

Rapport Annuel ISR 2020



FPS



KEYS

Sélection

Ce Fonds est réservé aux investisseurs professionnels et assimilés en France, répondant aux conditions de l'article 423-27 du Règlement général de l'AMF, à savoir ceux susceptibles d'investir au minimum 100 000 euros.

Keys Sélection est un Fonds Professionnel Spécialisé (FPS) qui n'est pas agréé par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) et dont les règles de fonctionnement sont fixées dans le prospectus. Le FPS Keys Sélection a été déclaré à l'AMF le 20/12/2016 sous le n° FDS 57507

KEYS

REIM

SOMMAIRE

1	Introduction	3
2	Stratégie d'Investissement Socialement Responsable	4
2.1	L'investissement responsable chez Keys REIM	4
2.2	Le fonds Keys Sélection	4
2.2.1	Présentation générale	4
2.2.2	Vision et univers d'investissement	5
2.3	Nos engagements	6
2.4	Moyens mis en œuvre	9
2.4.1	Prise en compte de l'ISR à chaque étape de l'investissement	10
2.4.2	Pilotage de la performance et reporting	10
3	Performance ISR	11
3.1	Indicateurs de performance et résultats 2020	11
3.2	Résultats de la politique d'engagement	12
3.2.1	Locataires	12
3.2.2	Gestionnaires d'immeubles	12
3.2.3	Prestataires	13
4	Annexes	14
4.1	Annexe 1 : présentation des indicateurs de reporting	14
4.2	Annexe 2 : tableau récapitulatif des performances par actif	14
4.3	Annexe 3 : sources d'information externes principales utilisées dans l'analyse ISR	15
4.4	Annexe 4 : suivi des engagements ISR des parties prenantes	16

1 Introduction

Fondé en 2011, Keys Asset Management est un groupe solide soutenu par Naxicap Partners, filiale de Natixis. Il compte notamment Keys REIM, sa société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF et un opérateur intégré en services immobiliers (Keys Properties). Les actifs immobiliers gérés par Keys REIM pour le compte des fonds s'élèvent à 1,6 milliard d'euros au 31/12/20.

L'expertise de Keys REIM se décline en quatre stratégies :

- La gestion de fonds à stratégie patrimoniale
- La revalorisation d'actifs (stratégie value-added)
- Le financement d'opérations de développement
- Le capital-investissement

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. C'est pourquoi nous avons entrepris, à compter de 2020, d'intégrer des critères ESG (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) dans tous les fonds ouverts à la collecte.

Ce document détaille la politique ISR mise en œuvre dans le cadre du fonds Keys Sélection.

EDITO

« Chez Keys AM, nous ne craignons pas d'afficher nos convictions d'investisseur engagé. 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 (Engagement ESG du groupe Keys Asset Management, 2019)

2 Stratégie d'Investissement Socialement Responsable

2.1 L'investissement responsable chez Keys REIM

Conscient de l'importance des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans le secteur de l'immobilier, le groupe Keys Asset Management s'est engagé à agir en investisseur responsable. En 2018, il a concrétisé cet engagement en signant les **Principes pour l'Investissement Responsable (PRI)** institués par l'Organisation des Nations Unies.

En 2019, Keys REIM a élaboré une grille d'évaluation ESG des actifs immobiliers et entamé sa mise en œuvre systématique lors de l'acquisition d'immeubles pour le compte du fonds Keys Sélection. La société de gestion a également entrepris d'intégrer progressivement des critères ESG dans la politique d'investissement de tous ses fonds ouverts à la collecte.

En octobre 2020, après information des porteurs, les critères ESG ont été intégrés à la politique d'investissement du FPS Keys Sélection. Puis, suite à l'extension du label ISR aux fonds immobiliers, le FPS Keys Sélection a reçu le label ISR en janvier 2021.

2.2 Le fonds Keys Sélection

2.2.1 Présentation générale

Lancé en 2017, le fonds est réservé aux investisseurs professionnels et assimilés¹, et vise à développer un patrimoine immobilier constitué principalement :

- D'immeubles construits, en construction ou à construire
- En pleine propriété, en indivision ou en copropriété
- En France et à l'étranger, plus particulièrement en Europe.

