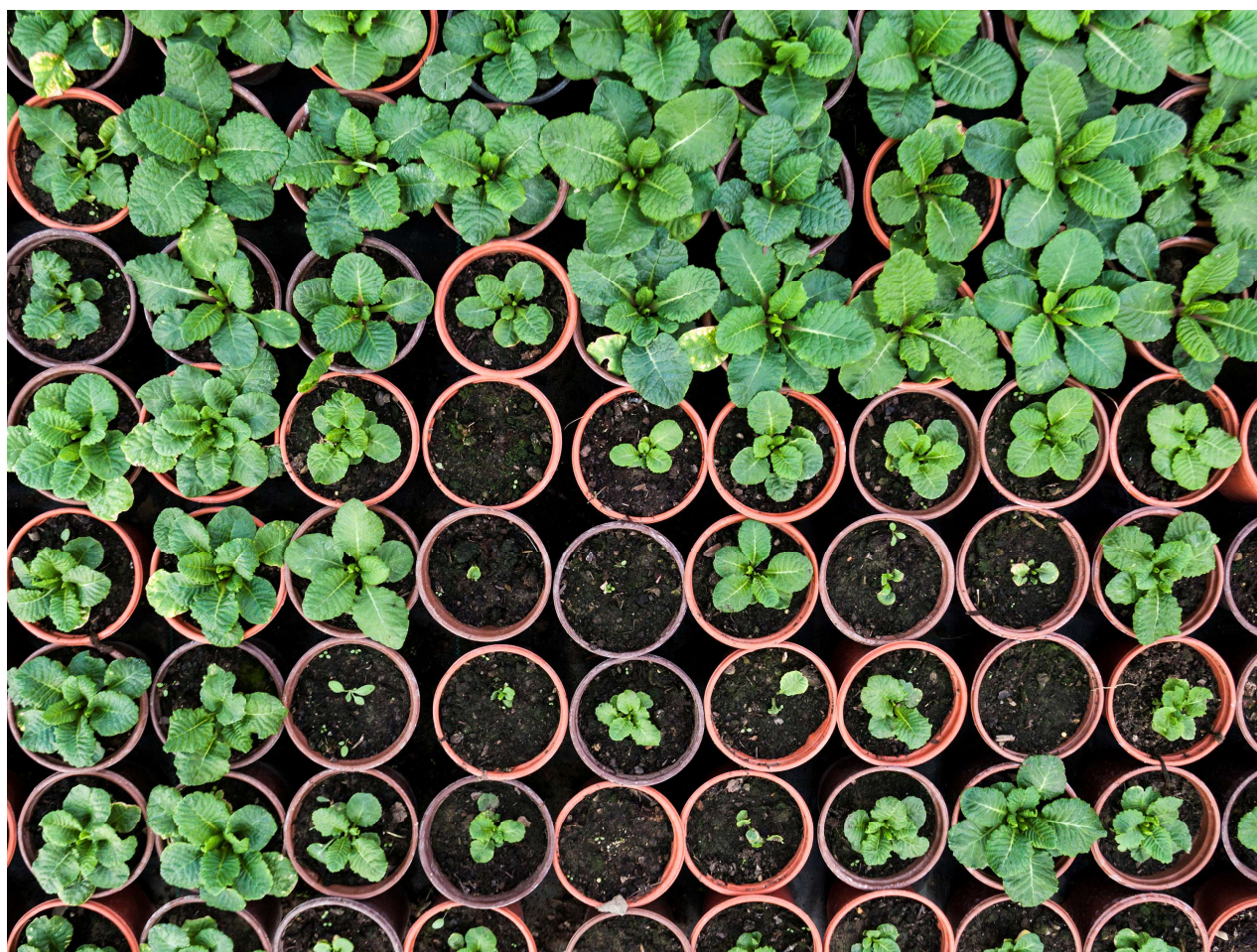
Gouvernance ESG

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



4

SECTION 4

Stratégie d'engagement vis-à-vis des parties prenantes

Stratégie d'engagement des parties prenantes des fonds labellisés : enjeux, modalités et actions engagées

