

Keys Asset Management, Politique Environnementale, Sociale et de Gouvernance

« 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...

Chez Keys Asset Management, 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

Un acteur de référence de la gestion d'actifs immobiliers

Depuis sa création en 2011, Keys Asset Management (Keys AM ou le Groupe) s'est spécialisé dans la conception, la restructuration, le développement et la gestion d'actifs immobiliers pour le compte d'investisseurs avertis et professionnels. Notre sens de l'anticipation et l'écoute attentive du marché aiguissent notre capacité à créer des véhicules d'investissement innovants. Nous développons une approche originale alliant l'expertise de nos équipes, l'agilité d'une entreprise à taille humaine, une solide connaissance du terrain et la recherche & développement.

Notre positionnement unique et notre forte expertise nous permettent **de couvrir l'intégralité du cycle de vie des actifs immobiliers** : sourcing, financement, acquisition, développement, gestion locative et arbitrage.

« Notre promesse est de saisir chaque opportunité afin de créer de la valeur, d'anticiper et de réinventer l'immobilier. »

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 nous imaginons 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 nous anticipons grâce à notre pôle de Recherche & Développement.

En France, le secteur du bâtiment représente 45% de la consommation d'énergie finale et 27% des émissions de gaz à effet de serre¹. 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 AM 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 nous incitent à concevoir des fonds d'investissements alternatifs et innovants qui répondent aux enjeux de notre société.

Nous sommes convaincus 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 AM s'engage à agir en investisseur responsable.

En 2018, nous avons décidé d'approfondir la formalisation de nos engagements en signant **les Principes pour l'Investissement Responsable (PRI)**² 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 reconnu pour les acteurs de la finance. En les incorporant dans nos décisions en matière d'investissement et d'actionariat, nous agissons dans l'intérêt à long terme de nos investisseurs, de nos locataires et de la société.

En 2019, Keys AM 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 l'un de nos fonds. Notre volonté, à terme, est d'étendre cette démarche à tous nos autres fonds.

Enfin, au-delà de notre démarche en tant qu'investisseurs, nous avons à cœur de décliner notre action en interne via la mise en place de bonnes pratiques au quotidien.

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 et économie circulaire, ou encore biodiversité et résilience sont les maîtres mots de la transformation « verte » initiée depuis une dizaine d'années.

Keys AM 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 qualité environnementale des bâtiments est prise en

¹ Source : « Rénovation énergétique : un levier majeur pour atteindre la neutralité carbone en 2050 »,

Wavestone

² Voir Annexe 1 pour le détail des six principes des PRI

considération avant l'investissement et étudiée pendant les comités d'investissement : dans le cadre de la démarche d'Investissement Socialement Responsable de l'un de nos fonds, nous sélectionnons en priorité des bâtiments ayant à minima une certification BREEAM Very Good ou équivalent. Par ailleurs, lorsque nous intervenons en maîtrise d'ouvrage, nous nous alignons sur les standards de qualité environnementale requis pour les opérations de construction ou de réhabilitation.

De façon plus générale, nous nous soucions 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 nous portons une attention particulière.

Concernant nos actions en interne, nous avons mis en place de bonnes pratiques pour réduire nos consommations au quotidien, grâce à la dématérialisation, ainsi que pendant nos événements. Nous avons également installé des systèmes de visioconférence permettant d'effectuer les réunions à distance afin d'éviter au maximum les déplacements.

Social

Keys AM 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, nous investissons dans des actifs garantissant un accès à internet et prêts à l'arrivée de nombreux services. Nous considérons 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, Keys AM est partenaire de plusieurs initiatives solidaires, comme l'événement sportif « Les Foulées de l'immobilier », et de mécénat : le Groupe travaille avec l'Université Gustave Eiffel pour co-financer et co-construire un diplôme universitaire dédié à l'immobilier et aux professionnels de la gestion de patrimoine.

Notre performance et notre pérennité dépendent de nos collaborateurs : ils sont notre première richesse.

Pour cela, nous avons développé un environnement de travail propices 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.

Nous favorisons également la pluridisciplinarité, la complémentarité et la richesse des parcours au sein des équipes et avons à cœur de leur transmettre notre culture et nos convictions ESG.

Nous nous engageons par ailleurs à créer une relation de proximité avec nos collaborateurs dès leur arrivée, nous avons développé une politique d'Onboarding dont bénéficie chaque nouvelle recrue, avant même d'avoir intégré le Groupe. Enfin, être en mesure d'associer à la fois investissement, exigence et agilité tout en ayant à l'esprit le bien-être de nos collaborateurs nous semble particulièrement important. Pour cette raison nous favorisons également la pratique du télétravail.

Gouvernance

Par la nature même de ses activités, le Groupe est soumis à de nombreuses régulations en matière d'éthique du travail et nous avons ainsi réalisé une analyse afin d'identifier nos principaux risques éthiques. Un Code de Déontologie et un Guide de Conformité ont été formalisés et un Département de Conformité et de Contrôle Interne dirigé par une personne dédiée, le RCCI (Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne), a été créé. Outre l'existence d'un comité d'audit, contrôle interne et risques, et d'un comité exécutif des risques, nous avons formalisé plusieurs politiques/procédures liées à l'éthique du travail, comme une Procédure d'encadrement de conflits d'intérêt. 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. Par ailleurs, dans le cadre des PRI, Keys Asset Management s'est engagé à communiquer avec transparence auprès de ses investisseurs.

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 nos entreprises partenaires. La bonne gouvernance inclut aussi notre maîtrise de la chaîne de valeurs puisque nous disposons d'un Property Manager au sein du Groupe.

Être en contact direct avec nos locataires nous garantit une bonne connaissance des actifs et des attentes des utilisateurs et nous permet de communiquer avec nos locataires de façon directe via des outils digitaux.

Par ailleurs, le Groupe développe une relation de proximité avec les partenaires de distribution en organisant régulièrement des événements et formations. Il 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. De façon plus générale, nous avons à cœur de relayer auprès de nos partenaires et de nos collaborateurs notre vision de l'immobilier et de les sensibiliser aux enjeux sociétaux du secteur.

Enfin, le Code de Déontologie interne rappelle les principes de bonne conduite applicables aux salariés et collaborateurs des entités du Groupe. Ces derniers s'engagent à le respecter, tout manquement pouvant entraîner des sanctions.

Notre pilotage

Pierre Mattei, fondateur et co-Chief Executive Officer de Keys AM, président de Keys REIM est responsable du respect de la politique ESG qu'il applique notamment en comité de sélection des actifs.

Le pilotage de la démarche ESG est portée par la direction de la Recherche et Développement (R&D) et la direction des Ressources Humaines (RH). Un comité ESG, rassemblant les directions R&D, et RH ainsi que l'Asset Development, l'Asset Management, la Gestion et l'Acquisition, a été créé en 2018 afin de s'assurer de la mise en œuvre de la démarche. Le comité reporte à la Direction de façon trimestrielle.

Annexe 1

- 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'actionnariat.
- 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.