

Code de Transparence



KEYS

REIM

SOMMAIRE

1. FONDS CONCERNÉS PAR CE CODE DE TRANSPARENCE
2. DONNÉES GÉNÉRALES SUR LA SOCIÉTÉ DE GESTION
3. DONNEES GENERALES SUR LE FONDS ISR PRESENTE DANS CE CODE DE TRANSPARENCE
4. PROCESSUS DE GESTION
5. CONTRÔLES ESG
6. MESURES D'IMPACT ET REPORTING ESG

INTRODUCTION

Ce code de transparence est mis en place dans le cadre de la labellisation ISR du fonds KEYS SELECTION.

Code ISIN : FR0013222544

Il a vocation à améliorer la lisibilité et la transparence de la démarche ISR vis-à-vis des investisseurs, et de toute autre partie prenante.

1. FONDS CONCERNÉ PAR CE CODE DE TRANSPARENCE

Ce code de transparence concerne le fonds KEYS SELECTION.

Stratégie dominante	Classe d'actifs principale	Zone géographique	Label	Liens vers les documents relatifs au fonds
<input type="checkbox"/> Best in class <input checked="" type="checkbox"/> Best in progress	<input checked="" type="checkbox"/> Bureau <input checked="" type="checkbox"/> Commerce <input checked="" type="checkbox"/> Logistique <input checked="" type="checkbox"/> Hôtellerie <input type="checkbox"/> Santé <input type="checkbox"/> Education <input type="checkbox"/> Autre	<input checked="" type="checkbox"/> France <input checked="" type="checkbox"/> Europe <input type="checkbox"/> International	<input checked="" type="checkbox"/> Label ISR <input type="checkbox"/> Label Greenfin <input type="checkbox"/> Autres	DIC Prospectus ou règlement Rapport de gestion Reporting financier Support commercial

L'ensemble des documents relatifs au fonds sont accessibles à l'adresse : https://www.keys-reim.com/#sw_investir

Pratiquez-vous une politique d'exclusion ? Si oui, quelle-est-elle ?

Pour le FPS KEYS SELECTION, les actifs dont le score ISR est inférieur à la note seuil sont exclus si le coût estimé du plan d'amélioration est incompatible avec les objectifs financiers du fonds.

2. DONNÉES GÉNÉRALES SUR LA SOCIÉTÉ DE GESTION

KEYS REIM

Société par actions simplifiée au capital de 300 000 €.

Immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Paris sous le n° 818 520 611.

24 rue des Capucines, 75 002 Paris | +33 1 85 14 35 00 | serviceclients@keys-reim.com | keys-reim.com

2.1 NOM DE LA SOCIETE DE GESTION EN CHARGE DU OU DES FONDS AUXQUELS S'APPLIQUE CE CODE

Ce code de transparence s'applique à la société de gestion KEYS REIM, société de gestion de portefeuilles agréée par l'AMF sous le numéro GP-16000011 et immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 818 520 611.

2.2 QUELS SONT L'HISTORIQUE ET LES PRINCIPES DE LA DEMARCHE D'INVESTISSEUR RESPONSABLE DE LA SOCIETE DE GESTION ?

Convaincu de l'importance des enjeux environnementaux mais également sociaux et de gouvernance sur le secteur de l'immobilier, KEYS REIM s'est engagé à agir en investisseur responsable. Dès 2018, le Groupe a initié une démarche pour le compte de sa société de gestion KEYS REIM l'engageant à respecter les Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) institués par l'Organisation des Nations Unies.

Cet engagement s'est concrétisé courant 2019 par la mise en place d'un système de management visant à prendre en compte les critères ESG¹ dans les processus d'investissement et de gestion de certains des fonds gérés par sa société de gestion KEYS REIM.

La démarche appliquée au fonds KEYS SELECTION s'est poursuivie par l'obtention du label ISR immobilier en janvier 2021.

