



RAPPORT  
ANNUEL  
2018

Keys  
Sélection



# SOMMAIRE

1	<b>DÉSIGNATION DU FPS KEYS SÉLECTION</b>	4
2	<b>FAITS MARQUANTS 2018</b>	7
3	<b>TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES</b>	13
4	<b>PERFORMANCE DU FPS</b>	15
5	<b>INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ DE GESTION</b>	16

# Désignation du FPS

## Keys Sélection

**Forme juridique :** FPS (Fonds Professionnel Spécialisé), FCP (Fond Commun de Placement) de droit français

**Date de création et durée d'existence prévue :** Le FCP a été créé le 1er février 2017 pour une durée de 99 ans

**Classification :** Fonds investis en biens immobiliers

**Code ISIN :**

FR0013222544 – Parts A

FR0013347184 – Parts E

**Objectif de gestion :**

Le Fonds a pour objectif de générer une croissance en capital à moyen et long terme en investissant, directement ou indirectement, dans de l'immobilier tertiaire, en France et en Europe.

Les biens immobiliers, construits ou en construction, sont sélectionnés en fonction des perspectives de rendement et de valorisation telles qu'estimées par la Société de Gestion. En particulier, la Société de Gestion pourra privilégier les immeubles en phase avec les nouvelles attentes des utilisateurs et/ou les nouveaux standards environnementaux.

Les investissements sont choisis par la Société de Gestion en fonction des opportunités, tout en tenant compte des flux de souscriptions et de rachats de sorte à y répondre dans les meilleures conditions.

Le Fonds se réserve le droit de recourir à l'emprunt d'espèces, dans la limite de 10% de son actif net, et les sociétés détentrices des actifs immobiliers peuvent avoir recours à l'endettement.

**Stratégie d'investissement :**

Conformément à son objectif de croissance en capital à moyen et long terme, le Fonds cible prioritairement des actifs répondant aux nouvelles attentes des utilisateurs et/ou s'inscrivant dans une démarche environnementale sanctionnée par des certifications ou labels.

A titre d'exemple, on citera en France la certification Haute Qualité Environnementale (HQE), qui identifie les bâtiments limitant leur impact sur l'environnement et garantissant un environnement sain et confortable à leurs utilisateurs selon une multiplicité de critères (écoconstruction, éco-gestion, confort et cibles de santé). Il existe également la certification HQE Rénovation pour les bâtiments existants.

La stratégie d'investissement du FPS vise à constituer un patrimoine d'immobilier d'entreprise, situé en France ou à l'étranger, principalement en Europe et constitué principalement :

- d'immeubles construits, en construction ou à construire,
- détenus en pleine propriété, ou en indivision ou en copropriété,
- de terrains ou de droits sur des terrains, éventuellement par le biais de baux emphytéotiques ou de conventions d'occupation temporaire de toute nature, pour y édifier des immeubles.

Ces biens pourront être acquis soit directement par le FPS, soit par l'intermédiaire d'une société non cotée à prépondérance immobilière. Ces investissements pourront être réalisés, le cas

échéant, en co-investissement avec d'autres entités gérées ou conseillées par la Société de Gestion ou une entreprise liée.

Les biens immobiliers sont acquis loués ou avec l'objectif de les mettre en location lorsque des surfaces sont vacantes, dans une approche prenant en compte les besoins des utilisateurs.

En effet, les nouvelles technologies, le développement durable et les contraintes économiques changent les usages de l'immobilier tertiaire et donnent naissance à de nouvelles pratiques comme la mixité des usages, le développement des services et la volonté de faire vivre une véritable expérience à l'utilisateur. Le bâtiment tertiaire de demain est un lieu de vie, ouvert et flexible, respectueux de l'environnement, pensé pour tous, et où l'on se sent bien.

Le FPS pourra également investir jusqu'à 20% de l'actif net dans des stratégies de promotion immobilière et/ou de marchand de biens, en France ou à l'étranger.

Une poche immobilière et financière, ainsi qu'une poche de liquidité seront constituées. La poche immobilière et financière comprendra principalement des actifs immobiliers détenus directement et indirectement. A l'issue des trois (3) premières années, cette poche représentera au minimum 80% et au maximum 95% de la valeur des actifs du FPS.

Les actifs immobiliers seront principalement détenus de façon indirecte. La détention indirecte des actifs immobiliers sera donc privilégiée, sans pour autant s'interdire la possibilité de détention directe. Les sociétés détentrices des actifs immobiliers pourront avoir recours à l'endettement.

La poche de liquidité servira à placer les sommes en attente d'investissement ou de rachat, ainsi que les fonds nécessaires au fonctionnement quotidien du FPS. Pendant les trois (3) premières années à compter de sa constitution, le FPS se dotera d'une poche de liquidité lui permettant de faire face à tout moment aux charges qu'elle devra supporter et aux rachats de parts éventuels. A l'issue des trois (3) premières années, cette poche de liquidité représentera au minimum 5% et au maximum 20% de l'actif net du FPS.

Par ailleurs, notamment dans l'attente des investissements immobiliers, le FPS pourra investir, totalement ou partiellement, dans des instruments du marché monétaire (exclusivement via des OPCVM ou FIA liquides de droit français ou européens pour les OPCVM).

Le FPS ne prévoit pas d'utiliser d'instruments financiers à terme simples hors instruments de couverture de taux et de change, le cas échéant.

**Durée de placement recommandée :** 8 ans

**Commission de Gestion :** 1.5% HT de l'actif net

**Carried Interest :** 0% en 2018

**Société de Gestion :** KEYS REIM, 11, Rue Mermoz à Paris (75008), agréée par l'AMF sous le numéro GP- 16000011

**Dépositaire :** CACEIS Bank France - 1-3 place Valhubert, 75013 Paris

**Commissaire aux comptes :** PricewaterCoopers (PWC) - 63 rue de Villiers - 92208 Neuilly-sur-Seine

**Expert immobilier :** JLL Expertises – Cushman & Wakefield – BNP Paribas Real Estate

## Désignation du FPS Keys Sélection

### Éléments financiers synthétiques :

#### Chiffres clés

Montants appelés	83 254 384,70 €
Actif net 31/12/2018	94 162 609,19 €
Valeur liquidative part A 31/12/2018	1 134,15 €
Nominal part A	1 000,00 €
Nombre actifs gérés	16

**Exercice des droits de vote :** Conformément à l'article 319-24 du Règlement Général de l'AMF, la société de gestion de portefeuille rend compte de sa pratique en matière d'utilisation des droits de vote attachés aux titres détenus dans le fonds et indique que le gestionnaire a été en mesure d'exercer les droits de vote attachés aux titres détenus en portefeuille conformément à sa politique d'exercice des droits de vote.

Il convient de noter que le FPS Keys Selection ne détient pas de titres négociés sur un marché organisé ou réglementé.

Le fonds Keys Selection n'utilise pas d'effet de levier. Il investit dans des actifs non liquides.

Son profil de risque demeure très élevé, notamment en ce qui concerne le risque de perte en capital que Keys REIM tente de prévenir en suivant, les développements et perspectives de ses participations.

## POINT MACRO-ÉCONOMIQUE

---

Entamée avec optimisme, l'année 2018 aura finalement souffert de la poursuite du resserrement des taux menés par la FED ainsi que de l'apparition de risques plus prégnant sur l'économie mondiale (guerre commerciale, renforcement d'aléas politiques, tensions sociales ...). Face à ces facteurs de risques, la FED a confirmé une pause dans le relèvement de ses taux directeurs tandis que la BCE a, pour sa part, confirmé qu'elle ne procéderait à aucun relèvement avant l'été 2019.

Les taux de financement de l'immobilier sont donc restés à des niveaux historiquement bas.

Ainsi, après une croissance de la Zone Euro très dynamique en 2017 (+1,9%), les perspectives de croissance 2018 ont été également été revues à la baisse (1,7%).

En France, en dépit d'un contexte économique restant globalement bien orienté, l'économie française a ralenti en 2018 avec une croissance du PIB s'établissant à +1.5% contre 2.3% en 2017.

Malgré une fin d'année dynamique, le déficit des échanges commerciaux de la France s'est légèrement dégradé en 2018 du fait de la hausse des cours du pétrole. L'inflation s'établit quant à elle à + 1,8 %, après + 1,0 % en 2017, + 0,2 % en 2016 et 0,0 % en 2015.

Selon les anticipations pour l'année à venir, les perspectives de croissance restent plutôt favorables et la croissance française devrait se stabiliser à +1.5 % en 2019.

