



## Politique d'engagement ESG des parties prenantes Labellisation ISR

ENTITE

Keys REIM

FONDS

Keys Sélection, Keys Sélection Vie, Keys Users, Y Immo



## SOMMAIRE

<b>1. OBJECTIF DU DOCUMENT</b>	<b>3</b>
<b>2. MOYENS DEDIES A LA POLITIQUE ESG</b>	<b>3</b>
<b>3. CARTOGRAPHIE DES PARTIES PRENANTES CLES</b>	<b>3</b>
<b>4. ENGAGEMENTS VIS-A-VIS DES PARTIES PRENANTES</b>	<b>5</b>
Clients locataires .....	5
Gestionnaires d'immeubles.....	5
Prestataires.....	6
Sociétés de gestion des fonds investis .....	6
Partenaires .....	6
Collaborateurs .....	7
Investisseurs .....	7



## 1. OBJECTIF DU DOCUMENT

---

La présente politique d'engagement ESG a pour objectif d'expliciter de quelle manière la société de gestion s'appuie sur ses parties prenantes et s'engage envers elles afin de les impliquer dans sa démarche ISR.

Pour rappel, le Label ISR est un label d'Etat français créé en 2015 et qui a été décliné au secteur de l'immobilier en 2020. Il doit permettre une meilleure lisibilité sur les marchés financiers en distinguant les fonds engagés dans une démarche transverse sur les 3 piliers ESG (Environnement, Social et Gouvernance).

Le Label ISR est ainsi gage de transparence et permet aux investisseurs de concilier performance financière et contribution dans des activités intégrant les défis environnementaux et sociétaux.

La présente politique s'applique aux fonds FPS Keys Sélection, SC Keys Sélection Vie, SC Y Immo et FPS Keys Users.

Tous ces fonds ont vocation à investir dans l'immobilier, avec les différenciations stratégiques suivantes :

- **FPS Keys Sélection** : le fonds a vocation à investir en direct dans un patrimoine immobilier diversifié, principalement d'entreprise et d'hôtellerie.
- **SC Keys Sélection Vie** : le produit a vocation à gérer un patrimoine immobilier diversifié, via des investissements directs et indirects
- **SC Y Immo** : le fonds investit directement et indirectement dans des actifs immobiliers diversifiés, majoritairement des bureaux, commerces, hôtels et résidences gérées.
- **FPS Keys Users** : le produit vise la détention des murs et de l'exploitation des actifs, principalement dans les domaines de l'hôtellerie, du working ou du coliving.

Keys REIM peut également réaliser des co-investissements avec des partenaires de confiance, par exemple dans des opérations de développement immobilier, au titre d'un ou de plusieurs de ses fonds.

## 2. MOYENS DEDIES A LA POLITIQUE ESG

---

Au sein de la société de gestion, toutes les équipes sont impliquées dans la mise en œuvre de la démarche ISR, et ainsi de la présente politique. Un référent ISR interne est nommé pour s'assurer de la mise en œuvre de la démarche d'investissement responsable dans toutes les phases d'investissement et de gestion des actifs. Celui-ci sera accompagné par un conseil externe. Les équipes suivantes sont plus particulièrement impliquées dans la mise en œuvre de la stratégie ISR et l'implication des parties prenantes :

- L'équipe acquisition ;
- L'équipe asset management ;
- L'équipe conformité ;
- L'équipe marketing ;
- L'équipe juridique ;
- L'équipe gestion.

Par ailleurs, un Comité de pilotage ESG organisé par le référent ISR se réunit à minima annuellement. Il est constitué des personnes suivantes :

- Un membre du Fund Management ;
- Un membre de l'Asset Management ;
- Un membre de l'équipe Immo ;
- Un membre de l'équipe Finance.