2.3 COMMENT LE FONDS A-T-IL FORMALISE SA DEMARCHE D'INVESTISSEUR RESPONSABLE ?

Tous les renseignements relatifs à la démarche d'investisseur responsable du fonds sont accessibles dans les documents suivants.

- [Lien internet vers la politique d'investissement ISR](#)
- [Lien internet vers la politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés](#)

2.4 COMMENT EST APPREHENDÉE LA QUESTION DES RISQUES / OPPORTUNITÉS ESG DONT CEUX LIÉS AU CHANGEMENT CLIMATIQUE PAR LA SOCIETE DE GESTION ?

L'analyse ESG dont font l'objet les actifs du fonds KEYS SELECTION intègre le potentiel des actifs à participer à la réduction du réchauffement climatique et à l'adaptation au réchauffement climatique. La résilience de l'actif au réchauffement climatique est analysée au regard de critères spécifiques comme l'exposition aux risques naturels ou climatiques, la présence de dispositifs d'îlots de fraîcheur ou l'obtention de certification environnementale par exemple.

¹ ESG pour Environnemental, Social et Gouvernance

Conformément aux attentes du règlement SFDR, les nouvelles acquisitions font l'objet d'une cartographie des risques climatiques physiques.

2.5 QUELLES SONT LES EQUIPES IMPLIQUEES DANS L'ACTIVITE D'INVESTISSEMENT RESPONSABLE DE LA SOCIETE DE GESTION ?

L'ensemble des services sont impliqués dans la démarche de responsabilité portée dans le cadre de la labellisation ISR du fonds.

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
- Le chef de projet ISR
- Un membre du Service Conformité
- Le directeur de l'Asset Management
- Le directeur de l'Investissement
- La directrice de la R&D et innovation

2.6 QUELS SONT LES MOYENS INTERNES OU EXTERNES UTILISES PAR LA SOCIETE DE GESTION ?

S'agissant des fonds, la mise en œuvre de leur stratégie ESG implique plusieurs équipes, sous la responsabilité du gérant du fonds concerné :

- Equipe acquisition, qui effectue un pré-scoring des actifs.
- Equipe asset management, qui effectue le scoring, prépare et exécute le plan d'amélioration ESG le cas échéant.
- Equipe conformité, qui veille au respect des engagements du fonds.
- Equipe marketing, qui contribue au rapport annuel extra-financier.

Toutes les équipes au sein de KEYS REIM sont impliquées : les gérants de portefeuilles, les analystes, les équipes Acquisition, Asset Management, Asset Development, R&D, Conformité et Gestion des risques.

En 2021, un chef de projets ISR a rejoint les équipes de KEYS REIM afin de piloter la démarche au sein de tous les services opérationnels.

2.7 DANS QUELLES INITIATIVES CONCERNANT L'INVESTISSEMENT RESPONSABLE LA SOCIETE DE GESTION EST-ELLE PARTIE PRENANTE ?

- Le groupe Keys Asset Management dont Keys REIM est société de gestion est signataire depuis 2018 des Principes pour l'Investissement Responsable de l'Organisation des Nations Unies

- KEYS REIM est adhérent de l'observatoire de l'immobilier durable. L'OID est l'espace d'échange indépendant du secteur immobilier sur le développement durable. L'OID est une association qui participe activement à la montée en puissance des thématiques ESG en France et à l'international, par un programme d'actions sur le terrain et auprès des pouvoirs publics.
- KEYS REIM est membre de l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM) et participe à ce titre à plusieurs groupes de travail sur la finance responsable.

2.8 QUEL EST L'ENCOURS TOTAL DES FONDS IMMOBILIERS DE LA SOCIETE DE GESTION GERES SELON UNE DEMARCHE ISR ?

Les encours totaux des fonds immobiliers gérés selon une démarche ISR, soit l'encours total du fonds KEYS SELECTION s'élève à 674 millions d'€².