## POINT IMMOBILIER

---

L'année 2018 a été marquée par la solide performance des différents marchés immobiliers :

### 1. Le dynamisme du marché locatif

En ce qui concerne le marché locatif immobilier en France, la demande placée, bien qu'en léger repli sur un an (-2 %), reste supérieure à la moyenne décennale et s'établit en 2018 à 4.3 millions de m<sup>2</sup>.

Le recul de la demande placée observée en IDF à 2.5 millions de m<sup>2</sup> (-5 %) s'explique essentiellement par une diminution des très grandes transactions réalisées sur le 4<sup>ème</sup> trimestre par rapport à l'année précédente.

En revanche, les transactions en régions sur les 17 premières villes ont atteint 1.8 millions de m<sup>2</sup> et enregistre une hausse pour la 6<sup>ème</sup> année consécutive (+5 % sur un an).

Ainsi 8 grandes métropoles régionales ont vu leur demande placée dépasser la barre symbolique des 100 000 m<sup>2</sup> confirmant la bonne orientation des marchés immobiliers en régions. Si Lyon et Lille confirment leur première position en termes de demande placée avec respectivement 331 000 m<sup>2</sup> (+23 %) et 280 000 m<sup>2</sup> (+30 %), Toulouse affiche également une belle dynamique avec 178 000 m<sup>2</sup> placés et récupère sa 3<sup>ème</sup> place sur le podium. Bien que Bordeaux enregistre un recul à la suite d'une année 2017 exceptionnelle, la métropole confirme sa position parmi les premières très grandes métropoles avec 151 000 m<sup>2</sup> placés (4<sup>ème</sup> rang).

L'année 2018 a également été marquée par l'essor du coworking en régions. Cette typologie a vu sa demande placée doubler pour s'établir à 64 600 m<sup>2</sup> et selon les prévisions, 33 000 m<sup>2</sup> de projets sont déjà envisagés pour l'année à venir.

2. L'afflux de liquidités et la faiblesse persistante des taux d'intérêt ont dopé les investissements immobiliers et la collecte des acteurs du marché de l'immobilier

En 2018, la pierre-papier a continué d'attirer les investisseurs particuliers. Ainsi, bien que les OPCV et SCPI aient enregistré une diminution de leur collecte par rapport aux précédentes années, la collecte se maintient à des niveaux historiquement élevés avec 7,2 milliards d'euros collectés.

Sur le front de l'investissement immobilier, les montants investis en France ont augmenté de 20 % sur un an avec 32.8 milliards d'euros investis en immobilier d'entreprise. Si l'Ile de France continue de concentrer la plus grosse part des investissements, le marché des bureaux en régions a connu une dynamique historique, avec 3.4 milliards d'euros investis fin 2018 (+33 % sur un an). Il convient à ce titre de noter que les investisseurs se sont massivement tournés vers les actifs en construction en région avec plus d'1 milliard d'euros de transactions sur cette typologie d'actifs. Ces derniers répondent aux contraintes de flexibilité des utilisateurs et s'inscrivent dans les politiques actuelles de redéveloppement urbain.

On remarque également un attrait grandissant pour les actifs immobiliers dit « Alternatifs » ou « immobilier géré » (+73% en 2018 selon une étude BNP Real Estate). Cette classe d'actifs correspond à des produits immobiliers adossés à une exploitation dont la demande est alimentée par des tendances macroéconomiques et démographiques et où un exploitant agit comme opérateur afin de faire vivre l'actif immobilier.

3. La contraction des taux de capitalisation des actifs immobiliers a continué sur la majorité des secteurs entraînant une augmentation des valeurs immobilières.

L'attrait des investisseurs pour les actifs immobiliers continue d'impacter les taux de rendements de ces derniers à la baisse. Ainsi les taux de rendement des actifs les plus qualitatifs ont atteint en 2018 des niveaux plancher en Ile de France (légèrement inférieurs à 3 %) et ont continué de baisser en région en passant sous la barre des 5 % sur la majorité des très grandes métropoles et même +3.85 % sur l'agglomération Lyonnaise.

Ces éléments confirment donc la pertinence de la stratégie de diversification que nous avons adoptée depuis 2011, autour des axes suivants :

- Typologie d'actifs : bureaux, commerces, activités mais également sur les actifs alternatifs.
- Localisation : principalement France (avec un focus fort sur les grandes métropoles régionales), avec une ambition de diversification internationale (notamment pour l'immobilier alternatif).
- État locatif : risque locatif maîtrisé offrant un meilleur couple rendement/risque à nos investisseurs.
- Des actifs susceptibles de s'adapter aux demandes des utilisateurs et aux nouveaux modes de consommation de l'immobilier comme le Coworking ...

## **NOUVEAUX INVESTISSEMENTS ET EVOLUTION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER**

L'année 2018 marque le deuxième exercice du FPS, créé le 1er février 2017. Au cours de cette année, il a collecté plus de 58,9M € de capital appelé.

La performance générée sur cet exercice est positive à 6.87% (progression de la valeur liquidative de la part A entre le 31/12/2017 et le 31/12/2018). Cette performance est le produit des axes

stratégiques du FPS, créateurs de valeur ajoutée, et de l'investissement au quotidien de nos équipes qui se mobilisent et développent des relations privilégiées avec des opérateurs et experts de marché permettant d'accéder aux meilleures opportunités d'acquisitions.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Elles sont par nature susceptibles de varier à la hausse comme à la baisse selon les conditions de marché.

Au cours de l'année 2018, les travaux des actifs en construction acquis au cours des années précédentes se sont poursuivis.

Seule l'opération « SkyLine » à Toulouse a été livrée au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2018 tandis que les travaux des autres opérations se sont poursuivis dans des calendriers globalement maîtrisés. Ainsi, les opérations « InNova » (33), « DiverCity » (34) et « Cap Horizon » (06) devraient être livrées courant 2019.

Sur le front de la commercialisation locative des actifs, de très beaux succès commerciaux sont à signaler sur les immeubles « Le Skyline » (31) et « Rue des Rosiers » (93). En effet, dans le prolongement de sa livraison, 70 % des surfaces du « Skyline » ont été louées pour des durées fermes de 6 ans et 9 ans démontrant la pertinence de cette acquisition et de la zone de Borderouge. L'immeuble situé Rue des Rosiers à Saint Ouen a quant à lui bénéficié d'un réel succès commercial avec la signature d'un bail portant sur l'ensemble des surfaces pour une durée ferme de 6 ans avec la société Pickup Services (4 108m<sup>2</sup>), filiale du Groupe La Poste. Ainsi, le taux d'occupation physique du fonds sur les actifs livrés s'élève à 95%.

Sur le front des investissements, la collecte dynamique de l'année 2018 a permis au fonds de se positionner sur de nombreuses opportunités d'investissement. Nous avons ainsi pu concrétiser 7 opérations pour un montant total de près de 160 millions d'euros acte en main dans le courant de l'année :

- Acquisition d'un bâtiment d'activité à Vitrolles qui sera livré courant du 2<sup>ème</sup> semestre 2019 pour un montant inférieur à 5 millions d'euros.
- Co-investissement à 75% dans le « Rex », un ancien cinéma situé à Londres dans le quartier de Shoreditch et destiné à être entièrement réhabilité et redéveloppé en un lieu d'hébergement type « open house » pour un prix de revient total d'environ 35 millions de Livre sterling.
- Co-investissement à 50 % d'un immeuble de bureaux de près de 15 000 m<sup>2</sup> situé à Créteil (94) occupé à plus de 90 %, récemment réhabilité (BREEAM Rénovation) et au pied d'une future gare de la ligne 15 du Grand Paris ;
- Acquisition d'un immeuble de bureaux en construction dans la métropole de Rennes à Cesson Sevigné ;
- Co-investissement à 51%, aux côtés de la Caisse des Dépôts et des Consignations dans un actif immobilier à Marseille destiné à être réhabilité en auberge de jeunesse ;
- Acquisition de deux bâtiments au sein d'un complexe immobilier en construction composé d'un cinéma, un hôtel, de bureau et de commerces dans le quartier des bassins à flots à Bordeaux ;
- Acquisition d'un complexe immobilier de bureaux dans le quartier de la Haute Borne dans la métropole Lilloise dont la livraison aura lieu au cours du prochain trimestre et intégralement loué à Auchan international.