Les biens immobiliers sont acquis avec l'objectif de les mettre en location. Le fonds compte 31 actifs et 76 locataires (31/12/20).

¹ Répondant à l'article 423-27 du règlement général de l'AMF

2.2.2 Vision et univers d'investissement

«Le bâtiment tertiaire est un lieu de vie, ouvert et flexible, respectueux de l'environnement, pensé pour tous et où l'on se sent bien. Le FPS Keys Sélection s'inscrit pleinement dans cette tendance nouvelle d'un immobilier d'entreprise durable, connecté et humain.»

Dès l'origine, les investissements se sont concentrés dans les métropoles dynamiques françaises - 14% en Île-de-France, 76% en régions - et ont cherché à répondre aux nouvelles attentes du marché tertiaire: respect des nouvelles normes environnementales, mixité des usages, connectivité et bien-être des occupants. La plupart des immeubles de bureaux sont des bâtiments neufs conformes aux dernières normes de construction, au plan environnemental notamment.

L'affectation est diversifiée, avec :

- Bureaux (39%)
- Hôtellerie (34%)
- Commerces (23%)

Objectifs généraux recherchés par la prise en compte de critères ESG dans la politique d'investissement :

La Société de Gestion s'engage à gérer le fonds selon les règles de sa politique ISR prenant en compte des critères ESG (critères environnementaux, sociaux et de gouvernance). La grille d'analyse développée par la Société de Gestion intègre une démarche ISR exigeante avec une soixantaine de critères couvrant les 3 domaines E, S et G tels que :

- Localisation (accessibilité, transports, qualité de vie) ;
- Gestion des risques environnementaux (pollution, risques liés à la localisation) ;
- Caractéristiques durables des bâtiments (certification environnementale, adaptation au risque climatique, 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).

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 ans (approche *best-in-progress*).

Outre ses vertus sur l'environnement et la valeur sociale des immeubles, la démarche ESG contribue à la performance financière à terme. Non seulement la performance énergétique des immeubles permet de réduire les charges, mais le souci du bien-être des occupants est fondamental pour attirer et fidéliser nos clients locataires.

- Un bâtiment vertueux permet une augmentation de 7% de la valeur de l'actif par rapport à un bâtiment standard (Dodge Data & Analytics, 2016)
- Les coûts d'exploitation et de maintenance des bâtiments vertueux sont 13,6% inférieurs à ceux des bâtiments standards (US Green Building Council)
- Les bâtiments vertueux améliorent jusqu'à 16% la productivité des employés (US Green Building Council)

2.3 Nos engagements

Au-delà de notre volonté de mettre en application des convictions sur le sujet du développement durable, la démarche ISR vise à :

- **Offrir davantage de transparence** sur la performance ISR des actifs aux différentes parties prenantes, en particulier les investisseurs, les locataires et les prestataires. Nous voulons leur garantir une gestion qui s'appuie sur des méthodologies solides et une information de qualité.
- **Améliorer la performance ISR des actifs** grâce à l'identification des risques et opportunités mis en évidence par à une analyse approfondie des critères extra-financiers.
- **Sécuriser la performance financière du fonds**, dans la mesure où les critères ISR permettent de réduire certains risques physiques et climatiques, et d'augmenter l'attractivité locative et la valeur de revente des immeubles.

Considérant qu'environ 40% des émissions de gaz à effet de serre (GES) sont liés à l'exploitation du bâtiment après construction, nous avons également à cœur d'**informer**

et mobiliser nos parties prenantes impliquées dans la gestion et l'utilisation quotidienne de nos actifs. C'est pourquoi nous avons formalisé une Politique d'Engagement des Parties prenantes, où figurent nos engagements et les moyens mis en œuvre selon trois axes :

1. Etablir un dialogue constructif avec nos locataires sur les enjeux ISR ;
2. Collaborer avec le Property Management pour améliorer la gestion ISR de nos actifs ;
3. Collaborer avec nos autres prestataires pour améliorer la prise en compte des enjeux ISR (Gestion technique en particulier).