2.9 QUEL EST LE POURCENTAGE DES ENCOURS IMMOBILIERS DE LA SOCIETE DE GESTION GERES SELON UNE DEMARCHE ISR RAPPORTE AUX ENCOURS IMMOBILIERS TOTAUX SOUS GESTION ?

Les encours immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR par rapport aux encours totaux sous gestion s'élèvent à 41%.

2.10 QUELS SONT LES FONDS ISR OUVERTS AU PUBLIC GERES PAR LA SOCIETE DE GESTION ?

Au 31/12/2021, le fonds KEYS SELECTION est le seul fonds de la gamme labellisé ISR et ouvert au public. Le fonds est réservé aux investisseurs professionnels ou assimilés professionnels répondant à l'article 423-27 du code monétaire et financier

3. DONNEES GENERALES SUR LE FONDS ISR PRESENTE DANS CE CODE DE TRANSPARENCE

3.1 QUEL(S) EST (SONT) LE(S) OBJECTIF(S) RECHERCHE(S) PAR LA PRISE EN COMPTE DES CRITERES ESG AU SEIN DU / DES FONDS ?

L'intégrations des enjeux ESG permet d'améliorer la résilience des actifs aux évolutions de la société. C'est un facteur clé de performance reposant sur les trois leviers suivants :

- L'anticipation du cadre réglementaire ;
- La plus grande liquidité des actifs qui répondent davantage à la demande des utilisateurs ;
- La baisse des coûts d'exploitation des immeubles.

² Encours du fonds au T3 2021

Investir dans les mutations de l'immobilier d'entreprise permet de lutter contre l'obsolescence des bâtiments et de préserver la valeur de nos immeubles durablement.

La prise en compte des critères ESG permet également d'améliorer

- l'anticipation des évolutions rapides des normes de construction et de performance énergétique ;
- l'intégration des nouveaux modes de consommation de l'immobilier.

3.2 QUELS SONT LES MOYENS INTERNES ET EXTERNES UTILISES POUR L'EVALUATION ESG DES ACTIFS IMMOBILIERS FORMANT L'UNIVERS D'INVESTISSEMENT DU/DES FONDS ?

Tous les services de KEYS REIM sont mobilisés pour l'analyse et l'amélioration des performances ESG du fonds KEYS SELECTION.

L'expertise du service de Property Management de KEYS PROPERTIES est également sollicitée tant pour la qualité de leur connaissance du parc sous gestion que pour leur proximité avec les locataires et les prestataires de maintenance technique.

Un collaborateur rattaché à l'équipe d'Asset Management de KEYS REIM dont la mission est dédiée à l'analyse ESG a également rejoint les équipes en 2021. Il veille ainsi à la centralisation des problématiques dans le domaine.

De plus, KEYS REIM s'appuie également dans ses analyses de suivi sur des sources de données externes comme :

- Les benchmarks et études thématiques de l'Observatoire de l'Immobilier Durable ;
- La base de données ADEME ;
- Les référentiels des différents certificats et Labels thématiques (HQE, BREEAM, ...).

3.3 QUELS CRITERES ESG SONT PRIS EN COMPTE PAR LE(S) FONDS ?

La méthodologie d'analyse ESG du fonds KEYS SELECTION compte 60 critères répartis entre trois piliers d'analyse que sont : l'Environnemental, le Social et la Gouvernance. Ces 60 critères couvrent les thèmes suivants :

- Localisation
- Gestion des risques environnementaux
- Caractéristiques durables du bâtiment
- Gestion de la performance environnementale
- Bien-être des occupants
- Adaptabilité du bâtiment
- Gestion des parties prenantes

3.4 QUELS PRINCIPES ET CRITERES LIES AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES SONT PRIS EN COMPTE PAR LE(S) FONDS ?