## Faits marquants 2018

Enfin il convient de rappeler la fusion ayant eu lieu durant le 4ème trimestre 2018 entre la société française portant les investissements français du compartiment Keys Placement de la SICAV SIF SA KEYSTONE FUND et la société portant les investissements du fonds KEYS SELECTION. À la suite de cette fusion, le fonds Keys Sélection est devenu propriétaire d'une quote-part de l'immeuble de bureau « Le Diamant » à Lille et de l'hôtel « Mama Shelter » à Toulouse. Ces deux actifs répondant à la stratégie d'allocation du fonds et étant loués à 100% permettront au fonds d'augmenter sa diversification géographique et sectorielle tout en participant à la création de valeur du fonds.

L'ensemble des acquisitions réalisées durant le trimestre ont permis d'investir la trésorerie disponible issue de la collecte du fonds Keys Sélection et des arbitrages du compartiment Keys Placement permettant ainsi la création d'un portefeuille immobilier diversifié et de qualité dans des zones tertiaires établies.

## STRUCTURATION

Les investissements sont réalisés indirectement par le FPS à travers sa participation et avances accordées à la SAS KEYS SELECTION :

- Participation en actions dans la SAS pour un montant nominal de 10 500 000 € représentant 72,99% de détention de la société,
- 92 174 712,00 € d'avances en compte-courant accordées à la SAS au 31 décembre 2018.
- Dans les portefeuilles des sociétés sous-jacentes, les acquisitions immobilières sont financées pour partie sur fonds propres et, pour le solde, grâce à des financements bancaires, dans des proportions qui sont fixées au cas par cas.

Par ailleurs, au 31/12/2018, le FPS n'a pas eu recours à un emprunt d'espèces.

## PERSPECTIVES

En 2019, dans un contexte de marché qui demeure très concurrentiel et tout en restant attentifs aux évolutions du marché immobilier et de la conjoncture économique, nous allons poursuivre le développement du portefeuille avec une politique dynamique d'acquisitions d'actifs recelant un potentiel de création de valeur supplémentaire (vacance, réversion, constructibilité résiduelle etc ...) et permettant de dégager une performance régulière, équilibrée et résiliente.

Par ailleurs, confortées par le succès des opérations réalisées en 2018, nos équipes continueront de se mobiliser au quotidien pour poursuivre le travail de gestion pro active et de valorisation des actifs du portefeuille. En outre, afin de faire face à ces enjeux, les équipes de la société de gestion se sont étoffées grâce à l'apport de plusieurs professionnels expérimentés et reconnus de la place de Paris.

## EVALUATION

Pour le calcul de la valeur des parts, le portefeuille est évalué par la Société de Gestion dans le respect de la réglementation en vigueur à la date de la valorisation et selon les méthodes et critères à laquelle entend se référer la Société de Gestion et dont un résumé figure dans le règlement.

Aucun changement de méthode ou de réglementation n'est à signaler dans le cadre de cet exercice.

Les évaluations de l'actif immobilier sont menées par des experts immobiliers indépendants. Ces évaluations sont menées conformément aux normes d'évaluation du RICS, au code de l'évaluation immobilière et au rapport en date du 03 février 2000 établi par la Commission des Opérations de Bourse (COB). Les évaluations sont effectuées sur la base de la valeur du marché, définie par la valeur des trois méthodes suivantes :

- 1) Par la capitalisation des revenus attendus du bien immobilier
- 2) Par la méthode d'actualisation des flux financiers futurs
- 3) Par la méthode de comparaison qui se repose sur la recherche d'informations sur des transactions récentes pour des biens de nature comparable situés dans un secteur géographique proche

Les actifs du FPS comprennent tous les investissements détenus par le ce dernier, évalués comme il est indiqué au-dessus, plus les créances, les liquidités et les montants investis à court terme. L'actif net est déterminé en déduisant tout passif éventuel de la valeur des actifs du fonds.

Pour l'évaluation des instruments financiers du portefeuille au 31 décembre 2018, les titres et valeurs détenus par le Fonds sont évalués par la Société de Gestion selon les méthodes préconisées par l'International Private Equity and Venture Valuation Board (IPEV Valuation Board) et approuvées par l'European Venture Capital Association, et conformément à la réglementation comptable française applicable au Fonds.

La valorisation des actifs en portefeuille a été établie conformément aux méthodes décrites ci-dessus. Elle ne peut pas refléter dans un sens ou dans l'autre le potentiel des actifs sur la durée de vie du Fonds et l'évolution possible de la valeur, qui est notamment impactée par les conditions actuelles de financement et des marchés caractérisés entre autres par des niveaux variables de volume de transaction. Les conséquences possibles de la situation économique, notamment en Europe, sur les résultats futurs des sociétés et donc sur le respect des covenants financiers ou sur les conditions de financement au cours des 12 prochains mois pourront notamment avoir des incidences sur la valorisation de ces actifs ; la valeur liquidative résulte de la répartition de l'actif net comptable à la date d'arrêté des comptes. Elle est établie selon les dispositions du règlement et n'a pas vocation à représenter une valeur vénale des parts.

## FRAIS DE GESTION ET DE TRANSACTION

Les frais de gestion et de transaction s'élèvent à 1 995 997.21 euros pour la période.

Leur répartition est comme suit (montants en Euros) :

	2018	2017	Depuis création
Commission de gestion	1 412 480,53	226 824,39	1 639 304,92
Commission dépositaire	49 373,93	12 617,88	61 991,81
Rémunération commissaire aux comptes	9 888,00	8 400,00	18 288,00
Frais de gestion administrative	9 478,77	6 011,64	15 490,41
Autres frais	106 576,41	-	106 576,41
Frais d'audit	7 134,00	-	7 134,00
Commission de performance	401 065,57	-	401 065,57
	<b>1 995 997,21</b>	<b>253 853,91</b>	<b>2 249 851,12</b>

## MODIFICATIONS DU PROSPECTUS

---

Au cours de l'année 2018, le prospectus a fait l'objet des modifications suivantes :

- Création d'une nouvelle classe de part
- Présentation détaillée des honoraires (transparisation)
- Précisions concernant l'objectif de gestion et de la stratégie du fonds

A compter du 1er juillet 2018, la Société de Gestion assure la gestion financière des actifs en remplacement de la société Keys IM, agréée par la FCA sous le numéro 687589 en qualité de Société de Gestion de Portefeuille, à qui la gestion financière des actifs avait été confiée initialement.

# Transactions avec des parties liées

Au cours de l'exercice 2018, les évènements suivants ont eu lieu :

- 01/10/2018 : fusion des sociétés holdings françaises SASU Keys Placement, société absorbée, et SAS Keys Selection, société absorbante. La SASU Keys Placement est détenue indirectement par la SICAV Keystone Fund – Compartiment Keys Placement.
- 09/08/2018 : acquisition en co-investissement par la SAS KS (75%) avec la SCA KREP (25%), filiale de la SICAV Keystone Fund – Compartiment Keystone Real Estate Placement, de l'actif Rex London. L'actif est détenu par la société Keys Rex London Ltd.
- 08/11/2018 : acquisition en co-investissement par la SAS KS (50%) et la SASU Keystone Placement (50%), filiale de la SICAV Keystone Fund – Compartiment Keystone Real Estate Placement, de l'actif Metroscop. L'actif est détenu par la SNC KEYS Créteil

(a) Keys Services (anciennement dénommée Keys Properties SARL)

La société Keys Services (anciennement dénommée KEYS PROPERTIES SARL), dont M. Cyril Garreau et M. Pierre Mattei, tous deux administrateurs et s'agissant de M. Pierre Mattei, Président de la société KEYS REIM, sont gérants et dont le siège se situe 20 Bd Princesse Charlotte, 98000 Monaco, effectue les prestations suivantes pour les sociétés sous jacentes du FPS Keys Selection :

- la gestion administrative des sociétés,

Et conformément aux contrats établis entre les parties, KEYS PROPERTIES SARL (Monaco) reçoit de la part des entités sous-jacentes du FPS, les rémunérations suivantes :

- Honoraires de gestion administrative des sociétés : forfait d'honoraires soit de 20 000€ pour les holding et sociétés dont les actifs sont loués à 5 locataires ou moins ; 30 000€ pour les sociétés dont les actifs sont loués à plus de 5 locataires.

Au titre de l'exercice 2018, les honoraires de gestion administrative perçus sont de 474 820€.