Au total, une grille de 43 critères extra-financiers sont appliqués en phase d'acquisition des actifs, auxquels viennent s'ajouter 17 critères 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 :

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

Plus précisément, les thématiques de la grille couvrent les sujets suivants :

Localisation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Attractivité du quartier ▪ Qualité de vie ▪ Mobilité
Gestion des risques environnementaux	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Risques liés à la localisation ▪ Risques de pollution
Caractéristiques durables du bâtiment	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Climat ▪ Biodiversité ▪ Economie circulaire
Gestion de la performance environnementale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Energie ▪ Climat ▪ Eau et Gestion des déchets
Bien-être des occupants	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Santé et confort ▪ Offre de services ▪ Connectivité
Adaptabilité du bâtiment	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nouveaux usages et densification ▪ Adaptabilité ▪ Réversibilité
Gestion des parties prenantes	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sensibilisation des locataires ▪ Chaîne d’approvisionnement

La « matérialité » de cette grille, autrement dit le fait que les critères sélectionnés aient un impact significatif, est assurée par le respect des contraintes du label ISR. En outre, la « Note Seuil » du fonds a été fixée à 70/100, qui correspond à un niveau d’exigence élevé par rapport à l’état du marché (que nous évaluons à environ 24/100 selon l’Observatoire de l’immobilier durable notamment).

Cette Note Seuil implique que les actifs dont le score est inférieur doivent faire l’objet d’un plan d’amélioration à trois 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.

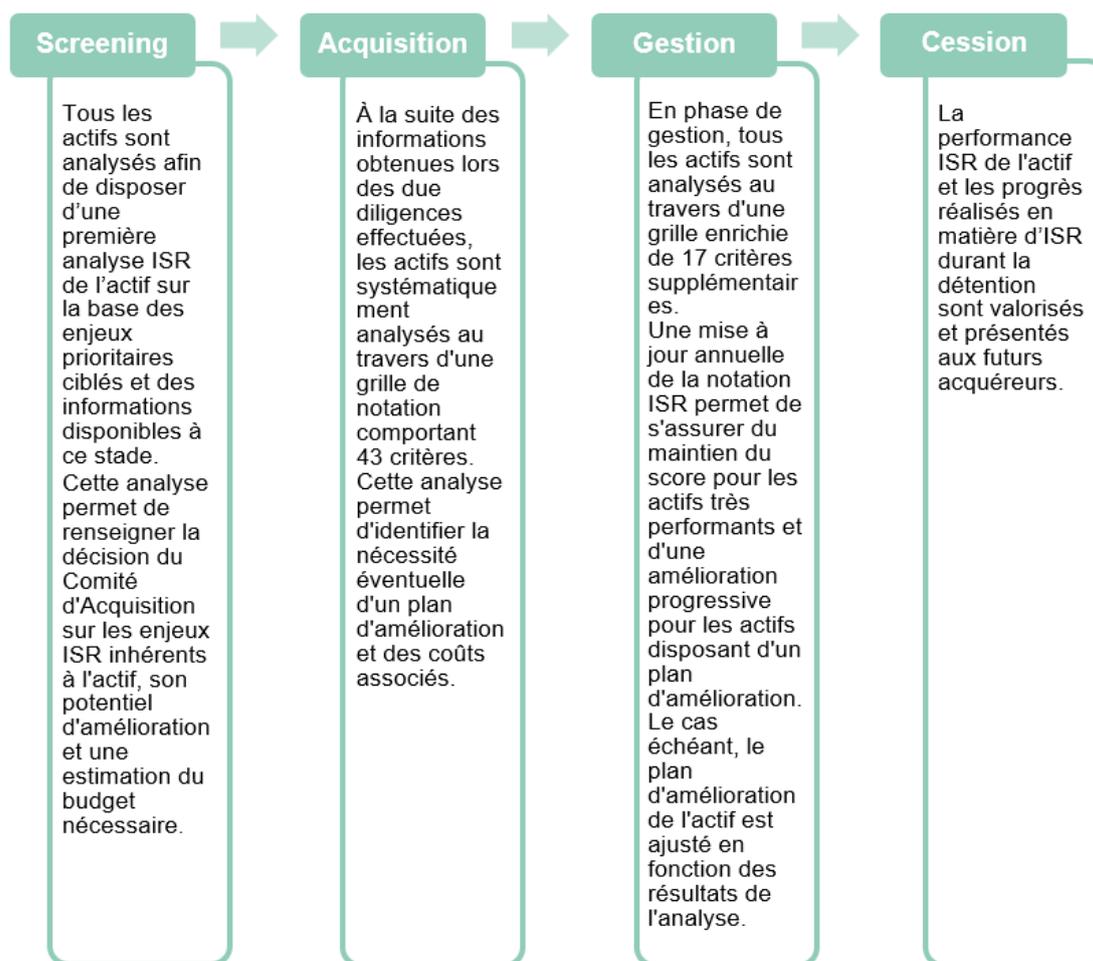
Chaque question est notée, de 4 (excellent) à 0. Quelques questions sont spécifiques à une classe d'actifs (ex : le ratio de densité m² / occupant n'est pas applicable aux commerces). Le score 1 correspond au simple respect de la réglementation ou de la pratique générale de marché, selon les informations dont nous disposons (Observatoire de l'immobilier durable notamment) : ceci correspond à un score global de 24 / 100.