La grille d'analyse ESG intègre les principes suivants au travers des critères qui la composent :

- Principe de résilience et d'adaptation au changement climatique via la présence d'îlots de fraîcheur
- Principe de résilience via la réversibilité de la conception
- Principe de frugalité via la conception bas carbone
- Principe de sobriété via les dispositifs d'energy management ou via le recours aux énergies renouvelables

L'exposition de l'actif aux risques climatiques physiques est également prise en compte au travers de la réalisation d'une cartographie des risques climatiques. Cela permet également de répondre à la prise en compte des risques de durabilité par le fonds prévus dans le cadre du règlement européen (UE) 2019/2088 dit Sustainable Finance Disclosure (SFDR).

3.5 QUELLE EST LA METHODOLOGIE D'ANALYSE ET D'EVALUATION ESG DES ACTIFS IMMOBILIERS (CONSTRUCTION, ECHELLE D'EVALUATION...) ?

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 avant l'acquisition d'un actif et d'établir un plan d'actions qui est appliqué pour sa gestion (voir la note méthodologique d'évaluation ESG en annexe). La proximité et la confiance établie entre les équipes de Keys REIM ses locataires et prestataires ainsi que la parfaite connaissance du patrimoine facilitent la collecte des données nécessaire à l'analyse ESG et à l'amélioration du parc sous gestion.

Un plan d'amélioration des performances ESG est mis en place si l'actif obtient un score ESG inférieur à la note seuil de 70/100.

Schéma du processus d'analyse et d'évaluation ESG des actifs

ISR	
Fonds à stratégie "Foncières"	
ACQUISITION	<ul style="list-style-type: none"> > Note ESG > 70/100 Ou engagement d'amélioration > 20pts
GESTION	Suivi régulier et pilotage de la notation ESG des actifs et du portefeuille
	<ul style="list-style-type: none"> > Maintien de la note ESG des actifs dont la note acquisition > 70/100 > Mise en œuvre du plan d'amélioration & amélioration de la note ESG des actifs dont la note acq. < 70/100
	Actions d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés des actifs et du portefeuille
	<ul style="list-style-type: none"> > Dialogue avec les locataires > Implication de gestionnaires d'immeubles > Sélection des prestataires
CESSION	Reporting régulier auprès des investisseurs sur les résultats et l'impact de la démarche
	Valorisation des résultats et des impacts positifs de la démarche ISR mise en œuvre

3.6. À QUELLE FREQUENCE EST REVISEE L'EVALUATION ESG DES ACTIFS IMMOBILIERS ?

Les actifs immobiliers font l'objet d'une pré-évaluation ESG avant leur l'acquisition puis d'une réévaluation annuelle complète en phase de gestion. Ces deux évaluations donnent lieu à un scoring ESG.

4. PROCESSUS DE GESTION

4.1 COMMENT LES RESULTATS DE LA RECHERCHE ESG SONT-ILS PRIS EN COMPTE DANS LA CONSTRUCTION DU PORTEFEUILLE ?

La construction du portefeuille s'applique sur deux stratégies complémentaires à la gestion.

- Une approche de type « Best-in-Progress » qui vise à faire progresser les actifs moins bien positionnés à la suite de notre analyse ESG multicritères et dont le score ESG est en dessous de notre note seuil (70/100). Ces actifs présentent un potentiel d'amélioration significatif et compatible avec une démarche visant à faire progresser le parc immobilier tertiaire.
- Une approche de type « Best-in-Class » qui vise à maintenir la performance ESG des actifs les mieux positionnés du patrimoine à l'issu de l'évaluation ESG qui ont un score ESG au-dessus de la note seuil (70/100).

4.2 COMMENT LES CRITERES RELATIFS AU CHANGEMENT CLIMATIQUE SONT-ILS PRIS EN COMPTE DANS LA CONSTRUCTION DU PORTEFEUILLE ?

