

## Politique d'intégration du risque de durabilité

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.

### Contexte réglementaire

Conformément à l'article 3 du règlement (EU) 2019/2088 (« Disclosure » ou « SFDR ») et à l'article L. 533-22-1 du CMF (issu de l'article 29 de la Loi Énergie-Climat), les acteurs des marchés financiers publient sur leur site internet des informations concernant leurs politiques relatives à l'intégration des risques en matière de durabilité dans leur processus de prise de décision en matière d'investissement, en incluant pour les acteurs français notamment les risques associés au changement climatique.

### Politique d'intégration des risques de durabilité

L'objectif de Keys REIM est de **réduire l'exposition des actifs gérés aux risques de durabilité afin de délivrer des performances sur le long terme aux investisseurs.**

La politique relative aux risques en matière de durabilité vise à encadrer la prise en compte des critères extra-financiers dans la politique de sélection et de gestion des actifs des portefeuilles gérés. Cette politique s'applique dans le cadre de la gestion de FIA ouverts à la commercialisation qui intègrent des critères extra-financiers au sein de leur stratégie d'investissement.

La politique repose sur le principe de double matérialité :

- **Risque en matière de durabilité** : Impact des événements extérieurs sur le rendement du produit (comment est intégré dans la politique de gestion des risques l'impact que pourraient avoir des événements extérieurs sur le rendement du produit financier ?) ;
- **Incidences négatives en matière de durabilité** : Impact des investissements réalisés sur les facteurs de durabilité externes (comment l'entité s'assure que les investissements réalisés ne causent pas de préjudice important aux objectifs environnementaux et sociaux ?).

### Identification des risques de durabilité

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

#### 1. Les risques climatiques physiques

Les risques physiques résultent de dommages provoqués par des catastrophes naturelles ou phénomènes météorologiques. Il s'agit de risques physiques liés aux changements climatiques affectant notamment la qualité des bâtiments. Plusieurs de ces dommages liés aux

changements climatiques sont identifiés tels que :

- Les vagues de chaleurs – qui dégradent le confort thermique des bâtiments et rendent leur usage obsolète et endommagent les réseaux ;
- La sécheresse – qui augmente le risque de dégradation de structures des sous-jacents immobiliers et exposent à des risques d’incendies ;
- Le retrait et gonflement des argiles – qui dégradent les fondations et structures des constructions à fondations superficielles ou les réseaux enterrés ;
- Les inondations, les submersions marines et érosion côtière – qui affectent le bâti par des infiltrations d’eau ou l’endommagement des réseaux en sous-sol, souvent accompagné de tempête qui amplifie les dégâts sur les bâtiments.

La prise en compte de ces risques climatiques physiques s’apprécie au travers de la vulnérabilité d’un actif aux risques climatiques physiques à partir de la localisation de l’actif et de caractéristiques bâtementaires.

Risques identifiés	Exemple d’actions mises en oeuvre par Société de Gestion pour réduire l’exposition aux risques de durabilité
Risques climatiques physiques	<p>Une analyse du risque climatique physique via la réalisation d’une étude de vulnérabilité est réalisée pour toutes les nouvelles acquisitions d’actifs immobiliers. L’étude se fait à partir de la localisation de l’actif et d’informations sur les caractéristiques techniques du bâtiment. Elle est réalisée via l’outil <a href="#">BatAdapt</a> de l’Observatoire de l’Immobilier Durable.</p> <p><u>Une analyse de la vulnérabilité d’un actif immobilier aux risques climatiques physiques en deux étapes :</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Évaluation des risques d’exposition - Selon l’emplacement du bien immobilier, les risques auxquels il est exposé varient. Les événements climatiques ne sont pas les mêmes selon les régions, suivant la topographie et l’environnement immédiat.</li> <li>2. Appréciation de la sensibilité du bâtiment - Le bâtiment est plus ou moins sensible aux aléas climatiques et aux événements météorologiques selon ses caractéristiques de construction et choix d’occupation.</li> </ol> <p>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.</p>

## 2. Les risques de transition

Les risques de transition liés au changement climatique correspondent à l'exposition de la Société de Gestion aux évolutions induites par la transition vers une économie écologique et bas-carbone. Les risques de transition comprennent les conséquences financières des risques relatifs à la mise en place de politique climatique, aux litiges ou au risque juridique, aux nouvelles technologies et aux changements du marché. Les risques de transition sont caractérisés par une incertitude sur la nature de la trajectoire bas-carbone et des moyens pour y parvenir.

Une des principales réglementations pour le segment immobilier est à ce jour le dispositif éco énergie tertiaire, qui prévoit, à partir de 2030, une sanction de 7 500€ par actif qui n'aurait pas respecté les objectifs de réduction des consommations d'énergie prévus par le dispositif.

A long terme, les risques de transition pourraient être liés à l'évolution de taxation anti-pollution. Le risque concernerait la taxation des émissions carbone excédentaires par rapport aux seuils fixés par les Accords de Paris.