## 3. CARTOGRAPHIE DES PARTIES PRENANTES CLES

---



Partie prenante clé	Rôle et enjeux
Clients locataires ou sociétés exploitantes des actifs	Destinataires premiers des bâtiments et usagers au quotidien, ils sont garants de l'usage du bâtiment. Ils ont ainsi de nombreux leviers pour influencer sur la performance ESG de l'actif via leurs comportements.
Gestionnaires d'immeubles	Les gestionnaires d'immeubles, ou Property Managers, ont la charge de la gestion opérationnelle des actifs. Ils s'assurent du bon fonctionnement des immeubles tant sur le plan technique que sur le plan locatif. Pour ce faire, ils collaborent avec les prestataires (notamment de maintenance et de travaux) et des locataires dont ils assurent la satisfaction et la sensibilisation à l'ESG.
Prestataires	Nos prestataires (en particulier promoteurs, entreprises du BTP et de la construction, entreprises d'entretien et de maintenance) contribuent largement à la performance ESG de nos actifs.
Sociétés de gestion des fonds dans lesquels Keys REIM investit	Les équipes de gestion des produits dans lesquels Keys REIM réalise ses investissements indirects sont garants de la mise en œuvre des démarches ESG et/ou des processus de labellisation ISR immobilier.
Partenaires	Nous réalisons des co-investissements avec d'autres entreprises immobilières avec lesquelles il est essentiel de développer une relation de confiance, permettant d'activer les leviers influant sur la performance ESG des actifs concernés.
Collaborateurs	Les collaborateurs assurent les activités de la société de gestion au quotidien et sont garants de l'intégration des enjeux ESG dans tous les métiers.
Investisseurs	Les investisseurs font partie intégrante du modèle d'affaires de la société de gestion.



## 4. ENGAGEMENTS VIS-A-VIS DES PARTIES PRENANTES

---

L'implication des parties prenantes est clé dans la mise en œuvre d'une stratégie ISR, et de l'amélioration de la performance des actifs sur les 3 piliers Environnement, Social et Gouvernance. Nous avons ainsi à cœur d'informer et de mobiliser nos parties prenantes clés impliquées dans la gestion et l'utilisation quotidienne de nos actifs et de collaborer pour créer des lieux de vie plus inclusifs, durables et performants.

### Clients locataires

L'ambition de Keys REIM est double : instaurer un dialogue régulier avec nos locataires et encourager l'adoption de bonnes pratiques en vue d'une utilisation plus responsable et durable des bâtiments que nous mettons à leur disposition. Pour cela, nous activons cinq leviers :

- Mise à disposition d'un **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. Ce courrier reprend la politique ESG de Keys REIM et la démarche de labellisation ISR du fonds, ainsi que des informations générales de bonne conduite ESG dans l'utilisation du bâtiment par les locataires ;
- **Une annexe ou clause environnementale dans le bail** est signée systématiquement pour les actifs situés en France ;
- L'annexe environnementale prévoit la mise en place de **Comités verts réguliers** – a minima annuels – réalisés par les équipes de Property Management externalisées, dans le but d'informer les occupants de notre démarche ESG et de mieux comprendre leurs attentes sur ces sujets ;
- **Mesure régulière de la satisfaction des occupants** sous forme d'envoi d'un questionnaire ou d'une rencontre, pouvant se dérouler lors des comités verts et informée par un compte-rendu. Cette mesure vise à prendre en compte les attentes des locataires et d'évaluer le niveau de qualité de la gestion de l'immeuble au quotidien ;
- Afin de s'assurer de la satisfaction des locataires vis-à-vis des interventions des prestataires, nous mettons tout en œuvre pour que **l'intervention des prestataires se fasse dans un délai de réponse raisonnable et soit accompagnée d'un suivi**. Les prestataires s'engagent donc à la fois sur le monitoring des interventions et sur un délai de réponse aux locataires formulant une réclamation par envoi d'un courrier recommandé avec avis de réception.

### Gestionnaires d'immeubles

Notre objectif est de faire de nos gestionnaires des acteurs de notre démarche ESG, grâce à plusieurs actions :

- Des échanges réguliers à propos du reporting des consommations, du **suivi de l'évaluation ESG** et des interventions survenues au sein de l'actif ;
- **Une Clause ESG est intégrée dans le contrat du gestionnaire** pour nous assurer de son engagement dans une démarche ESG et que nos actifs soient opérés de manière conforme aux lois et réglementations en vigueur (pas de travail dissimulé, politique de sécurité pour les salariés etc.).

D'autres actions spécifiques sont menées vis-à-vis des prestataires externes :



- Nous nous assurons que l'ensemble de nos gestionnaires d'immeubles prennent connaissance et **s'engagent à respecter notre politique ESG en la signant**, lors de la contractualisation ou lors d'un renouvellement de contrat ;
- **Des échanges réguliers – a minima annuels – ont lieu avec chacun de nos gestionnaires d'immeubles** pour revoir la performance ESG de nos actifs et identifier les pistes d'amélioration. A travers ces échanges, l'Asset Management et le Property Management complètent les grilles de notation ESG et construisent les plans d'amélioration pour les actifs concernés.

