

Politique d'engagement du fonds ISR

Acteur engagé en faveur d'une démarche d'investissement responsable, Keys REIM a fait le choix d'intégrer de manière systématique et transparente des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans tous ses métiers : de la gestion de fonds à la gestion d'actifs en passant par nos opérations, comme indiqué dans notre [politique ESG](#).

Dans ce cadre, nous sommes convaincus qu'il relève de notre responsabilité de gérer nos investissements de manière responsable et de faire progresser leurs performances ESG. Notre positionnement nous permettant de couvrir l'intégralité du cycle de vie de nos actifs, y compris le développement et la gestion locative, cela inclut l'exploitation technique par nos prestataires et l'utilisation des bâtiments par nos locataires.

Nous avons 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**.

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 de nos actifs ;
- Collaborer avec nos autres **prestataires** pour améliorer la prise en compte des enjeux ESG.

Les résultats de la mise en œuvre de cette politique sont publiés annuellement dans le rapport ESG de nos fonds.

Dialoguer avec les 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. Dispositifs et engagements :

- 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 du fonds 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 du Groupe Keys Asset Management, Keys Properties, dans le but d'informer les occupants de notre démarche ESG et de mieux comprendre leurs attentes sur ces sujets. Concernant les actifs pour lesquels les gestionnaires d'immeubles sont externalisés (cas notamment des actifs à l'étranger), les

équipes de Property Management en France s'assurent de la bonne réalisation de ces échanges ;

- **Mesure annuelle de la satisfaction des occupants** sous forme de rencontre, pouvant se dérouler lors des comités verts et informée par un compte-rendu. Cette rencontre vise à prendre en compte les attentes des locataires et du 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 raisonnable (en général inférieur à 2h).

Engager les gestionnaires d'immeubles sur la démarche

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. Nous sommes ainsi convaincus de l'importance d'intégrer les Property Managers dans notre démarche d'investissement responsable.

Dans les deux cas, notre objectif est de faire de nos gestionnaires des acteurs de notre démarche ESG. Dispositifs et engagements :

- **Un reporting** des consommations, un 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.).

Spécifiquement pour les 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 ;
- **Echanges réguliers – a minima annuels – 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, les équipes de Property Management intégrées à Keys Properties s'assurent que les gestionnaires externes complètent correctement la grille de notation ESG et les accompagnent dans la construction des plans d'amélioration pour les actifs concernés.

Influer sur les 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. 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 a minima à 20 000 euros par an. Dispositifs et engagements :

- **Charte d'engagement systématique** signée par les prestataires lors de la signature d'un 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 systématiquement mise en place et 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.