A la mise en place de la notation fin 2020, 12 actifs sur 28 ont obtenu un score supérieur à la note seuil, représentant 44,60% en valeur du portefeuille.

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 du FPS Keys Sélection ne saurait se limiter à respecter la réglementation.

2.4 Moyens mis en œuvre

Dans le cadre d'une gestion de type ISR, les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance sont intégrés à chaque étape du cycle d'investissement du FPS Keys Sélection.



2.4.1 Prise en compte de l'ISR à chaque étape de l'investissement

La mise en œuvre de la politique ISR du fonds s'effectue sous la responsabilité du gérant de portefeuille.

Sur le plan opérationnel, celui-ci s'appuie sur :

- Les analystes Acquisitions (identification des actifs, premier screening des qualités ISR de l'actif, puis scoring Acquisition suite à due diligence). Un score ISR insuffisant conduit à une première estimation du coût de mise à niveau de l'actif et peut conduire à écarter l'acquisition si celui-ci est incompatible avec l'objectif financier du fonds.
- L'équipe Asset Management (scoring de Gestion renouvelé annuellement, mise en œuvre du plan d'amélioration ou des actions permettant le maintien du score). Une difficulté à maintenir ou améliorer le score ISR d'un actif en portefeuille pourrait conduire à le céder.
- Le référent ISR de l'équipe de gestion (coordination de l'action des gérants sur les

2.4.2 Pilotage de la performance et reporting

La performance ISR au niveau du fonds labellisé est pilotée par le gérant du fonds en fonction des objectifs de progression définis en phase d'acquisition. Des points réguliers avec l'équipe Asset Management – au moins semestriels – permettent de s'assurer que la poche des actifs très performants reste à un niveau très performant et que la poche des actifs moins performants progresse au rythme prévu dans leur plan d'amélioration.

Un rapport sur la performance du fonds et l'impact de la mise en place de critères ISR est communiqué annuellement aux investisseurs (envoi par email du rapport annuel extra-financier, avec le rapport annuel de gestion).

En complément, la politique d'investissement ISR et la politique d'engagement de Keys REIM sont disponibles sur le site Internet de la société de gestion.

3 Performance ISR

3.1 Indicateurs de performance et résultats 2020

Keys REIM a défini les huit indicateurs suivants pour mesurer la performance ISR de Keys Sélection sur l'année en cours et son évolution dans le temps. Périmètre et méthode de calcul sont présentés en [annexe 1](#).