Stratégie d'engagement des parties prenantes

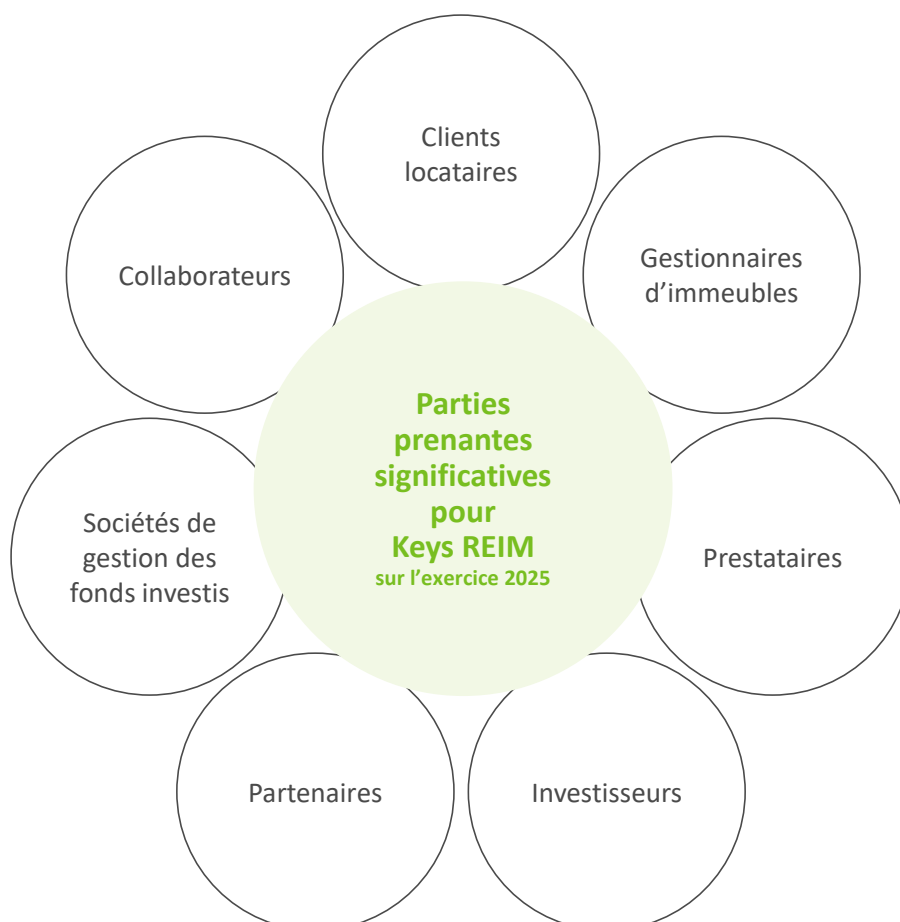
Keys REIM conduit une démarche structurée d'engagement auprès de ses parties prenantes, dans le cadre de la gestion de ses fonds immobiliers. Cette démarche a pour objet la collecte des données ESG nécessaires au reporting, l'identification des axes d'amélioration opérationnelle et le respect des obligations réglementaires en vigueur.

La stratégie d'engagement porte en priorité sur les parties prenantes directement impliquées dans la gestion et l'utilisation des actifs en portefeuille : locataires, gestionnaires d'immeubles et prestataires de services techniques. Pour les fonds ayant investi dans des sociétés d'exploitation hôtelière via une stratégie "murs + exploitation", l'engagement s'étend à ces entités. Keys REIM ne détenant pas d'actions cotées, aucune politique de vote en assemblée générale n'est actuellement en place.

Pour ses fonds labellisés ISR, Keys REIM déploie une politique d'engagement ESG formalisée selon trois axes opérationnels :

- › Recueillir les données d'exploitation auprès des locataires et identifier avec eux des actions d'amélioration mesurables
- › Collaborer avec le Property Management pour définir et suivre des plans d'amélioration ESG sur les actifs
- › Intégrer des exigences ESG explicites dans les relations contractuelles avec les prestataires.

La société de gestion tient à jour, pour ses fonds labellisés, une cartographie détaillée de ses sept principales parties prenantes : collaborateurs, clients locataires, gestionnaire d'immeuble, prestataires, investisseurs, partenaires et société de gestion des fonds investis.