Risques identifiés	Exemple d'actions de la Société de Gestion pour réduire l'exposition aux risques de durabilité
Risque de transition	<ul style="list-style-type: none"><li>- Repositionnement d'actifs immobiliers obsolètes via des travaux de rénovation incluant des objectifs en matière de performances environnementales ;</li><li>- Suivi des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre des immeubles sous gestion.</li></ul>

## 3. Les risques de responsabilité

Les normes environnementales sont nombreuses et la Société de Gestion doit s'y conformer et anticiper l'évolution du cadre réglementaire applicable. Les risques de responsabilité sont essentiellement liés au non-respect des exigences du cadre réglementaire en matière de durabilité. Ces risques pourraient venir éroder la rentabilité financière du produit si des sanctions visaient la Société de Gestion. A ce jour, les fondements les plus probables d'une action juridique pourraient être liés à la non atteinte des objectifs fixés par la réglementation en matière de réduction des consommations énergétiques fixés par le dispositif éco énergie tertiaire ou par le code de l'environnement en matière de pollution des sols.

Risques identifiés	Exemple d'actions de la Société de Gestion pour réduire l'exposition aux risques de durabilité
Risques de Responsabilité	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Travaux de veille réglementaire et de recherche réalisés par la Société de Gestion</li> <li>- Participation à des réunions d'informations et à des groupes de travail sur les thématiques liées à la durabilité.</li> </ul>

#### 4. Les risques liés à l'érosion de la biodiversité

L'érosion de la biodiversité a des effets sur les écosystèmes et accentue le risque de voir les aléas climatiques décrits dans les risques physiques liés au réchauffement climatique se produire tels que :

- Accélération du réchauffement climatique par la perte de la capacité des sols à stocker le carbone ;
- Amplification des risques d'inondations ;
- Pollution des sols, des eaux et de l'air : absorption quasi nulle des particules polluantes ;
- Risque d'îlots de chaleur en ville.

Risques identifiés	Exemple d'actions de la Société de Gestion pour réduire l'exposition aux risques de durabilité
Risques liés à l'érosion de la biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Inclusion de dispositif favorisant la biodiversité sur les immeubles : installation de toiture, de terrasse ou de murs végétalisés ;</li> <li>- Actions en vue de réduire l'artificialisation des sols telles que :               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Opération de revitalisation de friches urbaines ;</li> <li>○ Investissements dans des zones déjà urbanisées hors sols naturels.</li> </ul> </li> </ul>

## 5. Risques réputationnels

Le risque de réputation correspond à l'impact négatif que peut avoir un événement sur l'image d'une société. Nombre d'événements peuvent impacter significativement l'image d'une société, comme :

- La non-conformité réglementaire en matière environnementale ;
- La non-conformité des conditions de travail et/ou de sécurité ;
- La non-conformité des principes éthiques.

La survenance d'un tel événement peut impacter négativement la réputation de la société de gestion ou des fonds qu'elle gère et peut avoir une répercussion sur ces derniers.

Risques identifiés	Exemple d'actions de la Société de Gestion pour réduire l'exposition aux risques de durabilité
Risques réputationnels	<ul style="list-style-type: none"><li>- Keys REIM réalisent 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 ;</li><li>- Keys REIM portera une attention particulière 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.</li></ul>

## 6. Risques de corruption et de blanchiment de capitaux (LCB-FT)

Le risque de corruption et de blanchiment de capitaux correspond au fait de faciliter, par tout moyen, la justification mensongère de l'origine des biens ou des revenus de l'auteur d'un crime ou d'un délit ayant procuré à celui-ci un profit direct ou indirect.

Le secteur de l'immobilier présente un risque de corruption et de blanchiment de capitaux. Compte tenu des volumes de transactions, des nombreux modes de financement existants, des différents profils d'investisseurs et de la diversité des activités immobilières, il est complexe d'évaluer et de réduire le risque en matière de corruption et de blanchiment de capitaux. La nature et l'ampleur des sanctions encourues sont susceptibles d'impacter la rentabilité des fonds.

La responsabilité de la société de gestion et des fonds qu'elle gère peut-être recherchée dans le cas où un locataire participerait à des opérations de blanchiment de capitaux ou de financement du terrorisme.

Risques identifiés	Exemple d'actions de la Société de Gestion pour réduire l'exposition aux risques de durabilité
Risques de corruption et de blanchiment de capitaux (LCBT)	Keys REIM intègre à ses dispositifs : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une procédure d'évaluation des risques en matière de Lutte Contre le Blanchiment des Capitaux et le Financement du Terrorisme ;</li> <li>- Des diligences spécifiques d'identification et de connaissance à l'entrée en relation avec les différents tiers (investisseurs, locataires, vendeurs, acquéreur, ...).</li> </ul>

## Gouvernance

La société de gestion intègre les risques de durabilité dans sa politique de gestion des risques de manière active. L'évaluation des risques de durabilité est complexe et repose sur des données environnementales, sociales et de gouvernance (« ESG ») difficiles à obtenir et incomplètes. Pour encadrer la gestion de ces risques, Keys REIM a mis en place des moyens humains et techniques afin de réduire l'exposition aux risques de durabilité.

Les facteurs sont pris en compte par les équipes d'acquisitions, de gestion, de contrôle des risques et de conformité à travers :

- La politique de gestion des risques ;
- Les diligences d'investissement lorsque celles-ci intègrent une dimension durabilité ;
- Les contrôles réalisés par le Service Conformité ;
- La réalisation des rapports extra-financiers tel que le rapport ESG groupe dans le cadre de l'article 29 de la loi Energie Climat

Nous pensons que ces facteurs de durabilité méritent d'être pris en considération au même titre que les indicateurs financiers traditionnels pour obtenir une vision plus complète de la valeur, du risque et de la performance potentielle des investissements.