Les critères relatifs au changement climatique sont intégrés à la grille d'analyse ESG. Parmi les sept thématiques constitutives de la grille d'analyse, trois contribuent par nature aux objectifs d'adaptation au changement climatique et de réduction du changement climatique :

Thématiques	Pondération
Gestion des risques environnementaux	12%
Caractéristiques durables du bâtiment	16%
Gestion de la performance environnementale	22%

Ces trois thématiques contribuent à 50% dans le calcul du score ESG de chaque actif. Par ailleurs, dans le cadre des obligations liés au règlement SFDR, depuis, le 1^{er} janvier 2021, une analyse des risques de durabilité est réalisée notamment au travers d'une cartographie du risque climatique physique. Cette cartographie vise à mesurer la sensibilité de l'actif à un risque de survenance de l'un des aléas climatiques suivants :

- Vague de chaleur
- Sécheresses,
- Retrait et gonflement des argiles,
- Inondations,
- Submersion marine.

4.3 COMMENT SONT PRIS EN COMPTE LES ACTIFS PRESENTS DANS LE PORTEFEUILLE DU FONDS NE FAISANT PAS L'OBJET D'UNE ANALYSE ESG ? JUSQU'A QUELLE HAUTEUR LE FONDS PEUT EN DETENIR.

Dans les fonds Keys Sélection, tous les actifs immobiliers du fonds font l'objet d'une analyse ESG hormis la trésorerie du fonds

4.4 LE PROCESS D'EVALUATION ESG ET / OU PROCESSUS DE GESTION A-T-IL CHANGE DANS LES DOUZE DERNIERS MOIS ? QUELLE EST LA NATURE DES PRINCIPAUX CHANGEMENTS ?

La méthodologie et notamment les questions de la grille ou les indicateurs mis en place en début d'année n'ont pour le moment pas vocation à évoluer. En effet, les indicateurs notamment sur la partie environnementale reposent en partie sur des référentiels (RT2012) qui au 31/12/2021 n'ont pas évolué sur les douze derniers mois.

4.5 LE FONDS CONTRIBUE-T-IL AU DEVELOPPEMENT DE L'ECONOMIE SOCIALE ET SOLIDAIRE (CF. ARTICLE L. 3332-17-1 DU CODE DU TRAVAIL) ?

Le fonds n'a pas pour objet de contribuer au développement de l'économie sociale et solidaire mais peut y concourir indirectement à travers les prestataires avec lesquels le fonds contracte.

4.6 LE OU LES FONDS INVESTISSENT-ILS DANS DES OPC ?

Non.

5. CONTRÔLES ESG

Quelles sont les procédures de contrôles internes et / ou externes mises en place permettant de s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion du / des fonds ?

Le plan de contrôle du RCCI intègre le respect des critères d'investissement extra-financiers à travers un contrôle annuel.

De plus, le fonds Keys Sélection bénéficie d'un audit externe annuel pour attester de la correcte mise en œuvre de la démarche socialement responsable..

6. MESURES D'IMPACT ET REPORTING ESG

6.1 COMMENT EST EVALUEE LA QUALITE ESG DU/DES FONDS ?

Le label ISR est décerné par des organismes indépendants et accrédités par le COFRAC (Comité Français d'Accréditation). Ces organismes s'assurent de la qualité permanente des éléments de méthodologie d'analyse et de communication interne et externe. Dans ce cadre,

un reporting extra-financier annuel est réalisé afin d'informer des activités réalisées, d'évaluer la qualité ESG du Fonds dans son ensemble et de ses actifs individuellement.

En particulier, un focus est réalisé dans le cadre du rapport extra-financier mis à la disposition des investisseurs sur les poches suivantes :

- Les 5 actifs les plus performants ;
- Les 5 actifs les moins performants ;
- Les 5 actifs les plus importants en valeur.

6.2 QUELS INDICATEURS D'IMPACT ESG SONT UTILISES PAR LE/LES FONDS ?

Les indicateurs de performance ESG du fonds KEYS SELECTION sont fournis annuellement aux investisseurs.

Indicateurs de performance environnementale :

- La performance énergétique ;
- Les émissions de GES ;
- La part des actifs équipés d'un dispositif favorisant le tri sélectif des déchets ;
- La part des actifs disposant d'une certification lors de la phase de construction/rénovation.

