

## FPS Keys Sélection

### Règlement Disclosure

#### a) Investissement durable

Le fonds Keys Sélection a pour objectif de minimiser l'empreinte carbone dans son activité immobilière. Le fonds n'investit pas dans les énergies fossiles. En outre, la performance énergétique et les émissions de GES font partie des éléments du reporting du fonds. Le fonds s'attachera à limiter l'artificialisation des sols qui un critère important de la grille développée. Le fonds privilégiera des actifs s'inscrivant dans une démarche environnementale sanctionnée par des certifications ou labels. Les investissements du fonds sont conformes aux Principes Directeurs de l'OCDE et des Nations Unies qui lui sont applicables.

#### b) Caractéristiques environnementales ou sociales

Keys REIM développe une approche best in progress qui consiste à scorer l'intégralité des actifs sur 3 étapes :

- à l'acquisition (d'abord en screening puis en due diligence) ;
- en phase de gestion avec révision annuelle de la note.

La grille d'analyse développée par la Société de Gestion prend en compte les critères suivants :

- Localisation (accessibilité, transports, qualité de vie) ;
- Gestion des risques environnementaux (pollution, risques liés à la localisation) ;
- Caractéristiques durables des bâtiments (certification, climat, économie circulaire, biodiversité) ;
- Gestion de la performance environnementale (performance énergétique, gestion des déchets et de l'eau) ;
- Bien-être des occupants (confort, services rendus, connectivité, accessibilité PMR) ;
- Adaptabilité du bâtiment (nouveaux usages et densification, réversibilité) ;
- Gestion des parties prenantes (sensibilisation et satisfaction des locataires, prestataires).

#### c) Stratégie d'investissement

L'analyse, effectuée par la Société de Gestion sur chacun des actifs du Fonds, donne lieu à l'établissement d'une note, qui est alors comparée à la NSF (Note Seuil du

Fonds). Chaque actif du Fonds doit obtenir une note supérieure à la NSF (approche best-in-class) ou bien faire l'objet d'un plan d'amélioration à trois (3) ans (approche best-in-progress).

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.

Le fonds n'utilise pas de produits dérivés pour répondre à ses critères ESG.

#### **d) Proportion des investissements**

Le fonds sera composé d'actifs immobiliers.

L'ensemble de ses actifs feront l'objet d'une évaluation par la grille d'analyse.

Les plans d'amélioration évoqués s'attachent à augmenter la performance des actifs sur certains critères sociaux ou environnementaux tout en préservant les autres critères.

#### **e) Suivi des caractéristiques environnementales ou sociales**

La grille et la notation des actifs sont revus annuellement, pour l'ensemble du portefeuille.

La NSF du fonds a été fixée à 70 / 100, ce qui correspond à un niveau d'exigence élevé. Ceci implique que les actifs dont le score est inférieur doivent faire l'objet d'un plan d'amélioration à 3 ans permettant d'atteindre la note seuil ou bien de progresser d'au moins 20 points. Quant aux actifs dont le score est supérieur, l'objectif est à minima de maintenir leur note.

#### **f) Méthodologies**

Au global, une grille de 43 critères ESG sont appliqués en phase d'acquisition des actifs, auxquels viennent s'ajouter 17 critères ESG supplémentaires en phase de gestion, c'est-à-dire lorsque l'immeuble entre en phase d'exploitation (immeuble acquis et livré).

Chaque critère fait l'objet d'une notation, et contribue à une note globale de l'actif en fonction de sa pondération. Les critères, regroupés en 7 thématiques, ont reçu les pondérations suivantes :

<b>E</b>	Localisation	12%
	Gestion des risques environnementaux	12%
	Caractéristiques durables du bâtiment	16%
	Gestion de la performance environnementale	22%
<b>S</b>	Bien-être des occupants	16%
	Adaptabilité du bâtiment	7%
<b>G</b>	Gestion des parties prenantes	15%

La grille de notation sera réexaminée chaque année et pourra évoluer afin de prendre en compte l'évolution de l'état de l'art et/ou de la réglementation. De fait, la politique ISR de Keys Sélection ne saurait se limiter à respecter la réglementation.

### **g) Sources et traitement des données**

Les référentiels utilisés sont les suivants : Référentiels LEED, HQE et Breeam dans leurs versions dédiées au bâtiment et au quartier, Cerema et Portail gouvernemental de l'artificialisation, Observatoire de l'Immobilier Durable, OCDE, CBRE Research, ADEME, Ariase.gouv, PPRT, DPE, BASOL et BASIAS, divers travaux de recherche.

### **h) Limites des méthodes et des données**

L'absence d'indice benchmark ne permet pas de se comparer et donc de pouvoir prouver que les filtres ESG sont réellement discriminants. Pour chaque critère, les données ont été difficiles à obtenir et ne peuvent être challengées.

### **i) Diligence raisonnable**

Avant tout acquisition d'un actif, une phase de due diligence est menée sur les parties prenantes, le vendeur et le locataire, notamment sur la thématique Lutte Anti-Blanchiment (LAB) et Financement du terrorisme (FT). Des diligences ESG techniques et environnementales sont également menées avec l'aide de prestataires externes (géomètres, notaires etc).

### **j) Politiques d'engagement**

Nos engagements et les moyens mis en œuvre dans cette démarche se déclinent selon trois axes :

- Etablir un dialogue constructif avec nos locataires sur les enjeux ESG ;
- Collaborer avec le Property Management pour améliorer la gestion des enjeux ESG appliqués à nos actifs ;
- Collaborer avec nos autres prestataires pour améliorer la prise en compte des enjeux ESG.

**k) Indice**

Aucun indice de référence n'a été désigné.