N°	Type	Indicateur	Indicateur détaillé	Note	Benchmark
1	Obligatoire	Performance énergétique	Suivi de la performance énergétique (kWh ef./m ²) tous fluides, tous usages, parties communes et privatives, l'énergie produite ne pouvant être déduite de la consommation réelle	148 kWh ef / m ² (moyenne pondérée calculée à date sur la base de 8 actifs livrés)	Benchmark OID à mettre en place avant fin 2021
2	Obligatoire	Emissions de GES	Suivi des émissions de GES en valeur absolue (ex : kgCO ₂ eq) ou relative (ex : kgCO ₂ eq/m ²), Scopes 1 & 2 à minima, tous fluides (utilisés dans le calcul de l'indicateur 1), tous usages, parties communes et privatives, l'énergie produite ne pouvant être déduite de la consommation réelle	En cours d'ici T1 2021	
3	Choisi par Keys REIM	Gestion des déchets	Part des actifs équipés de dispositifs favorisant le tri sélectif des déchets par les occupants Benchmark (OID) : 5% (avec un taux de couverture d'au moins 90%)	80%	Benchmark (OID) : 5%
4	Choisi par Keys REIM	Labellisation / certification	Part des actifs disposant d'une certification / labellisation lors de la phase de construction / rénovation (BREEAM, HQE, Bâtiment Durable Méditerranéen, ou équivalent)	75%	
5	Obligatoire	Mobilité	Part des actifs situés à moins de 15 mn de marche d'un transport en commun (bus, tramway, métro, RER, train, TER)	93%	
6	Choisi par Keys REIM	Services rendus aux occupants	Part des actifs équipés de services orientés vers la santé et le bien-être des occupants (salle de sport, restauration saine, crèches, espaces verts...) ou situés à proximité de services et commerces de proximité (proximité soit un rayon de 800m, soit moins de 10 min à pied)	96%	
7	Obligatoire	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	Part des prestataires (*) engagés dans la démarche ESG du fonds Keys Sélection ou équivalent	100%	
8	Choisi par Keys REIM	Relations locataires	Part des locataires ayant répondu à l'enquête de satisfaction intégrant des critères ESG	0%	

(*) Prestataire :

- prestataires de rang 1 (dont le volume d'affaires annuel est supérieur à 20k€), et qui ont un impact direct sur la gestion/rénovation de l'immeuble :
- incluant Keys Properties ou tout autre property manager
- prestataire essentiel au niveau du fonds (Banque dépositaire, Gestion comptable)

	Environnement
	Social
	Gouvernance

L'évolution de ces résultats sera complétée à partir du rapport 2021, avec un suivi des plans d'amélioration à trois ans.

3.2 Résultats de la politique d'engagement

3.2.1 Locataires

Les principales mesures à l'égard des locataires sont :

- Envoi d'un courrier expliquant la démarche ISR de Keys Sélection.
- Mise en place d'un « Comité vert » annuel, permettant de communiquer notre analyse de la performance ESG de l'immeuble et la façon dont, ensemble, nous pouvons l'améliorer.
- Suivi de l'intervention des prestataires dans un délai raisonnable.
- Ajout d'une clause environnementale dans le contrat de bail.
- Enquête annuelle de satisfaction des occupants.

A ce jour, tous les locataires ont été informés de la démarche ISR de Keys REIM ainsi que de notre souhait d'organiser un Comité vert. Ceux-ci sont d'ores et déjà planifiés pour 16 actifs, soit l'essentiel des immeubles déjà livrés. Ils permettront d'impliquer les entreprises locataires dans le suivi des performances environnementales de l'immeuble, et de les sensibiliser à l'importance de leur rôle dans de multiples domaines (économies d'énergie en matière de chauffage et de climatisation, de tri sélectif, recyclage...).

Toutes les interventions techniques font l'objet d'un suivi, notamment par notre prestataire Keys Properties pour les actifs situés en France.

Tous les contrats avec les prestataires et locataires comportent désormais une clause ESG, au gré de leur renouvellement.

En matière de mesure de la satisfaction, un questionnaire sera administré au 1er trimestre 2021.

3.2.2 Gestionnaires d'immeubles

Les principales mesures à l'égard des gestionnaires d'immeubles sont :

- Reporting régulier des consommations et des interventions au sein de l'immeuble.
- Ajout d'une clause ESG dans le contrat du gestionnaire principal.
- Echanges réguliers avec les gestionnaires.

Tous les contrats avec les gestionnaires comportent désormais une clause ESG, au gré de leur renouvellement.