(b) KEYS REIM SAS dont le siège se situe 11 rue Jean Mermoz 75008 Paris reçoit de la part des entités sous-jacentes du FPS, les rémunérations suivantes :

- Commission liée à la recherche des actifs immobiliers à acquérir : entre 1 % 3 % du prix d'acquisition de l'actif immobilier
- Commission liée à la recherche des financements : entre 0.75 % et 1.50 % du montant de financement obtenu
- Commission liée à la mission d'arbitrage : entre 1.25% et 2.00 % du prix de cession de l'actif immobilier.
- Le conseil, contrôle et assistance dans la gestion et l'exploitation courante des immeubles : 0,3% de la valeur d'expertise de l'actif
- la domiciliation : 297 € HT par trimestre et par société à partir du 1/7/18
- le suivi des VEFAs : 1.5% du montant du contrat
- Honoraires de commercialisation : entre 5% et 10% du loyer facial annuel selon avec l'aide d'un agent ou en cas de renouvellement.
- Gestion des travaux (hors CAPEX) selon si AMO (entre 2 et 4% du montant des travaux) ou MOD (entre 1% et 3% du montant des travaux)

## Transactions avec des parties liées

- Honoraires suivi expertises immobilières : 1500€ HT / actif

Au titre de l'exercice 2018, les honoraires perçus au titre de ces prestations sont répartis de la façon suivante :

- Commissions sur la recherche des actifs : 2 003 968.90 €
- Commissions sur la recherche des financements : 692 251.02€
- Commissions sur cessions : 912 750.83€
- Assistance à la gestion courante immeubles : 522 507.27 €
- Domiciliation : 10 692 €
- Suivi VEFA : 557 513.16 €
- Honoraires de commercialisation : 12 183€
- Suivi Travaux : 1 281.88 €
- Suivi expertises : 28 500€

(c) Keys Properties SARL (France)

La société KEYS PROPERTIES SARL (France) dont le siège se situe 11 rue Jean Mermoz 75008 Paris, filiale de la société Keys Services (anciennement dénommée KEYS PROPERTIES SARL) dont le siège se situe 20 bd Princesse Charlotte, 98000 Monaco) effectue les prestations suivantes pour les sociétés filiales du FPS :

- la gestion locative (1% des loyers annuels HT) et technique (2€ m2 vacants / 3€ occupé avec min 3 000 HT annuel par société)
- la domiciliation : 297 € HT par trimestre et par société jusqu'au 30/06/18

Au titre de l'exercice 2018, les honoraires perçus au titre de ces prestations sont répartis de la façon suivante :

- Honoraires de gestion locative et technique 51 178.32 €
- Domiciliation : 8715.30€

## SITUATION FINANCIÈRE DU FPS

Situation financière du FPS au 31 décembre 2018 :

### ACTIF NET AU 31/12/2018

<b>Instruments financiers de capital investissement</b>	<b>16 844 358,87</b>
- Négociés sur un marché réglementé ou assimilé	-
- Non négociés sur un marché réglementé ou assimilé	16 844 358,87
<b>Instruments financiers à terme</b>	<b>-</b>
<b>Autres instruments financiers</b>	<b>92 903 165,80</b>
<b>Total instruments financiers</b>	<b>109 747 524,67</b>
Comptes financiers	4 208 129,44
Créances	1 910 771,39
Dettes	-21 703 816,31
<b>Actifs net</b>	<b>94 162 609,19</b>

Valeurs liquidatives au 31 décembre 2018 :

<b>NOMBRE DE PART A LIBÉRÉES</b>	83 024,6797
<b>VALEUR LIQUIDATIVE PAR PART A</b>	1 134,15

## RÉPARTITION DE L'ACTIF NET

Répartition actif Parts A :

Libellés	Exercice au 31/12/2018 (EUR)	Exercice au 31/12/2017 (EUR)
<b>Actif Net</b>	<b>94 162 609,19</b>	<b>31 038 611,05</b>
<b>Parts A</b>		
Engagement de souscription <sup>(1)</sup>	83 254 384,70	29 246 088,80
Montant libéré <sup>(1)</sup>	83 254 384,70	29 246 088,80
Répartition d'actifs <sup>(1)</sup>	-	-
Distribution sur résultat <sup>(1)</sup>	-	-
Distribution sur plus et moins values nettes <sup>(1)</sup>	-	-
Nombre de parts	83 024,6797	29 246,0888
Report à nouveau unitaire	-	-
Plus et moins-values nettes unitaires reportées	-	-
Valeur liquidative	1 134,15	1 061,29

<sup>(1)</sup> Montant global (et non par part) pour la catégorie de parts considérée

# 5 Informations relatives à la Société de Gestion

## RÉMUNÉRATION

---

La politique de rémunération de Keys REIM est conforme à la directive AIFM.

La politique de rémunération de KEYS REIM vise à aligner, compte tenu de la stratégie, des objectifs et de la politique de risque de la société, les intérêts à long terme de ses actionnaires, clients/investisseurs et employés.

En se basant sur ces principes, KEYS REIM a identifié le personnel concerné par les règles de la directive AIFM au travers d'une méthodologie de détermination par fonction, reposant sur deux axes d'analyse : les responsabilités (existence d'un impact décisionnel de la fonction dans la prise de risque pour la société ou les FIA gérés) et le niveau de la rémunération.

KEYS REIM s'appuie sur les principes suivants afin de prévenir les risques pour la Société de Gestion et les souscripteurs des fonds gérés :

- la partie fixe de la rémunération est suffisamment importante pour rémunérer le professionnel au regard des obligations de son poste, du niveau de compétence requis, de la responsabilité exercée et de l'expérience acquise ;
- la rémunération variable tient compte également de la santé financière de la Société et de son Groupe d'appartenance ainsi que des obligations réglementaires en matière de fonds propres ;
- aucune rémunération variable n'est garantie (sauf, le cas échéant, pour la seule année de l'embauche d'un preneur de risques) ;
- les paiements liés à la résiliation anticipée d'un contrat correspondent à des performances réalisées sur la durée et sont conçus de manière à ne pas récompenser l'échec ;
- le personnel est tenu de s'engager à ne pas utiliser des stratégies de couverture personnelle ou des assurances liées à la rémunération ou à la responsabilité pour contrecarrer l'incidence de l'alignement sur le risque incorporé dans ses conventions de rémunération.

Par ailleurs, KEYS REM entend bénéficier du principe de proportionnalité et ne pas ainsi être soumise à l'intégralité des critères pour les « preneurs de risque ». A cet effet, KEYS REIM a procédé à l'analyse des critères pertinents prévus par la directive notamment :

### a. La taille

KEYS REIM emploie moins de 50 salariés et moins de 10 personnes seulement sont considérées comme des preneurs de risques ou des personnes identifiées.

### b. L'organisation interne

KEYS REIM a pris la forme juridique d'une Société par Actions Simplifiée dotée d'un Conseil d'administration, dirigée uniquement par un Président et des Directeurs Généraux.

La gestion quotidienne de KEYS REIM est assurée par les dirigeants, qui, dans le cadre de la stratégie arrêtée et du budget fixé par le Conseil d'administration, et sous le contrôle de ce dernier, assurent la gestion des différentes branches d'activités de KEYS REIM et la coordination avec les fonctions transversales telles que la gestion des risques, la communication, le développement de nouvelles activités ;

Les dirigeants ont également pour mission de veiller à la bonne exécution des décisions qui auront été prises.

### c. La nature, la portée et la complexité des activités

KEYS REIM exerce l'activité de gestion de FIA immobilier ou non cotés. Les véhicules gérés sont peu complexes (fonds professionnels spécialisés, fonds professionnel de capital investissement) et réservés, à ce jour, à des investisseurs professionnels ou assimilés susceptibles d'investir plus de 100 000 euros dans un même FIA.

Par ailleurs, les stratégies d'investissement mises en œuvre sont réputées non complexes : prises de participations dans des actifs immobiliers de manière directe ou indirecte, pas de recours à des techniques d'arbitrage ou visant à accroître de façon considérable le levier du fonds ou encore reposant sur des facteurs de risque non standards (corrélation, volatilité, dividendes, matières premières...).

Les fonds sont par nature exposés à des marchés non classiques (actifs immobiliers) nécessitant des techniques d'évaluation particulières, conformes aux standards de marché, reposant sur un ou plusieurs experts immobiliers et documentées dans la procédure d'évaluation.

De plus, les instruments financiers utilisés sont considérés comme ne présentant pas de particularités (pas d'utilisation de contrats dérivés non standards au sens de l'Annexe 2 du Règlement Délégué n° 231/2013 ainsi que de l'Instruction AMF 2011-15). Dès lors, les FIA ne font pas appel à des techniques avancées de mesures des risques (telles qu'un suivi à l'aide d'une mesure de perte potentielle maximale comme une Value at Risk - VAR).