Enjeux	Modalités	Actions engagées
INVESTISSEURS		
Transparence des données extra-financières	Mise à disposition de la documentation précontractuelle	› Rédaction et diffusion de la documentation précontractuelle des fonds
	Mise à disposition d'un rapport extra-financier annuel	› Rédaction et diffusion du rapport extra-financier chaque année
CLIENTS LOCATAIRES		
Responsabilité des locataires en matière environnementale et prise en compte de leurs attentes	Mise à disposition de supports de sensibilisation	› Courrier expliquant la démarche ESG de Keys REIM et la labellisation ISR du fonds aux locataires des actifs du fonds lors de la signature ou du renouvellement d'un bail
	Déployer les annexes environnementales	› Signature systématique d'une annexe ou clause environnementale dans le bail pour les actifs situés en France
	Mesure régulière de la satisfaction des occupants	› Envoi d'un questionnaire ou organisation d'une rencontre, pouvant se dérouler lors des comités verts et informée par un compte-rendu
PARTENAIRES		
Garantir la performance ESG des actifs/projets qui font l'objet d'un co-investissement	Collaboration avec les partenaires et diffusion des pratiques ESG	› Transmission de la stratégie ESG de Keys REIM, ainsi que la stratégie ISR propre aux fonds dans lesquels sont intégrés les co-investissements › Évaluation annuelle de la performance extra-financière des actifs/projets en co-investissements et communication des résultats et des actions envisagées aux partenaires
COLLABORATEURS		
Sensibilisation et formation aux enjeux extra-financiers	Diffusion des formations à tous les collaborateurs	› Former les équipes concernées sur les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance et à mettre à disposition les supports de formation, à tous les collaborateurs ainsi qu'aux nouveaux arrivants
GESTIONNAIRES D'IMMEUBLES		
Engagement dans la démarche ESG	Mise en place de clauses ESG dans les mandats et communication régulière	› Intégration de clauses ESG dans le contrat du gestionnaire › Échanges réguliers à propos du reporting des consommations, du suivi de l'évaluation ESG et des interventions survenues au sein de l'actif
	Engagement des prestataires externes	› Signature de la politique ESG de Keys REIM lors de la contractualisation ou lors d'un renouvellement de contrat › Échanges réguliers pour revoir la performance ESG des actifs et identifier les pistes d'amélioration

Enjeux	Modalités	Actions engagées
PRESTATAIRES		
Améliorer la prise en compte des enjeux ESG dans notre chaîne d'approvisionnement	<i>Mise en place d'une charte chantier propre et charte chantier à faibles nuisances</i>	➤ Communication et signature de la charte chantier propre ➤ Pour les projets dont Keys REIM assure la maîtrise d'ouvrage directe, mise en place d'une Charte chantier à faibles nuisances
	<i>Utilisation optimale des équipements techniques</i>	➤ Les équipes de Property Management s'assurent que les équipes de maintenance aient accès à toute l'information nécessaire pour paramétrer et utiliser de façon optimale des équipements techniques
SOCIÉTÉS DE GESTION DES FONDS INVESTIS		
Intégrer les investissements indirects dans la stratégie ESG	<i>Instaurer un dialogue sur la performance extra-financière</i>	➤ Communication de la stratégie ESG de Keys REIM aux sociétés de gestion externes et envoi d'une notification en cas de mise à jour des engagements ➤ Envoi annuel d'un questionnaire collectant les informations sur la performance extra-financière des actifs et suivi des réponses



5

SECTION 5

Informations relatives à la Taxonomie européenne et aux combustibles fossiles

Éligibilité et alignement des activités avec le Règlement (UE) 2020/852, et exposition aux combustibles fossiles.

Éligibilité et alignement taxonomique

TAXONOMIE EUROPÉENNE

Le Règlement européen (UE) 2020/852 dit « Règlement Taxonomie » donne une définition des investissements qui sont considérés comme « durables » sur le plan environnemental. 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 (principe DNSH), respecter les garanties minimales et remplir les critères techniques posés par le règlement délégué (UE) 2021/2139 relatives à sa contribution 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.

Les actifs immobiliers, représentant 68% des actifs de Keys REIM (en encours sous gestion), détenus en directs sont éligibles 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 ». En revanche, les investissements dans les valeurs mobilières ne sont pas éligibles à la Taxonomie, cette dernière ne couvrant que les activités économiques listées de manière exhaustive par les actes délégués sectoriels (Règlement Délégué (UE) 2021/2139 et Règlement Délégué (UE) 2023/2486), parmi lesquelles ne figure pas la détention ou la gestion d'instruments financiers.