S'agissant des rapports des consommations, le périmètre exclut 13 immeubles qui ne sont pas encore livrés ou bien qui sont exploités depuis moins d'un an. Parmi les autres immeubles, le suivi des consommations a nécessité la récupération de factures auprès des locataires. Cet exercice fastidieux est achevé sur 8 immeubles, et encore incomplet sur les 6 autres. Afin de rendre ce processus plus fluide, nous mettrons en œuvre des télé-relevés avec l'assistance de notre prestataire Dalkia (filiale du groupe EDF) : ceux-ci devraient être opérationnels d'ici le 1^{er} semestre 2021 sur tous les actifs situés en France. Ils permettront un suivi détaillé des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre, en vue du pilotage de leur réduction conformément à l'objectif de neutralité carbone d'ici 2050.

3.2.3 Prestataires

Les principales mesures à l'égard des prestataires sont :

- Signature de la Charte ESG des fournisseurs de Keys REIM.
- Charte « chantier propre » avec les promoteurs, dans les cas où Keys REIM assure la maîtrise d'ouvrage directe.

Tous les fournisseurs et prestataires immobiliers dont le chiffre d'affaires annuel avec le groupe Keys Asset Management est supérieur à 20 k€ ont signé notre Charte fournisseurs ESG, ou bien confirmé qu'ils étaient déjà engagés dans une politique équivalente. Notre charte couvre l'éthique des affaires, le respect des normes du travail, la protection de la santé et de la sécurité, la protection de l'environnement et l'existence d'une procédure d'alerte.

Par ailleurs, lorsque Keys REIM est chargé de la maîtrise d'ouvrage directe, une démarche de « chantiers à faibles nuisances » est mise en œuvre sur les nouveaux projets afin de développer la qualité environnementale dans le déroulement des chantiers de construction ou de réhabilitation du bâti. Son objectif est de réduire les nuisances occasionnées à l'encontre du personnel de chantier, des riverains et des usagers de la voie publique, mais aussi de minimiser les pollutions générées sur l'environnement afin de préserver les ressources naturelles et la qualité de vie des individus.

4 Annexes

4.1 Annexe 1 : présentation des indicateurs de reporting

Indicateur	Indicateur détaillé	Unité	Périmètre	Méthode de calcul
Performance énergétique	Suivi de la performance énergétique (kWh ef./m2) tous fluides, tous usages, parties communes et privatives, l'énergie produite ne pouvant être déduite de la consommation réelle	kWh ef./m2	- Tous les actifs livrés du fonds (à l'exception des actifs livrés en 2020)	- Énergie : énergie finale - Surface : SUBL (Surface Utile Brute Locative) des parties communes et privatives, le cas échéant
Emissions de GES	Suivi des émissions de GES en valeur absolue (ex : kgCO2eq) ou relative (ex : kgCO2eq/m²), Scopes 1 & 2 à minima, tous fluides (utilisés dans le calcul de l'indicateur 1), tous usages, parties communes et privatives, l'énergie produite ne pouvant être déduite de la consommation réelle	kWh ef./m2	- Tous les actifs livrés du fonds (à l'exception des actifs livrés en 2020)	- Énergie : énergie finale - Surface : SUBL (Surface Utile Brute Locative) des parties communes et privatives, le cas échéant
Gestion des déchets	Part des actifs équipés de dispositifs favorisant le tri sélectif des déchets par les occupants Benchmark (OID) : 5% (avec un taux de couverture d'au moins 90%)	- % d'actifs en valeur	- Tous les actifs du fonds	Calcul : Nombre d'actifs qui satisfont l'un des critères sélectionnés dans la grille de notation / Nombre total d'actifs
Labellisation / certification	Part des actifs disposant d'une certification / labellisation lors de la phase de construction / rénovation (BREEAM, HQE, Bâtiment Durable Méditerranéen, ou équivalent)	- % d'actifs en valeur	- Tous les actifs du fonds	Calcul : Nombre d'actifs qui satisfont l'un des critères sélectionnés dans la grille de notation / Nombre total d'actifs
Mobilité	Part des actifs situés à moins de 15 mn de marche d'un transport en commun (bus, tramway, métro, RER, train, TER)	- % d'actifs en nombre	- Tous les actifs du fonds	Calcul : Nombre d'actifs qui satisfont un ou plusieurs critères sélectionnés dans la grille de notation / Nombre d'actifs de type "Bureaux" ou "Hôtels"
Services rendus aux occupants	Part des actifs équipés de services orientés vers la santé et le bien-être des occupants (salle de sport, restauration saine, crèches, espaces verts...) ou situés à proximité de services et commerces de proximité (proximité soit un rayon de 800m, soit moins de 10 min à pied)	% d'actifs en nombre	- Tous les actifs du fonds	Calcul : Nombre d'actifs qui satisfont l'un des critères sélectionnés dans la grille de notation / Nombre total d'actifs
Gestion de la chaîne d'approvisionnement	Part des prestataires ^(*) engagés dans la démarche ESG du fonds Keys Sélection ou équivalent	- % de prestataires répondant à ce critère / nb total de prestataires répondant au critère de + de 20K	- Tous les prestataires (*)	Calcul : Nombre de prestataires ayant signé la charte ESG / Nombre total de prestataires sollicités au cours de l'année
Relations locataires	Part des locataires ayant répondu à l'enquête de satisfaction intégrant des critères ESG	- % de locataires ayant répondu à l'enquête annuelle de satisfaction	- Tous les locataires du fonds (pour les immeubles livrés)	Calcul : Nombre de réponses à l'enquête annuelle de satisfaction / Nombre total de locataires