### d. Les différentes catégories de personnel

KEYS REIM étant de taille entrepreneuriale, seuls les mandataires sociaux peuvent contracter pour le compte de la société sauf délégation de pouvoirs consentis par les dirigeants. Les décisions d'investissement ou de désinvestissement pour les fonds gérés sont prises de manière collégiale par le Comité d'investissement.

Les collaborateurs « preneurs de risque » ou « identifiés » le sont au regard des fonctions exercées et du niveau de leur rémunération, si leur activité professionnelle peut avoir une incidence significative sur les prises de risques de la Société de Gestion ou du FIA géré.

Le montant total des rémunérations distribuées à 32 bénéficiaires pour l'exercice social de Keys REIM, clos le 31 décembre 2018, s'est élevé à 2 842 774 euros dont 2 108 832 euros de rémunérations fixes et 733 942 euros de rémunérations variables.

Aucun intéressement aux plus-values (carried interest) n'a été versé au cours de l'exercice 2018.

## **PROCÉDURE DE SÉLECTION ET D'ÉVALUATION DES INTERMÉDIAIRES ET CONTREPARTIES**

KEYS REIM a établi une politique de sélection des intermédiaires dans laquelle elle définit les critères de choix et la manière dont elle contrôle la qualité d'exécution des prestataires sélectionnés.

La gestion des intermédiaires financiers est effectuée en fonction de trois critères : la qualité de la recherche, la qualité de l'exécution et du prix, la qualité du Back Office pour les opérations de règlement-livraison.

## Informations relatives à la Société de Gestion

Le poids accordé à chaque critère dépend de la nature du processus d'investissement concerné. Les intermédiaires seront réévalués périodiquement afin de s'assurer qu'ils continuent de fournir, de manière permanente, la qualité de la prestation attendue dans le cadre de la politique de sélection.

KEYS REIM procède à une revue annuelle de sa politique de meilleure sélection.

Le choix de la Société de Gestion sera effectué en toute autonomie, après mise en concurrence, en procédant à un appel d'offres ou en sélectionnant un prestataire dont la notoriété et la réputation sont conformes aux attentes du secteur.

## **CRITÈRES SOCIAUX, ENVIRONNEMENTAUX ET DE QUALITÉ DE GOUVERNANCE DANS LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT**

---

Keys REIM accorde une attention particulière aux questions environnementales, sociales et de gouvernance d'entreprise (ESG) en mettant en œuvre certains principes pour l'investissement responsable énumérés par UNPRI ([www.unpri.org](http://www.unpri.org)) sans pour autant disposer dudit label.

Notre démarche environnementale trouve écho dans les nouvelles pratiques des professionnels de l'immobilier et l'essor de divers labels. Lorsque nous intervenons en maîtrise d'ouvrage sur des opérations de construction neuve ou de réhabilitation, nous ambitionnons systématiquement l'obtention de labels ou certifications environnementales (HQE, Breeam, wiredscore, well...). Nous mettons ainsi en place un système de management environnemental en travaillant avec des sociétés de conseils environnementaux. Pour ce qui concerne les immeubles à l'acquisition en VEFA, la qualité environnementale est un des critères participant à la décision d'acquisition.

De façon plus générale, nous sommes également très attentifs à notre impact et celui des entreprises partenaires en matière de responsabilité sociale, ainsi que de leur capacité à proposer des produits et services qui répondent aux défis actuels en matière de responsabilité environnementale. Dans le domaine immobilier, une grande attention est traditionnellement portée à la sécurité sur le lieu de travail.

Conception et Réalisation

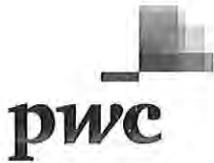


[pomelo-paradigm.com/domus](http://pomelo-paradigm.com/domus)

**KEYS REIM**  
**11 RUE JEAN MERMOZ, 75008 PARIS**

**KEYS-REIM.COM - INFO@KEYS-AM.COM**

**FPS KEYS SELECTION**  
**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**  
**SUR LES COMPTES ANNUELS**  
**Exercice clos le 31 decembre 2018**



**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES  
SUR LES COMPTES ANNUELS  
Exercice clos le 31 décembre 2018**

**FPS KEYS SELECTION**  
FONDS PROFESSIONNEL SPECIALISE  
Régé par le Code monétaire et financier

Société de gestion  
Keys Reim  
11 rue Jean Mermoz  
75008 Paris

**Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par la société de gestion, nous avons effectué l'audit des comptes annuels du Fonds Professionnel Spécialisé KEYS SELECTION relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine du fonds à la fin de cet exercice.

**Fondement de l'opinion**

***Référentiel d'audit***

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « *Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels* » du présent rapport.

***Indépendance***

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

---

*PricewaterhouseCoopers Audit, 63, rue de Villiers 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex  
Téléphone: +33 (0)1 56 57 58 59, Fax: +33 (0)1 56 57 58 60, [www.pwc.fr](http://www.pwc.fr)*

Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'ordre de Paris - Ile de France. Société de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Versailles. Société par Actions Simplifiée au capital de 2 510 460 €. Siège social : 63 rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine. RCS Nanterre 672 006 483. TVA n° FR 76 672 006 483. Siret 672 006 483 00362. Code APE 6920 Z. Bureaux : Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Neuilly-Sur-Seine, Nice, Poitiers, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse.

### **Justification des appréciations**

En application des dispositions de l'article L.823-9 et R.823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les instruments financiers de capital investissement sont valorisés selon les méthodes décrites dans le paragraphe «I.2 Méthodes d'évaluation des instruments financiers» de l'annexe et dans les conditions et sous les hypothèses décrites dans ce même paragraphe ; nous avons pris connaissance des principales informations utilisées et hypothèses retenues par la société de gestion pour la valorisation de ces instruments financiers et nous avons vérifié leur prise en compte dans la valorisation du portefeuille figurant dans la section « II.3 Etat des investissements en capital investissement» de l'annexe.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

### **Vérifications spécifiques**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion et dans les documents adressés aux porteurs sur la situation financière et les comptes annuels.

### **Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels**

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité du fonds à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider le fonds ou de cesser son activité.

Il incombe à la société de gestion de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, et de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

## **Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

### ***Objectif et démarche d'audit***

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion du fonds.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité du fonds à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

**FPS KEYS SELECTION**

***Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels***

***Exercice clos le 31 décembre 2018 - Page 4***

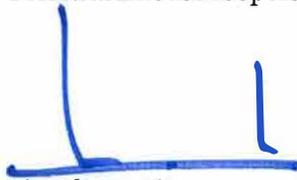
---

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Neuilly sur Seine, le 30 avril 2019

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit



Lionel Lepetit

**Keys SELECTION  
COMPTES ANNUELS  
AU 31 DECEMBRE 2018**

## Keys SELECTION

ANNEXE AU 31 DECEMBRE 2018

### SOMMAIRE

#### I Règles et méthodes comptables

1. Référentiel comptable
2. Méthodes d'évaluation des instruments financiers
  - 2.1 Instruments financiers non cotés
  - 2.2 Les titres de créances
  - 2.3 Instruments financiers cotés
  - 2.4 Parts ou actions d'OPC et droits d'entités étrangères assimilées
  - 2.5 Dépôts
3. Méthodes de comptabilisation
  - 3.1 Mode de comptabilisation retenu pour l'enregistrement des produits de dépôts et instruments financiers à revenu fixe
  - 3.2 Mode d'enregistrement des frais de transaction des instruments financiers
  - 3.3 Mode de calcul des frais de fonctionnement et de gestion (frais fixes)
4. Droits et conditions attachés à chaque catégorie de parts
  - 4.1 Droits des copropriétaires
  - 4.2 Droits respectifs des catégories de parts

#### II Compléments d'information

1. Evolution des capitaux propres au cours de l'exercice
  - 1.1 Décomposition de la ligne « capitaux propres » du passif du bilan
  - 1.2 Evolution du nombre de parts au cours de l'exercice 2018
2. Ventilation de l'actif net par nature de parts
  - 2.1 Mode de calcul de la valeur liquidative de chaque catégorie de parts
  - 2.2 Calcul et montant de la valeur liquidative de chaque catégorie de parts
3. Etat des investissements en capital investissement
4. Détail des corrections apportées à l'évaluation des instruments financiers négociés sur un marché réglementé et/ou des droits d'entités étrangères assimilées à des FPS
5. Evolution de l'évaluation des investissements en capital investissement
6. Etat des cessions et sorties de l'actif de l'exercice (instruments financiers de capital investissement)
7. Inventaire détaillé des contrats financiers, des dépôts et des autres instruments financiers (instruments financiers hors capital investissement)
8. Engagements hors-bilan et clauses particulières affectant les investissements en capital investissement
9. Créances et dettes
10. Frais de gestion
11. Autres frais
12. Tableau de répartition des taux de frais gestionnaire et distributeur effectivement prélevés chaque année, par catégorie agrégée
13. Autres informations
14. Affectation des sommes distribuables
15. Tableau des résultats et autres éléments caractéristiques du Fonds au cours des cinq derniers exercices
16. Transactions avec des parties liées