Lien avec les combustibles fossiles

La société de gestion concentre ses investissements, sur, d'une part, des actifs immobiliers tels que les bureaux, les commerces, l'hôtellerie, le résidentiel, la santé, l'éducation et l'entreposage, n'impliquant par nature aucune exposition aux combustibles fossiles, et d'autre part des valeurs mobilières portant sur les secteurs de l'hôtellerie et de l'immobilier géré, secteurs qui ne sont pas non plus lié à l'extraction, la production, le transport ou la distribution de combustibles fossiles.

0%

d'exposition aux combustibles fossiles dans le portefeuille

68%

Part des actifs immobiliers dans le patrimoine de Keys REIM, éligibles à la Taxonomie européenne via l'activité 7.7 « Acquisition et propriété de bâtiments »

6

SECTION 6

Stratégie d'alignement avec les objectifs fixés par l'Accord de Paris

Objectifs de décarbonation du patrimoine

Le cadre réglementaire national et international

ACCORD DE PARIS (COP21, 2015)

Face au constat de l'existence d'un réchauffement climatique d'origine anthropique et d'une rapidité sans précédent confirmé par la communauté scientifique, et conscients de la nécessité d'embarquer l'ensemble des pays dans la réponse à apporter, les dirigeants mondiaux se sont réunis en 2015 dans le cadre de la COP 21 (Conférence des Nations Unies sur les changements climatiques) et ont adopté l'Accord de Paris. Cet accord international pose différents objectifs au sein de ses articles 2 et 4 :

- › 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 du changement climatique et promouvoir la résilience face à ces changements,
- › 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),
- › Rendre les flux financiers compatibles avec un profil d'évolution bas carbone et résilient.

Ces principes sont énoncés dans un cadre d'équités entre les pays développés et en développement, de développement durable et de lutte contre la pauvreté.

Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC) - Secteur bâtiment

Pour le secteur du bâtiment, 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 »), alignée sur la trajectoire de l'Accord de Paris, qu'elle a introduite par l'intermédiaire de la Loi de transition énergétique pour la croissance verte (LTECV). La SNBC porte un objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre de **-49% en 2030** par rapport à 2015 et de **neutralité carbone en 2050**. Elle pose 4 orientations :

- › Guider l'évolution du mix énergétique sur la phase d'usage des bâtiments existants et neufs vers une consommation énergétique totalement décarbonée
- › Inciter à une rénovation de l'ensemble du parc existant résidentiel et tertiaire afin d'atteindre un niveau Bâtiment Bas-Carbone équivalent en moyenne
- › Accroître les niveaux de performance énergie et carbone sur les bâtiments neufs dans les futures réglementations environnementales
- › Viser une meilleure efficacité énergétique des équipements et une sobriété des usages

Stratégie de Keys REIM

La stratégie de Keys REIM vise à contribuer à la feuille de route définie par la France pour lutter contre le dérèglement climatique.

Les enjeux énergie-carbone sont traités dans les grilles ISR via de nombreux critères tel que la performance énergétique réelle et réglementaire, l'ancienneté et le recyclage des équipements CVC, le recours aux énergies renouvelables et la présence de dispositifs de pilotage et de sous-comptage des consommations (GTC/GTB).

Par ailleurs, la société a effectué un travail afin de s'aligner aux deux objectifs du décret tertiaire : reporting et déclaration des consommations et réduction progressive de l'intensité 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 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.

Plan Pluriannuel de Travaux ESG

De nombreuses actions visant à améliorer la performance environnementale ont été intégrées au sein d'un **Plan Pluriannuel de Travaux ESG (PPAT)**, élaboré tous les 3 ans pour chaque fonds, en cohérence avec le cycle de labellisation ISR. Les actions s'appuient sur les critères ESG définis dans les grilles ISR, avec pour objectif d'atteindre l'amélioration de la performance globale des notes exigée par le Label (atteinte de la note seuil, ou augmentation d'au moins 20 points).

Certaines actions prévues sont communes à tous les actifs, sur les critères clés de la grille ISR. Par exemple, une démarche de collecte des données énergétiques à l'échelle européenne est lancée et l'installation d'équipements hydro-économes a vocation à être généralisée.