(*) Prestataire :

- prestataires de rang 1 (dont le volume d'affaires annuel est supérieur à 20M€), et qui ont un impact direct sur la gestion/rénovation de l'immeuble :
- incluant Keys Properties ou tout autre property manager
- prestataire essentiel au niveau du fonds (Banque dépositaire, Gestion comptable)

Environnement
Social
Gouvernance

4.2 Annexe 2 : tableau récapitulatif des performances par actif

Les 5 actifs les plus performants

Actif	Localisation	Typologie	Statut	Année de livraison	Valeur %	Note ISR 2020	Principales actions
Innova	Bordeaux	Bureaux	Livré	2019	3%	72%	Maintien du score
Halles de Bacalan	Bordeaux	Commerce	Livré	2018	2%	70%	Maintien du score
Diamant	Lille	Bureaux	Livré	2018	2%	74%	Maintien du score
Diver'city	Montpellier	Bureaux	Livré	2019	2%	81%	Maintien du score
Racing Park	Lyon	Bureaux	Livré	2020	4%	72%	Maintien du score

Les 5 actifs les moins performants

Actif	Localisation	Typologie	Statut	Année de livraison	Valeur %	Note ISR 2020	Principales actions du plan d'amélioration (si note ISR 2020 < 70%)
Vitrolles	Vitrolles	Activité	Livré	2019	1%	57%	- Santé / confort (S) : Démarche à mettre en œuvre pour obtenir le label BREEAM In-Use - Connectivité (S) : Mettre en place la fibre optique - Sensibilisation locataires (G) : Contenu comité vert à préparer en lien avec PM et rendez-vous à monter / signer un avenant au bail intégrant clause ESG ou baux verts
Angoulins	La Rochelle	Commerce	Livré	2017	1%	57%	- Santé / confort (S) : Démarche à mettre en œuvre pour obtenir le label BREEAM In-Use - Sensibilisation locataires (G) : Mise en place d'un comité vert / Objectif d'une labellisation supérieure à BREEAM Pass
St Bonnet de Mure	Lyon	Commerce	Livré	2014	1%	55%	- Santé / confort (S) : Démarche à mettre en œuvre pour obtenir le label BREEAM In-Use - Sensibilisation locataires (G) : signer un avenant au bail intégrant clause ESG ou baux verts / Objectif d'une labellisation supérieure à Bream Pass
Casino Marseille	Marseille	Commerce	Livré	Ancien	2%	59%	- Economie circulaire (E) : mettre en place une étude de densification - Energie (E) : DPE à produire avec étiquette - Santé/Confort (S) : mettre en place une démarche de labellisation pour obtenir le label BREEAM In-Use - Sensibilisation locataires (G) : Objectif d'une labellisation BREEAM In-Use Very good.
Casino Cannes	Cannes	Commerce	Livré	Ancien	1%	52%	- Economie circulaire (E) : mettre en place une étude de densification - Energie (E) : DPE à produire avec étiquette - Santé/Confort (S) : mettre en place une démarche de labellisation pour obtenir le label BREEAM In-Use - Sensibilisation locataires (G) : Objectif d'une labellisation BREEAM In-Use Very good.