**Keys SELECTION**

**BILAN AU 31/12/2018 EN EUR - ACTIF**

	Exercice au 31/12/2018	Exercice au 31/12/2017(*)
<b>Dépôts</b>	-	-
<b>Instruments financiers</b>		
<b>- Instruments financiers de capital investissement</b>		
■ négociés sur un marché réglementé ou assimilé	-	-
■ non négociés sur un marché réglementé ou assimilé	109 747 524,67	36 779 454,21
<b>- Contrats financiers</b>	-	-
<b>- Autres instruments financiers</b>	-	-
<b>Créances</b>	84 981,39	1 100 981,38
<b>Comptes financiers</b>	6 033 919,44	7 195 611,96
<b>Total de l'actif</b>	<b>115 866 425,50</b>	<b>45 076 047,55</b>

(\*) Premier exercice d'une durée exceptionnelle de 11 mois.

**Keys SELECTION**

**BILAN AU 31/12/2018 EN EUR - PASSIF**

	Exercice au 31/12/2018	Exercice au 31/12/2017(*)
<b>Capitaux propres</b>		
- Capital <sup>(1)</sup>	95 833 738,28	31 152 854,60
- Report à nouveau (a)	-	-
- Plus et moins-values nettes (a,b,c)	-	-
- Résultat de l'exercice (a,b)	- 1 671 129,09	- 114 243,55
<b>Total des capitaux propres</b>	94 162 609,19	31 038 611,05
(= Montant représentatif de l'actif net)		
<b>Instruments financiers</b>	-	-
<b>Contrats financiers</b>	-	-
<b>Autres instruments financiers</b>	-	-
<b>Dettes</b>	21 703 816,31	14 037 436,50
<b>Comptes financiers</b>	-	-
- Concours bancaires courants	-	-
- Emprunts	-	-
<b>Total du passif</b>	<b>115 866 425,50</b>	<b>45 076 047,55</b>

<sup>(1)</sup> Capital sous déduction du capital souscrit non appelé et des répartitions d'actifs au titre de l'amortissement des parts.

(a) Y compris comptes de régularisation.

(b) Diminués des acomptes versés au titre de l'exercice.

(c) Sous déduction des répartitions d'actifs au titre des plus et moins values nettes.

(\*) Premier exercice d'une durée exceptionnelle de 11 mois.

**Keys SELECTION  
HORS-BILAN  
ENGAGEMENTS SUR OPERATIONS DE MARCHE AU 31/12/2018 EN EUR**

	Exercice au 31/12/2018	Exercice au 31/12/2017(*)
<b>Opérations de couverture</b>	-	-
- Engagements sur marchés réglementés ou assimilés	-	-
- Engagements de gré à gré	-	-
- Autres engagements	-	-
<b>Autres opérations</b>	-	-
- Engagements sur marchés réglementés ou assimilés	-	-
- Engagements de gré à gré	-	-
- Autres engagements	-	-

*Nota : les engagements ne résultant pas d'opérations de marché sont détaillés en annexe.*

*(\*) Premier exercice d'une durée exceptionnelle de 11 mois.*

**Keys SELECTION**

**COMPTE DE RESULTAT AU 31/12/2018 EN EUR**

	Exercice au 31/12/2018	Exercice au 31/12/2017(*)
<b>Produits sur opérations financières <sup>(1)</sup></b>		
- Produits sur dépôts et sur comptes financiers	-	-
- Produits sur instruments financiers de capital investissement	651 460,96	164 975,73
- Produits sur contrats financiers	-	-
- Autres produits financiers	-	-
<b>Total I</b>	<b>651 460,96</b>	<b>164 975,73</b>
<b>Charges sur opérations financières</b>		
- Charges sur contrats financiers	-	-
- Autres charges financières	58 301,84	25 365,37
<b>Total II</b>	<b>58 301,84</b>	<b>25 365,37</b>
<b>Résultat sur opérations financières (I - II)</b>	<b>593 159,12</b>	<b>139 610,36</b>
- Autres produits (III)	-	-
- Frais de gestion (IV)	1 937 695,37	253 853,91
<b>Résultat net de l'exercice (L214.17.1) (I-II+III-IV)</b>	<b>- 1 344 536,25</b>	<b>- 114 243,55</b>
Régularisation des revenus de l'exercice (V)	326 592,84	-
Acomptes sur résultat versés au titre de l'exercice (VI)	-	-
<b>Résultat (I - II + III - IV +/- V - VI )</b>	<b>- 1 671 129,09</b>	<b>- 114 243,55</b>

<sup>(1)</sup> Selon l'affectation fiscale des revenus reçus des OPC à capital variable.

(\*) Premier exercice d'une durée exceptionnelle de 11 mois.

## I Règles et méthodes comptables

### 1. Référentiel comptable

Pour l'établissement de ses comptes annuels, le FPS Keys SELECTION (le Fonds) s'est conformé aux règles prescrites par le Règlement de l'Autorité des normes comptables relatif au plan comptable des OPC à capital variable n°2014-01 du 14 janvier 2014.

### 2. Méthodes d'évaluation des instruments financiers

La valorisation des instruments financiers de capital investissement en portefeuille a été établie conformément aux méthodes décrites. Elle peut ne pas refléter dans un sens ou dans l'autre le potentiel de ces actifs sur la durée de vie du fonds et l'évolution possible de leur valeur, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transaction et le contexte économique. Ces investissements étant non cotés, il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues et les prix auxquels seraient effectivement réalisées les cessions si une part de ces actifs en portefeuille devait être liquidée. La valeur liquidative résulte de la répartition de l'Actif Net comptable à la date d'arrêté des comptes. Elle est établie selon les dispositions du règlement et n'a pas vocation à représenter une valeur vénale des parts.

#### 2.1 Instruments financiers non cotés

##### 2.1.1 Principes d'évaluation

La Société de Gestion évalue chaque instrument financier non coté ou valeur que détient le Fonds à sa Juste Valeur, qui correspond au montant pour lequel il peut être échangé entre des parties bien informées, consentantes et agissant sans contraintes et dans des conditions de concurrence normale ("la Juste Valeur").

Pour déterminer le montant de cette Juste Valeur, la Société de Gestion recourt à une méthode adaptée à la nature, aux conditions et aux circonstances de l'investissement, et principalement à la méthode de l'actif net comptable corrigé.

#### 2.2 Les titres de créances

Les obligations et autres titres de créance sont évalués à leur valeur nominale, majorée des intérêts courus qui s'y rattachent, et prenant en compte, le cas échéant, le risque de crédit.

#### 2.3 Actifs immobiliers

Les actifs immobiliers sont évalués à leur valeur de marché sur la base de valeurs déterminées par la Société de Gestion. Afin de déterminer cette valeur, la Société de Gestion s'appuiera notamment sur une expertise annuelle réalisée par un expert indépendant et reconnu. La valeur vénale correspond à la somme d'argent estimée contre laquelle des biens et droits immobiliers seraient échangés à la date de l'évaluation entre un acheteur consentant et un vendeur consentant, dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate et où les parties ont, l'une et l'autre, agi en toute connaissance, prudemment et sans pression.

En règle générale, la valeur vénale est déterminée, soit par une approche par comparaison directe, soit par la capitalisation ou actualisation d'un revenu théorique ou effectif, et selon la valeur locative de l'Actif Immobilier. La valeur locative s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un bail. Elle correspond donc au loyer de marché qui doit pouvoir être obtenu d'un bien immobilier aux clauses et conditions usuelles des baux pour une catégorie de biens et dans une région donnée. La valeur locative de marché intègre éventuellement l'incidence de toute somme ou versement en capital, soit au locataire précédent, soit au propriétaire.

La Société de Gestion fixe trimestriellement, sous sa responsabilité, la valeur de chacun des actifs immobiliers détenus.

S'agissant des immeubles en construction, ceux-ci sont valorisés à leur valeur actuelle représentée par leur valeur de marché en l'état d'achèvement au jour de l'évaluation. En cas d'utilisation de modèles financiers prospectifs, la valeur actuelle est déterminée en tenant compte des risques et incertitudes subsistant jusqu'à la date de livraison.