En fonction de l'atteinte ou non des objectifs visés grâce à ce socle d'actions, d'autres peuvent être définies au cas par cas.

Exemples de travaux inscrits au PPAT

- › Mise à disposition d'un guide de bonnes pratiques éco-responsables et/ou d'un livret d'accueil de l'occupant
- › Certification des bâtiments BREEAM ou WELL
- › Installation d'un système de pilotage centralisé des équipements techniques
- › Entretien des espaces extérieur
- › Comité vert
- › Mise en place de casier

OBJECTIFS À HORIZON 2028

- › Remplacements de GTB liés aux décrets tertiaire/BACS
- › Rénovation chauffage avec logique de décarbonation
- › Mise en conformité IRVE (bornes électriques)

100%

Des actifs ayant eu un plan d'action en lien avec les thématiques environnementales ou sociales ou de gouvernance .

13%

Du plan de travaux annuel est considéré comme investissement ESG.

+ de 218 000€

Investit dans les certifications environnementale BREEAM.



BRON



Abbaye des Vaux



Hall G1

7

SECTION 7

Stratégie d'alignement sur les objectifs de long terme liés à la biodiversité



Objectifs relatifs à la biodiversité

Cadre international

La prise en compte de la biodiversité dans les exigences du présent rapport s'inscrit dans un cadre international structuré depuis plus de trente ans :

CONVENTION SUR LA BIODIVERSITÉ BIOLOGIQUE (CDB, Rio, 1992)

La nouvelle période d'extinction des espèces que l'humanité est en train de vivre, constitue un enjeu majeur en ce qu'elle met en péril les services écosystémiques qui participent aux activités, à la santé et à l'alimentation des êtres humains. Par conséquent, cette perte de la biodiversité a un impact économique et social tel qu'il ne serait pas mesurable à l'échelle d'un actif immobilier. La quasi-totalité des acquisitions réalisées par ATLAND Voisin s'effectue en zone fortement urbanisée où l'enjeu principal n'est plus la conservation de la biodiversité, mais bien sa **redynamisation**. Dès lors, la Société de Gestion préfère se concentrer sur la redynamisation du patrimoine après acquisition plutôt que sur son exclusion à l'investissement.

ACCORD KUNMING-MONTRÉAL (COP15, 12/2022)

Accord traduisant les principes de la CDB en engagements opérationnels :

- › **4 objectifs** globaux à horizon 2050 (restauration des écosystèmes, usage durable des ressources, partage équitable des avantages génétiques, mobilisation des moyens financiers)
- › **23 cibles** à horizon 2030, dont la cible phare « 30x30 » (protection de 30 % des terres et des océans).

Sept cibles concernent directement le secteur immobilier :

- › 1 : « Veiller à ce que toutes les zones fassent l'objet d'une planification spatiale participative, intégrée et respectueuse de la biodiversité [...] »
- › 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 [...] »
- › 11 : « Restaurer, préserver et renforcer les contributions de la nature aux populations, y compris les fonctions et services écosystémiques [...] »
- › 12 : « Augmenter significativement la superficie, la qualité et la connectivité des espaces verts et bleus dans les zones urbaines et densément peuplées [...] »
- › 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 [...] »
- › 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 [...] »
- › 16 : « Encourager les populations à faire des choix de consommation durables et à leur donner les moyens de le faire [...] »

STRATÉGIE NATIONALE POUR LA BIODIVERSITÉ 2030 (SNB, France)

Déclinaison française des engagements internationaux, organisée autour de trois axes : sobriété dans l'usage des ressources naturelles, cohérence des politiques publiques et sectorielles, opérationnalité des actions engagées.

Keys REIM effectue, pour certains actifs de ses fonds labellisés, des calculs du Coefficient de Biotope par Surface (CBS) ou des études par un écologue. Les critères sur la biodiversité sont analysés en particulier pour les projets en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement), étape cruciale du cycle de vie d'un bâtiment pour limiter son impact sur le changement d'usage des sols.

8

SECTION 8

Démarche de prise en compte des critères ESG dans la gestion des risques

Processus de gestion des risques ESG, principaux risques identifiés et impacts

Processus de gestion des risques ESG

RISQUE ESG

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.