## Prestataires

Notre ambition est d'améliorer la prise en compte des enjeux ESG dans notre chaîne d'approvisionnement. Les prestataires concernés par les engagements ci-dessous sont des partenaires de long-terme ou ponctuels dont le montant du contrat avec Keys REIM s'élève à minima à 20 000 euros par an.

- **La Charte d'engagement est envoyée à tous les prestataires**, et Keys REIM fait ses meilleurs efforts pour qu'elle soit signée en même temps que l'Ordre de Service. L'objectif est de nous assurer que nos prestataires s'engagent dans une démarche ESG et veillent au respect de l'ensemble des obligations relatives à leurs activités en matière de protection de l'environnement, d'hygiène et de sécurité, et de lutte contre le travail clandestin. En cas de non-respect de cette charte, le fonds se réserve le droit de résilier le contrat ;
- 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**. Il s'agit notamment de s'assurer que les équipes ont la documentation nécessaire (notice, documents techniques), qu'une passation est effectuée en cas de changement d'équipe, que les installateurs effectuent une formation en cas de changement d'équipements ;
- Pour les projets dont Keys REIM assure la maîtrise d'ouvrage directe, une **Charte chantier à faibles nuisances** est mise en place et, dans la mesure du possible, signée par tous les intervenants du chantier dans le but de limiter les nuisances aux riverains et de minimiser les impacts environnementaux générés par la construction.

S'agissant des **prestataires de services essentiels** du fonds d'investissement lui-même (banque dépositaire, gestionnaire comptable), Keys REIM s'assure qu'ils sont engagés dans une politique ESG équivalente ou, à défaut, leur demande de signer la sienne.

## Sociétés de gestion des fonds investis

Les investissements indirects sont également pleinement intégrés dans la stratégie ESG de Keys REIM, un dialogue doit donc s'engager avec les sociétés de gestion des fonds investis sur la performance extra-financière.

- **Keys REIM communique aux sociétés de gestion externes sa stratégie ESG, ainsi que la stratégie ISR** des fonds concernés par les investissements, et envoie une notification en cas de mise à jour des engagements.
- **Un questionnaire est envoyé annuellement afin de collecter les informations sur la performance extra-financière** des actifs, et les réponses sont suivies afin de maximiser le taux de retours.

## Partenaires

La collaboration avec les partenaires est primordiale pour garantir la performance ESG des actifs et projets qui font l'objet d'un co-investissement.



- Keys REIM s'engage à **transmettre sa stratégie ESG, ainsi que la stratégie ISR** propre aux fonds dans lesquels sont intégrés les co-investissements.
- Les actifs et projets en co-investissement font l'objet d'une **évaluation annuelle de leur performance extra-financière**, pilotée par Keys REIM. Le résultat de cette évaluation est ensuite transmis aux partenaires, ainsi que les actions envisagées, le cas échéant.

## Collaborateurs

Les collaborateurs sont garants de la mise en œuvre au quotidien des actions d'amélioration de la performance extra-financière des actifs, de la phase d'investissement à la phase de gestion. A ce titre, Keys REIM s'engage à :

- Former les équipes concernées sur les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance au moins une fois par an, et à mettre à disposition les supports de formation, à tous les collaborateurs ainsi qu'aux nouveaux arrivants.
- Mener une enquête de satisfaction annuelle en interne et prendre des mesures correctives en cas de points relevés par les collaborateurs.

## Investisseurs

Keys REIM s'engage à être transparent sur ses engagements en termes d'investissement responsable, et sur les actions mises en œuvre pour améliorer la performance ESG. Pour cela, elle utilise plusieurs leviers de communication :

- La mise à disposition pour ses investisseurs de la documentation précontractuelle des fonds, avec les **engagements extra-financiers** propres à la labellisation ISR, ainsi que la stratégie relative au Règlement SFDR (*Sustainable Finance Disclosure Regulation*).
- La mise à disposition d'un **rapport extra-financier annuel** précisant la performance extra-financière des actifs gérés pour chacun des fonds, les actions mises en place ainsi que celles prévues.