Si la valeur actuelle ne peut être déterminée de manière fiable, les actifs immobiliers sont maintenus à leur prix de revient. En cas de perte de valeur, l'actif est révisé à la baisse.

#### 2.4 Parts ou actions d'OPC et droits d'entités étrangères assimilées

Les OPC gérés par KEYS REIM sont valorisés sur la base de la valeur liquidative du jour de l'évaluation (si elle correspond à une date de valorisation du Fonds cible) et les parts et actions d'OPC gérés par des sociétés de gestion de portefeuille externes sur la base de la dernière valeur liquidative

#### 2.5 Dépôts

Les sommes en dépôt sont valorisées à leur valeur réelle.

### 3. Méthodes de comptabilisation

#### 3.1 Mode de comptabilisation retenu pour l'enregistrement des produits de dépôts et instruments financiers à revenu fixe

Les revenus sont comptabilisés selon la méthode des intérêts courus.

#### 3.2 Mode d'enregistrement des frais de transaction des instruments financiers

Les instruments financiers sont comptabilisés frais exclus.

#### 3.3 Mode de calcul des frais de fonctionnement et de gestion (frais fixes)

##### 3.3.1 Rémunération de la Société de Gestion

La Société de Gestion perçoit, à titre de frais de gestion, une commission annuelle dont le taux est de 1,5% de l'actif net du Fonds.

##### 3.3.2 Frais administratifs externes à la Société de Gestion

Le Fonds rembourse à la Société de Gestion, sur présentation de justificatifs, tous les frais encourus dans le cadre de la création, de l'organisation et de la promotion du Fonds, tous les frais juridiques, comptables, tous frais externes encourus par la Société de Gestion dans l'organisation et la promotion du Fonds.

Ces frais seront directement imputés sur le capital du fonds dans la limite de 4% de l'actif net du fonds.

##### 3.3.3 Commission de surperformance

La commission de surperformance rémunère la Société de Gestion dès lors que le Fonds a dépassé ses objectifs. Elle est facturée au Fonds. La commission de surperformance sera prélevée par la Société de Gestion (la « Commission de Surperformance ») selon les modalités suivantes :

L'Indicateur de Surperformance (l'« Indicateur de Surperformance ») est un TRI net de frais de 6% par an. Il permet de calculer le seuil à partir duquel la Société de Gestion prélève une Commission de Surperformance.

La commission de surperformance sera déterminée par période d'observation de 5 ans. Elle sera égale à 20 % de la différence entre la performance de l'investisseur et celle de l'Indicateur de Surperformance. La commission de surperformance sera acquise à la Société de Gestion en cas de sortie anticipée avant la période de 5 ans.

##### 3.3.4 Commission de gestion comptable

La société Alterdomus perçoit, pour la gestion administrative et comptable du Fonds, une commission annuelle.

##### 3.3.5 Commissions de souscription et de rachat

Les commissions de souscription et de rachat viennent augmenter le prix de souscription payé par l'investisseur ou diminuer le prix de remboursement. Les commissions acquises à l'OPC servent à compenser les frais supportés par l'OPC pour investir ou désinvestir les avoirs confiés. Les commissions non acquises reviennent à la Société de Gestion.

Frais à la charge de l'investisseur, prélevés lors des souscriptions et des rachats	Assiette	Taux barème
Commission de souscription non acquise à l'OPC	Valeur liquidative x nombre de parts	5% maximum
Commission de souscription acquise à l'OPC	Valeur liquidative x nombre de parts	Néant
Commission de rachat non acquise à l'OPC	Valeur liquidative x nombre de parts	<ul style="list-style-type: none"><li>• 5% à l'issue de la première année suivant la souscription</li><li>• 4% à partir du début de l'année 3 suivant la souscription</li><li>• 3% à partir du début de l'année 4 suivant la souscription</li><li>• 2% à partir du début de l'année 5 suivant la souscription</li><li>• 1% à partir du début de l'année 6 suivant la souscription</li><li>• 0% à compter de l'année 7 suivant la souscription</li></ul>
Commission de rachat acquise à l'OPC	Valeur liquidative x nombre de parts	Néant

##### 3.3.6 Frais de constitution

En outre, à hauteur de 100 000 € maximum, le Fonds rembourse à la Société de Gestion, sur présentation de justificatifs, tous les frais encourus dans le cadre de la création, de l'organisation et de la promotion du Fonds, tous les frais juridiques, comptables, tous frais encourus par la Société de Gestion dans l'organisation et la promotion du Fonds. Ces frais seront imputés sur le capital du Fonds.

Une mention spéciale concernant ces frais, leur décomposition et leur nature, sera insérée dans le Rapport de gestion.

Le Fonds ne remboursera pas les frais de contentieux correspondant à un litige où la responsabilité de la Société de Gestion serait établie de manière définitive par une juridiction.

#### **4. Droits et conditions attachés à chaque catégorie de parts**

##### **4.1 Droit des copropriétaires**

Les droits des copropriétaires sont exprimés en parts, chaque part correspondant à une même fraction de l'actif du Fonds. Chaque porteur de parts dispose d'un droit de copropriété sur les actifs du Fonds proportionnel au nombre de parts possédées.

La durée du Fonds est de 99 ans à compter de la date de sa constitution, sauf dans les cas de dissolution anticipée ou de prorogation prévus par le présent règlement.

Les parts pourront être divisées, regroupées ou fractionnées sur décision du Conseil d'administration de la Société de Gestion ou de son Président, en dixièmes, ou centièmes, ou millièmes, ou dix-millièmes, dénommés fractions de parts.

Les caractéristiques des différentes catégories de parts et leurs conditions d'accès sont précisées dans le prospectus du Fonds.

Les différentes catégories de parts pourront :

- Bénéficier de régimes différents de distribution des sommes distribuables (distribution ou capitalisation)
- Être libellées en devises différentes ;
- Supporter des frais de gestion différents ;
- Supporter des commissions de souscription et de rachat différentes ;
- Avoir une valeur nominale différente ;
- Être assorties d'une couverture systématique de risque, partielle ou totale, définie dans le prospectus. Cette couverture est assurée au moyen d'instruments financiers réduisant au minimum l'impact des opérations de couverture sur les autres catégories de parts du Fonds;
- Être réservées à un ou plusieurs réseaux de commercialisation.

Les parts pourront, sur décision du Conseil d'administration de la Société de Gestion, être fractionnées en millièmes dénommés fractions de parts.

Les dispositions du règlement régissant l'émission et le rachat de parts sont applicables aux fractions de parts dont la valeur sera toujours proportionnelle à celle de la part qu'elles représentent. Toutes les autres dispositions du règlement relatives aux parts s'appliquent aux fractions de parts sans qu'il soit nécessaire de le spécifier, sauf lorsqu'il en est disposé autrement.

Le Conseil d'administration de la Société de Gestion, ou son Président peut, sur ses seules décisions, procéder à la division des parts par la création de parts nouvelles qui sont attribuées aux Porteurs en échange des parts anciennes.

La valeur nominale des parts est 1 000,00 Euros.

##### **4.2 Droits respectifs des catégories de parts**

Les sommes distribuables sont constituées par :

1. Le résultat net augmenté du report à nouveau et majoré ou diminué du solde du compte de régularisation des revenus.
2. Les plus-values réalisées, nettes de frais, diminuées des moins-values réalisées, nettes de frais, constatées au cours de l'exercice, augmentées des plus-values nettes de même nature constatées au cours d'exercices antérieurs n'ayant pas fait l'objet d'une distribution ou d'une capitalisation et diminuées ou augmentées du solde du compte de régularisation des plus-values.

Les sommes mentionnées aux 1° et 2° peuvent être distribuées, en tout ou partie, indépendamment l'une de l'autre.

La Société de Gestion décidera chaque année de l'affectation des sommes distribuables : distribution, report à nouveau et/ou capitalisation.