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 :

IDENTIFICATION
DES RISQUES

ÉVALUATION ET
PRIORISATION

INTÉGRATION

PILOTAGE ET
ADAPTATION
CONTINUE

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

Méthodologie de priorisation

Chaque risque fait l'objet d'une double évaluation :

PROBABILITÉ

Échelle 1-5 : de « Rare » à
« Quasi certain »

IMPACT (CRITICITÉ)

Échelle 1-5 : de « Non
significatif » à « Très
significatif »

La moyenne de ces deux notes détermine le **risque brut**.

Catégories de risques couverts

Risques physiques impacts directs du changement climatique (canicules, inondations, sécheresses)

Risques de transition passage vers une économie bas-carbone (réglementations, fiscalité carbone)

Risques de responsabilité litiges, non-conformité réglementaire, greenwashing

Risques biodiversité perte de valeur liée à la dégradation des écosystèmes locaux

OUTILS D' ANALYSE SUR LA RÉSILIENCE CLIMATIQUE

Keys REIM s'appuie sur la plateforme cartographique de l'Observatoire de l'Immobilier Durable, R4RE, utilisée pour l'évaluation des risques physiques par actif, intégrant l'outil Bat-Adapt pour la résilience climatique.

Principaux risques identifiés, impact financier et actions menées (1/2)

INTITULÉ	DÉTAILS	TYPE	TEMPORALITÉ	HORIZON	ORIGINE	PROBABILITÉ	CRITICITÉ	SCORE
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
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

Principaux risques identifiés, impact financier et actions menées (2/2)

INTITULÉ	DÉTAILS	TYPE	TEMPORALITÉ	HORIZON	ORIGINE	PROBABILITÉ	CRITICITÉ	SCORE
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
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
Risques de cyberattaques et fuites de donnée	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

— Environnement

— Social

— Gouvernance

ANNEXES

ANNEXES



Glossaire

Glossaire 1/2

Accord de Kunming-Montréal

Accord mondial adopté à la COP15 Biodiversité (2022) établissant 23 objectifs pour enrayer l'effondrement de la biodiversité d'ici 2030 : protéger 30 % des terres et des mers (« 30x30 »), restaurer 30 % des écosystèmes dégradés et réduire les principales pressions anthropiques sur la nature.

Accord de Paris (2015)

Accord international signé en 2015 par 196 parties, visant à contenir le réchauffement climatique bien en dessous de 2°C, et si possible à 1,5°C, par rapport aux niveaux préindustriels, via la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Article 29 LEC

Disposition de la Loi Énergie-Climat (2019) imposant aux investisseurs institutionnels la publication annuelle d'un rapport extra-financier sur la prise en compte des risques ESG, climatiques et de biodiversité dans leur stratégie d'investissement.

Best-in-Class / Best-in-Progress

- › **Best-in-Class** : actifs dont la note ESG est supérieure à la moyenne de leur catégorie de marché.
- › **Best-in-Progress** : actifs sélectionnés pour leur trajectoire d'amélioration continue de la performance ESG.

CBS - Coefficient de Biotope par Surface

Indicateur urbain mesurant la proportion de surfaces favorables à la biodiversité (végétalisées, perméables) par rapport à la surface totale d'une parcelle.

CRREM - Carbon Risk Real Estate Monitor

Outil de référence évaluant l'alignement carbone d'actifs immobiliers avec les trajectoires de l'Accord de Paris, permettant d'identifier leur risque d'obsolescence carbone et de définir une feuille de route de décarbonation.

Décret BACS - Building Automation and Control Systems

Réglementation imposant l'installation d'un système d'automatisation des équipements (GTB) dans les bâtiments tertiaires dont la puissance des équipements thermiques dépasse 290 kW.

DNSH (Do No Significant Harm)

Type de critère de la Taxonomie verte : une activité est durable si elle ne nuit pas significativement aux objectifs environnementaux (atténuation, adaptation, eau, circularité, pollution, biodiversité).

DPE - Diagnostic de Performance Énergétique

Classement réglementaire d'un bien immobilier de A (très performant) à G (très énergivore) selon ses consommations d'énergie primaire et ses émissions de GES.

ESG - Environnement Social Gouvernance

Critères extra-financiers permettant d'évaluer la durabilité d'un actif ou d'une organisation selon trois dimensions : impact environnemental, pratiques sociales envers les parties prenantes et qualité de la gouvernance.