Les 5 actifs les plus importants (en valeur)

Actif	Localisation	Typologie	Statut	Année de livraison	Valeur %	Note ISR 2020	Principales actions du plan d'amélioration (si note ISR 2020 < 70%)
Neo	Nice	/ Commerce / bu	Livré	2020	11%	65%	- Climat (E) : Mettre en place une plateforme de télérelevé des consommations énergétiques. - Sensibilisation locataires (G) : Signature de baux/avenants contenant une clause verte / Mise en place d'un comité vert / sensibiliser les locataires aux enjeux ESG avec outils de communication adaptés
Saint-Ouen	St Ouen	Bureaux	Livré	2020	6%	67%	- Climat (E) : Mettre en place une plateforme de télérelevé des consommations d'énergies. - Sensibilisation locataires (G) : Mise en place d'un comité vert / signature de baux avec une clause verte / sensibiliser les locataires aux enjeux ESG avec outils de communication adaptés
Grand Carré	Lille	Bureaux	Livré	2019	9%	63%	- Climat (E) : Accompagnement du locataire dans la souscription d'un contrat énergie verte - Sensibilisation locataires (G) : Mise en place d'un comité vert / Objectif d'une labellisation BREEAM In-Use Very good
Rex	Londres	Hotel	A construire	2022	6%	73%	Maintien du score
Lycorne	Lyon	Bureaux	Construction	2023	5%	78%	Maintien du score

A ce jour, 19 actifs ont reçu un label environnemental.

4.3 Annexe 3 : sources d'information externes principales utilisées dans l'analyse ISR

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.

4.4 Annexe 4 : suivi des engagements ISR des parties prenantes

- Nombre de prestataires concernés : 24
- Nombre de prestataires ayant signé la charte ESG de Keys Sélection (ou équivalent) : 21 soit 87,5%

24 rue des Capucines
75002 Paris
+33 (0)1 85 14 35 00
serviceclients@keys-reim.com

Le FIA (Fonds d'Investissement Alternatif) Keys Sélection est un Fonds Professionnel Spécialisé (qui n'est pas agréé par l'Autorité des Marchés Financiers (et dont les règles de fonctionnement sont fixées dans le prospectus. Le FPS Keys Sélection a été déclaré à l'AMF le 20 12 2016 sous le n° FDS57507

Ce fonds est réservé aux investisseurs professionnels (listés à l'article D 533 11 du Code monétaire et financier) et assimilés en France, c'est-à-dire répondant aux conditions de l'article 423 27 du règlement général de l'AMF, à savoir ceux susceptibles d'investir au minimum 100 000 EUR Ce document n'est pas destiné à la commercialisation

Ce document non contractuel ne constitue pas une offre de vente ni un conseil en investissement, ni une recommandation personnalisée en vue de souscrire des parts du FPS. Il a pour but de vous informer sur la démarche ISR entreprise par le fonds à la date du présent document. Il ne se substitue en aucune manière au prospectus et règlement du Fonds et n'est fourni qu'à titre strictement informatif.

Tout investissement présente un risque de perte en capital. Pour plus d'informations sur les risques, référez-vous au profil de risque du fonds dans le prospectus de celui-ci.

Les informations contenues dans le présent document sont fournies par Keys REIM Malgré le soin apporté par Keys REIM à la production de ces informations, des erreurs ou omissions peuvent apparaître Keys REIM rejette toute responsabilité relative à ces informations et à l'utilisation qui pourrait en être faite Le présent document ne peut être utilisé dans un but autre que celui pour lequel il a été conçu et ne peut pas être reproduit, diffusé ou communiqué à des tiers, en tout ou partie, sans l'autorisation préalable de Keys REIM Aucune information contenue dans le présent document ne saurait être interprétée comme possédant une quelconque valeur contractuelle.