Indicateurs de performance sociale :

- La 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) ;
- La part des actifs situés à moins de 15 minutes à pied d'un transport en commun.

Indicateurs de performance sur la gouvernance :

- Le taux d'engagement des prestataires dans la démarche ESG du fonds Keys Sélection ;
- La part des locataires ayant répondu à l'enquête de satisfaction.

6.3 QUELS SONT LES SUPPORTS MEDIA PERMETTANT D'INFORMER LES INVESTISSEURS SUR LA GESTION ISR DU OU DES FONDS ?

Les supports suivants sont disponibles sur le site internet de KEYS REIM : www.keys-reim.com :

- L'inventaire du fonds qui est mis à disposition des investisseurs a minima annuellement sur le site internet et envoyé trimestriellement aux partenaires. Il détaille la liste du patrimoine avec le profil ESG des actifs ;

- Le rapport extra-financier qui décrit la stratégie ISR et ses résultats ;
- La politique d'engagement qui détaille démarche de responsabilité vis-à-vis de nos parties prenantes clés : locataires, prestataires et gestionnaires ;
- La documentation commerciale qui présente la démarche ISR ;
- La politique ESG Groupe qui détaille les objectifs recherchés par l'inclusion des critères extra-financiers au sein de la stratégie d'investissement.

6.4 LA SOCIETE DE GESTION PUBLIE-T-ELLE LES RESULTATS DE SA POLITIQUE D'ENGAGEMENT VIS-A-VIS DES PARTIES PRENANTES CLES DU FONDS ?

Les résultats de la politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés du fonds sont publiés en partie dans le rapport ESG du fonds.

Annexe : Note méthodologique d'évaluation ESG

INTRODUCTION

La politique d'intégration des enjeux ESG de Keys REIM consiste à intégrer les critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance au niveau de ses processus d'analyse financière traditionnelle.

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.

Cette analyse se poursuit en phase de gestion de l'actif une fois en portefeuille afin de conduire un plan d'amélioration visant à améliorer ses performances environnementales, sociales ainsi que la qualité de ses relations avec les parties prenantes clés. Cet engagement en matière d'inclusion des critères ESG dans les processus d'investissement et de gestion a conduit à la formalisation d'une méthodologie d'analyse des actifs immobiliers à partir des trois piliers d'analyse que sont l'Environnemental, le Social et la Gouvernance.

1. Procédure d'évaluation ESG

a) Principes généraux

Afin d'évaluer le profil ESG des actifs immobiliers détenus par le fonds et les nouvelles acquisitions à l'étude en phase de Due Diligence, une grille d'évaluation donnant lieu à un score ESG noté sur 100 a été mise au point.

La grille de notation constitue :

- **Un outil décisionnel** qui permet d'éclairer les décisions prises par Keys REIM lors des Comités d'investissement.
- **Un outil de pilotage**, visant à suivre l'évolution de la performance ISR de l'actif sur la période de détention et la comparer à d'autres actifs du portefeuille.


- **Un outil de reporting** dont l'objectif est de rendre compte de l'impact de la démarche ISR de Keys REIM à l'échelle du fonds Keys Sélection, dans le cadre du rapport annuel extra-financier.

b) Approche appliquée à l'acquisition

SCREENING DES ACTIFS :

Tous les actifs sont analysés afin de disposer d'une première analyse ESG de l'actif sur la base des enjeux prioritaires ciblés et des informations disponibles en amont du processus d'acquisition. Cette analyse permet de renseigner la décision du Comité d'Acquisition sur les enjeux ESG inhérents à l'actif, son potentiel d'amélioration et une estimation du budget nécessaire. **Elle est réalisée à partir de 9 critères d'analyse.**

DUE DILIGENCE :



Si l'intérêt du service acquisition pour un actif se confirme, l'analyse ESG se poursuit grâce aux informations obtenues lors des due diligence effectuées. Lors de cette seconde phase, **43 critères d'analyse** sont passés au crible. Cette analyse permet d'identifier la nécessité éventuelle d'un plan d'amélioration et de ses coûts associés.

