

## Politique Environnementale, Sociale et de Gouvernance Keys REIM

« NON, l'ISR n'est pas l'ennemi de la performance ; NON, l'impact investing n'est pas qu'un phénomène de mode ; NON, densification urbaine n'est pas obligatoirement synonyme d'entassement et de mauvaise qualité de vie ; OUI, la mutualisation des espaces et des services est une vraie solution au service du plus grand nombre...

Au sein du Groupe Keys Asset Management et de ses différentes entités, nous ne craignons pas d'afficher nos convictions d'investisseur responsable. C'est d'abord une question de conviction, mais cela devient aussi une question de stratégie. Au-delà du capital financier, nous voulons fonder notre action sur un véritable capital social et environnemental. Notre approche concilie de façon naturelle responsabilité et compétitivité, et la mise en œuvre des Principes pour l'Investissement Responsable dans la pratique quotidienne de nos affaires ne constitue nullement un frein à nos objectifs de développement et de performance. »

*Cyril Garreau, Co-Fondateur du Groupe Keys Asset Management  
et Administrateur de Keys REIM*

### Un acteur de référence de la gestion d'actifs immobiliers

Keys REIM, société de gestion de portefeuille du Groupe Keys Asset Management est spécialisée dans la conception, la restructuration, le développement et la gestion d'actifs immobiliers pour le compte d'investisseurs avertis et professionnels. Son sens de l'anticipation et l'écoute attentive du marché aiguisent sa capacité à créer des véhicules d'investissement innovants. Keys REIM développe une approche originale alliant l'expertise de ses équipes, l'agilité d'une entreprise à taille humaine, une solide connaissance du terrain et la recherche & développement.

Le positionnement de Keys REIM et sa forte expertise lui permettent **de couvrir l'intégralité du cycle de vie des actifs immobiliers** : sourcing, financement, acquisition, développement, gestion locative et arbitrage.

### Notre vision

#### **S'adapter aux mutations du secteur immobilier grâce à une culture de l'innovation**

Un nouveau paradigme immobilier est en train de redessiner les contours de nos territoires et de nos villes, que Keys REIM imagine plus durables, connectés et humains. Digitalisation, IoT (Internet des objets), nouveaux modes de travail, révolution énergétique, économie circulaire : autant de mutations qui façonnent l'avenir du secteur et que Keys REIM anticipe grâce au pôle de Recherche & Développement de Keys Providers.

En France, le secteur du bâtiment représente 45% de la consommation d'énergie finale et 27% des émissions de gaz à effet de serre<sup>1</sup>. En plus d'être l'un des premiers contributeurs aux émissions, chaque année, le secteur produit 40 millions de tonnes de déchets. C'est pourquoi Keys REIM considère l'intégration des enjeux ESG dans son métier d'investisseur comme essentielle : plus qu'une conviction, c'est une stratégie d'entreprise.

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

Keys REIM est convaincue qu'au-delà d'apporter des bénéfices pour la planète et la société, le développement durable est **un facteur de valorisation à long terme des actifs**.

### Notre démarche d'investisseur responsable

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 2018, Keys Asset Management a décidé de formaliser ses engagements en signant **les Principes pour l'Investissement Responsable (PRI)**<sup>2</sup> institués par l'Organisation des Nations Unies, en faveur de l'intégration des questions environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) dans les pratiques d'investissement. Ces six principes déterminent un cadre international de référence et sont reconnus pour les acteurs de la finance. En les incorporant dans ses décisions en matière d'investissement et d'actionnariat, Keys REIM agit dans l'intérêt à long terme de ses investisseurs, de ses locataires et de la société.

En 2019, Keys REIM va plus loin dans son engagement d'investisseur responsable en établissant une procédure ESG de prise en compte de ces enjeux tout au long du cycle d'investissement pour le compte de l'un de ses fonds. Sa volonté est d'étendre cette démarche à tous les nouveaux fonds lancés et ceux ouverts à la collecte.

Enfin, au-delà de la démarche de Keys REIM en tant qu'investisseur, le Groupe Keys Asset Management décline la politique ESG à ses procédures internes de gestion (RH, Achats, etc.).

## L'intégration des enjeux ESG dans nos métiers

### Environnement

La multiplication des normes environnementales est révélatrice de la prise de conscience en faveur du développement durable chez les acteurs du secteur immobilier. Sobriété et efficacité énergétique, construction bas carbone, ou encore biodiversité et résilience sont les maîtres mots de la transformation « verte » initiée depuis une dizaine d'années.

Keys REIM privilégie l'immobilier éco-responsable et utilise **la mise aux normes environnementales comme un levier de valorisation des actifs**, notamment en matière de performance énergétique. La

---

<sup>1</sup> Source : « Rénovation énergétique : un levier majeur pour atteindre la neutralité carbone en 2050 », Wavestone

<sup>2</sup> Voir Annexe 1 pour le détail des six principes des PRI

qualité environnementale des bâtiments est prise en considération avant l'investissement et étudiée pendant les comités d'investissement : dans le cadre de la démarche d'Investissement Socialement Responsable de l'un des fonds gérés par Keys REIM, la société de gestion sélectionne en priorité des bâtiments ayant à minima une certification BREEAM Very Good ou équivalent. Par ailleurs, lorsqu'elle intervient en maîtrise d'ouvrage, Keys REIM s'aligne sur les standards de qualité environnementale requis pour les opérations de construction ou de réhabilitation et promeut une charte « chantiers propres ».