Exposition et Vulnérabilité aux risques climatiques

- › **L'exposition** désigne le degré auquel un actif est soumis à des aléas climatiques (inondations, chaleur extrême, sécheresse) en fonction de sa localisation géographique.
- › **La vulnérabilité** reflète la sensibilité intrinsèque de l'actif à ces aléas et l'ampleur des impacts potentiels sur sa valeur et son exploitabilité.

GES - Gaz à Effet de Serre

Gaz contribuant au réchauffement climatique par effet de serre : principalement CO₂, CH₄ et N₂O. En immobilier, les émissions sont conventionnellement exprimées en kgCO₂eq/m²/an.

GTB - Gestion Technique du Bâtiment

Système informatique centralisé supervisant et pilotant les équipements techniques d'un bâtiment (chauffage, ventilation, climatisation, éclairage) pour optimiser les consommations énergétiques et le confort des occupants.

Label ISR - Investissement Socialement Responsable

Label public français certifiant l'intégration de critères ESG dans la gestion d'un fonds d'investissement. Il est délivré après audit annuel par un organisme accrédité COFRAC et renouvelé tous les 3 ans.

Mix énergétique

Répartition des vecteurs énergétiques (électricité, gaz, chaleur renouvelable...) consommés par un bâtiment. Cette répartition détermine son intensité carbone et conditionne son alignement avec les trajectoires de décarbonation.

Plateforme R4RE (Bat-Adapt)

Plateforme de l'OID (Observatoire de l'Immobilier Durable) intégrant l'outil Bat-Adapt pour évaluer et cartographier les risques physiques climatiques pesant sur les actifs immobiliers.

DÉCRET ÉCO-ÉNERGIE TERTIAIRE

Réduction des consommations d'énergie finale vs. référence 2010 :

- › **40% en 2030**
- › **50% en 2040**
- › **60% en 2050**

Ces objectifs peuvent être modulés en fonction de contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales, d'un changement d'activité ou de coûts disproportionnés.

Glossaire 2/2

PPAT - Plan Pluriannuel de Travaux

Document de programmation pluriannuelle recensant et budgétisant les travaux de rénovation ESG à réaliser sur les actifs, avec un calendrier d'exécution sur la période considérée.

Produit fossile

Énergie issue de la décomposition de matières organiques fossiles (pétrole, gaz naturel, charbon), dont la combustion constitue la principale source anthropique d'émissions de GES.

Risques physiques et de transition

- › **Risques physiques** : impacts sur les actifs des effets directs du changement climatique (inondations, sécheresses, vagues de chaleur) pouvant affecter leur valeur ou leur exploitabilité.
- › **Risques de transition** : impacts financiers induits par les évolutions réglementaires et technologiques liées au passage à une économie bas-carbone.

SFDR - Sustainable Finance Disclosure Regulation

Règlement européen obligeant les acteurs des marchés financiers à publier leur approche des risques de durabilité ESG et leurs principaux impacts négatifs (PAI) dans leurs décisions d'investissement.

SGP - Société de Gestion de Portefeuille

Entité agréée par l'AMF (Autorité des marchés financiers), habilitée à administrer des fonds immobiliers collectifs (SCPI, OPPCI) pour le compte d'investisseurs tiers.

SNB 2030

Feuille de route nationale déclinant les engagements français issus de l'Accord de Kunming-Montréal, avec des objectifs de protection, de restauration des écosystèmes et d'intégration de la biodiversité dans les politiques publiques et privées.

Taxonomie européenne

Référentiel de classification de l'UE identifiant les activités économiques « durables » selon leur contribution à six objectifs environnementaux, leur respect du principe DNSH et des garanties sociales minimales.

Valeur vénale

Estimation experte de la valeur de marché d'un bien immobilier, correspondant au prix de cession envisageable entre deux parties informées et consentantes agissant dans des conditions normales.

VEFA - Vente en l'État Futur d'Achèvement

Contrat d'acquisition portant sur un bien en cours de construction, par lequel le vendeur s'engage à livrer l'ouvrage achevé à une date convenue contre un paiement échelonné selon l'avancement des travaux.



Concevons des
trajectoires à
impact

www.citae.fr