Politique d'exclusion

Sur Keys Sélection, les actifs dont le score ISR est inférieur à la note seuil (70/100) sont exclus si le coût estimé du plan d'amélioration est incompatible avec les objectifs financiers du fonds.

c) Approche appliquée à la gestion

En phase de gestion 17 critères complètent l'analyse ESG à l'entrée en portefeuille des actifs. **La grille est donc ainsi composée de 60 critères au total.** Les actifs déjà en portefeuille au moment de la labellisation ISR du fonds ont été évalués sur cette base de grille d'analyse composée de 60 critères.

Les évaluations ESG des actifs sont mises à jour annuellement par les Asset Managers.

d) Les stratégies appliquées sur les fonds

La « Note Seuil » du fonds a été fixée à 70/100. Ce seuil signifie que les actifs dont le score est inférieur doivent faire l'objet d'un plan d'amélioration à 3 ans

permettant d'atteindre ce seuil ou bien de faire progresser la note ESG de l'actif d'au moins 20 points.

Quant aux actifs dont le score est supérieur, l'objectif est a minima de maintenir leur note.

La construction du portefeuille s'applique sur deux stratégies complémentaires à la gestion.

- **Une approche de type « Best-in-Progress »** qui vise à faire progresser les actifs moins bien positionnés à la suite de notre analyse ESG multicritères et dont le score ESG est en dessous de notre note seuil (70/100). Ces actifs présentent un potentiel d'amélioration significatif et compatible avec une démarche visant à faire progresser le parc immobilier tertiaire.
- **Une approche de type « Best-in-Class »** qui vise à maintenir la performance ESG des actifs les mieux positionnés du patrimoine à l'issue de l'évaluation ESG qui ont un score ESG au-dessus de la note seuil (70/100).

Schéma du processus d'analyse ESG



2. Détails sur la méthodologie d'analyse ESG

e) Méthodologie de calcul donnant lieu au score ESG

Chacun des 60 critères constitutifs de la grille d'analyse ESG fait l'objet d'une notation et contribue au score ESG de l'actif. Si l'actif répond positivement au critère donné il gagne les points associés à ce critère. Le score de l'actif correspond au nombre de points gagnés divisé par la somme des points possibles s'il répond positivement à tous les critères.

Les critères de la grille sont répartis en **7 grandes thématiques** décrites dans le tableau ci-dessous :

Poids des thématiques dans le calcul du score ESG des actifs

Thématiques	Poids de la thématique	Critères adressés
Localisation	12%	Attractivité du quartier Qualité de vie Accessibilité
Gestion des risques environnementaux	12%	Gestion des risques liés à la localisation Gestion des risques de pollution
Caractéristiques durables du bâtiment	16%	Certification Climat Economie circulaire Biodiversité
3Gestion de la performance environnementale	22%	Outils de gestion Performance énergétique Déchets et eau
Bien-Etre	16%	Confort Services rendus Connectivité
Adaptabilité	7%	Nouveaux usages et densification
Gestion des parties prenantes	15%	Sensibilisation des locataires Satisfaction des locataires Sélection des prestataires

Poids des piliers dans le calcul du score ESG

E	S	G
46%	32%	22%

f) Le cas des immeubles en Ventes en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA)

Pour le cas des immeubles en VEFA, seule la grille de la phase d'acquisition est complétée, constituée de 43 critères, qui excluent les critères dédiés à l'impact de la gestion sur les performances des immeubles.

g) Les différentes typologies d'actifs applicables

La grille d'analyse ESG s'applique à toutes les typologies d'actifs constituant le fonds KEYS SELECTION. Certains critères peuvent être non applicables pour des typologies dédiées et ces critères sont alors exclus du calcul du score ESG pour cette typologie d'actif dédiée.