De façon plus générale, Keys REIM se soucie de l'impact environnemental des entreprises partenaires ainsi que de leur capacité à proposer des produits et services qui répondent aux défis environnementaux. La performance énergétique, le traitement des émissions de carbone, la pollution, les déchets et l'utilisation de l'eau sont des sujets auxquels Keys REIM porte une attention particulière et elle encourage cette démarche avec sa charte ESG fournisseurs.

## Social

Keys REIM place l'humain au cœur de ses projets d'investissement.

En effet, l'offre immobilière doit désormais favoriser le bien-être et le confort de l'utilisateur qui attend des modes de travail plus créatifs, nomades et collaboratifs. La mixité et la flexibilité des espaces de travail permettent une meilleure expérience utilisateur et **la création de lien social**. Conscients de l'importance croissante du sujet de la connectivité des bâtiments, Keys REIM investit dans des actifs garantissant un accès à Internet et prêts à l'arrivée de nombreux services. La société de gestion considère la révolution des nouveaux usages comme une opportunité majeure sur laquelle repose désormais le potentiel d'un actif. Le confort et le bien-être au travail, qui servent aussi bien la maîtrise des coûts, l'efficacité, la productivité, que l'image de l'entreprise et le bien-être des collaborateurs, sont la clef de voûte de l'immobilier de demain.

Par ailleurs, le Groupe Keys Asset Management est partenaire de plusieurs initiatives solidaires, comme l'événement sportif « Les Foulées de l'immobilier », et de mécénat via la création d'un fonds de dotation qui vise à promouvoir la recherche et la formation en immobilier.

La performance et la pérennité du Groupe Keys Asset Management et de ses entités dépendent de ses collaborateurs : ils sont leur première richesse.

Pour cela, le Groupe Keys Asset Management a développé un environnement de travail propice à la stimulation des collaborateurs, régulièrement amenés à travailler sur de nombreux projets, leur permettant ainsi de développer de nouvelles compétences, tout en accompagnant le développement du Groupe.

Dès l'accueil des nouveaux salariés, puis régulièrement, l'ensemble des salariés sont sensibilisés et formés aux enjeux ESG.

Keys REIM encourage aussi les comportements éthiques au sein des équipes commerciales, notamment à travers la mise en place d'un système de rémunération variable construit autour de critères qualitatifs, plus larges que le seul critère financier. Keys REIM sensibilise également ses partenaires distributeurs à l'ensemble de ces sujets.

## Gouvernance

Par la nature même de ses activités, Keys REIM est soumise à de nombreuses réglementations en matière d'éthique du travail et a ainsi réalisé une analyse afin d'identifier les principaux risques éthiques. En tant que société de gestion, Keys REIM dispose d'un Code de Déontologie et d'un Guide de Conformité. La Direction de la Conformité et du Contrôle Interne est garante de leur application dans le cadre de sa mission de contrôle permanent. Le Code de Déontologie couvre les sujets entre autres liés à la conformité, aux relations avec les partenaires et les occupants, aux conflits d'intérêt et au blanchiment d'argent. Le Code de Déontologie interne rappelle les principes de bonnes conduite applicables aux salariés et collaborateurs de Keys REIM. Ces derniers s'engagent à le respecter, tout manquement pouvant entraîner des sanctions.

Outre l'existence d'un suivi des contrôles permanents et périodiques, et de plusieurs comités (comité exécutif des risques, comité contrôle permanent, etc.) la Direction de la Conformité a formalisé plusieurs politiques/procédures comme une procédure d'encadrement des conflits d'intérêt.

Les sujets de gouvernance tels que les conditions de travail et notamment de sécurité, les risques de corruption, pratiques anti-concurrentielles et risques de travail illégal, sont également pris en compte au sein des entreprises partenaires.

Dans la mise en œuvre de l'ESG dans les immeubles détenus par les fonds gérés par Keys REIM, une partie considérable dépend de l'implication des occupants. Keys REIM, en tant qu'investisseur, a à cœur de sensibiliser les occupants des immeubles aux enjeux ESG. En effet, une grande partie de la performance économique constatée dépend du comportement des locataires.

## Notre pilotage

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

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

La mise en œuvre de la stratégie ISR du fonds est l'affaire de tous et implique notamment les services suivants :

- Service Acquisition, qui effectue un pré-scoring ESG des actifs ;
- Service Asset management, qui effectue le scoring, prépare et exécute le plan d'amélioration des performances ESG ;
- Service Conformité, qui veille au respect des engagements des fonds ;
- Service Marketing, qui contribue à la communication extra-financière aux investisseurs.

## Annexe 1 : Les engagements des PRI des Nations Unies

- 1** Nous intégrerons les questions ESG à nos processus décisionnels et d'analyse des investissements.
- 2** Nous serons des actionnaires actifs et intégrerons les questions ESG à nos politiques et procédures en matière d'actionariat.
- 3** Nous demanderons, autant que faire se peut, aux entités dans lesquelles nous investissons de faire preuve de transparence concernant les questions ESG.
- 4** Nous encouragerons l'adoption et la mise en œuvre des Principes dans le secteur des investissements.
- 5** Nous coopérerons pour améliorer l'efficacité de notre mise en œuvre des Principes.
- 6** Nous rendrons chacun compte de nos activités et des progrès accomplis concernant la mise en œuvre des Principes.