## Keys SELECTION

### II Compléments d'information

#### 1 - Evolution des capitaux propres au cours de l'exercice

##### 1.1 - Décomposition de la ligne « capitaux propres » du passif du bilan

La ligne "capitaux propres" du passif du bilan se décompose selon le tableau suivant :

		Exercice au 31/12/2018 (EUR)	Exercice au 31/12/2017(*) (EUR)	Variation exercice 2018 (EUR)
<b>Apports</b>	+	<b>89 529 580,26</b>	<b>30 525 105,23</b>	<b>59 004 475,03</b>
- Capital souscrit <sup>(1)</sup>	+	88 250 563,83	29 246 088,80	59 004 475,03
- Commission sur souscription	+	1 279 016,43	1 279 016,43	-
- Capital non appelé	-	-	-	-
<b>Résultat de la gestion</b>	+/-	<b>4 885 579,07</b>	<b>513 505,82</b>	<b>4 372 073,25</b>
- Résultat de l'exercice	-	1 344 536,25	114 243,55	1 230 292,70
- Cumul des résultats capitalisés ou reportés des exercices précédents	-	114 243,55	-	114 243,55
- Plus-values réalisées				
■ sur instruments financiers de capital investissement	+	-	-	-
■ sur dépôts et autres instruments financiers	+	-	-	-
■ sur contrats financiers	+	-	-	-
- Moins-values réalisées				
■ sur instruments financiers de capital investissement	-	-	-	-
■ sur dépôts et autres instruments financiers	-	-	-	-
■ sur contrats financiers	-	-	-	-
- Indemnités d'assurance perçues	+	-	-	-
- Quote-parts de plus-values restituées aux assureurs	-	-	-	-
- Frais de transaction	-	-	-	-
- Différences de change <sup>(2)</sup>	+/-	-	-	-
- Différences d'estimation				
■ sur instruments financiers de capital investissement	+/-	6 344 358,87	627 749,37	5 716 609,50
■ sur dépôts et autres instruments financiers	+/-	-	-	-
■ sur contrats financiers	-	-	-	-
- Boni de liquidation	+/-	-	-	-
<b>Rachats et répartitions d'actifs</b>	-	<b>240 334,14</b>	-	<b>240 334,14</b>
- Rachats <sup>(3)</sup>	-	240 334,14	-	240 334,14
- Distributions de résultats	-	-	-	-
- Distributions des plus et moins values nettes	-	-	-	-
- Répartitions d'actifs	-	-	-	-
<b>Autres éléments <sup>(4)</sup></b>	+/-	<b>12 216,00</b>	-	<b>12 216,00</b>
<b>Capitaux propres en fin d'exercice</b>	=	<b>94 162 609,19</b>	<b>31 038 611,05</b>	<b>63 123 998,14</b>

<sup>(1)</sup> Y compris les commissions de souscriptions acquises au fonds.

<sup>(2)</sup> Y compris les différences de change des changes à terme.

<sup>(3)</sup> Sous déduction des commissions de rachats acquises au fonds.

<sup>(4)</sup> Frais de constitution.

(\*) Premier exercice d'une durée exceptionnelle de 11 mois.

## Keys SELECTION

### 1.2 - Evolution du nombre de parts au cours de l'exercice 2018

a- Nombre de parts souscrites et rachetées pendant l'exercice par catégorie de parts

Le nombre de parts souscrites et rachetées pendant l'exercice se décompose selon le tableau suivant :

	Parts A
<b>Parts souscrites à l'exercice précédent</b>	<b>29 246,0888</b>
Parts souscrites au cours de l'exercice	54 008,2959
Parts rachetées au cours de l'exercice	- 229,7050
<b>Parts souscrites au 31 décembre 2018</b>	<b>83 024,6797</b>

b- Commissions de souscription et de rachat acquises au Fonds

Les commissions de souscription et de rachat acquises au Fonds se décomposent selon le tableau suivant :

	Exercice 2018 (EUR)
Montant des commissions de souscription perçues	1 460 368,57
Montant des commissions de rachat perçues	12 649,16
Montant des commissions de souscription rétrocédées	- 1 460 368,57
Montant des commissions de rachat rétrocédés	- 12 649,16
Montant des commissions de souscription acquises au fonds	-
Montant des commissions de rachat acquises au fonds	-

## **Keys SELECTION**

### **2 - Ventilation de l'actif net par nature de parts**

#### **2.1 - Mode de calcul de la valeur liquidative de chaque catégorie de parts**

La valeur liquidative est établie tous les 3 (trois) mois, le 31 mars, le 30 juin, le 30 septembre et le 31 décembre de chaque année. Si la Société de Gestion l'estime nécessaire, elle peut établir des valeurs liquidatives exceptionnelles en dehors de ces dates. Aucune souscription ou rachat ne peuvent être réalisés sur des valeurs liquidatives établies de manière exceptionnelle.

## Keys SELECTION

### 3 - Etat des investissements en capital investissement

Voici le détail des investissements en capital investissement au 31 décembre 2018:

Dénomination des investissements	Nature des instruments financiers détenus	Coût d'acquisition	Evaluation	Devise	Différence d'estimation
Keys Sélection SAS	ACTIONS	10 500 000,00	16 844 358,87	EUR	6 344 358,87
	AVANCE EN COMPTE COURANT	92 174 710,00	92 903 165,80	EUR	728 455,80
	<b>Total</b>	<b>102 674 710,00</b>	<b>109 747 524,67</b>		<b>7 072 814,67</b>

*L'inventaire certifié par le dépositaire ligne à ligne du portefeuille est mis à la disposition des souscripteurs et leur est adressé s'ils en font la demande.*

## Keys SELECTION

### 4 - Détail des corrections apportées à l'évaluation des instruments financiers négociés sur un marché réglementé et/ou des droits d'entités étrangères assimilées à des FPS

Les corrections apportées à l'évaluation des instruments financiers négociés et/ou des droits d'entités étrangères assimilées à des FPS sont les suivantes au 31 décembre 2018:

Dénomination des sociétés	Cours ou dernière valeur connue (EUR)	Valeur ajustée (EUR)	Commentaires
Instruments financiers négociés sur un marché réglementé			
Néant			
Parts de FPS ou droits d'entités étrangères assimilés à des FPS			
Néant			

## Keys SELECTION

### 5 - Evolution de l'évaluation des investissements en capital investissement

Voici l'évolution de l'évaluation des investissements en capital investissement :

Dénomination des investissements	Nature des instruments financiers détenus	Exercice au 31/12/2018		Exercice au 31/12/2017		Variation du coût d'acquisition (EUR)	Variation de l'évaluation (EUR)
		Coût d'acquisition (EUR)	Evaluation (EUR)	Coût d'acquisition (EUR)	Evaluation (EUR)		
Keys Sélection SAS	ACTIONS	10 500 000,00	16 844 358,87	10 500 000,00	11 127 749,37	-	5 716 609,50
	AVANCE EN COMPTE COURANT	92 174 710,00	92 903 165,80	25 574 710,00	25 651 704,83	66 600 000,00	67 251 460,97
	<b>Total</b>	<b>102 674 710,00</b>	<b>109 747 524,67</b>	<b>36 074 710,00</b>	<b>36 779 454,20</b>	<b>66 600 000,00</b>	<b>72 968 070,47</b>

## Keys SELECTION

### 6 - Etat des cessions et sorties de l'actif de l'exercice (instruments financiers de capital investissement)

Voici le détail des cessions et sorties de l'actif qui ont été réalisées au cours de l'exercice :

Dénomination des sociétés	Nature des instruments financiers cédés	Coût d'acquisition des instruments financiers cédés (EUR)	Prix de cession (EUR)	Plus-values (EUR)	Moins-values (EUR)
Néant.		-	-	-	-
	Total	-	-	-	-

## Keys SELECTION

### 7 - Inventaire détaillé des contrats financiers, des dépôts et des autres instruments financiers (instruments financiers hors capital investissement)

Les dépôts, les contrats financiers et les autres instruments financiers se décomposent selon le tableau suivant au 31 décembre 2018:

Libellé	Qté détenue	Devise de cotation	Coût d'acquisition (EUR)	Evaluation (EUR)	% de l'Actif Net
<b>Dépôts</b>					
<b>Total</b>			-	-	-
<b>Contrats financiers</b>					
<b>Total</b>			-	-	-
<b>Autres instruments financiers</b>					
■ Organismes de placement collectif			-	-	-
■ Actions			-	-	-
<b>Total</b>			-	-	-
<b>Total</b>			-	-	-
<b>Total</b>			-	-	-

## Keys SELECTION

### 8 - Engagements de hors-bilan et clauses particulières affectant les investissements en capital investissement

Les engagements de hors-bilan au sein des investissements en capital investissement se décomposent selon le tableau suivant au 31 décembre 2018:

Dénomination des investissements	Nature de l'engagement	Échéance de l'engagement	Montant de l'engagement (EUR)	Modalités de mise en œuvre
NEANT				

## Keys SELECTION

### 9 - Créances et dettes

Le détail des créances et dettes s'établit selon le tableau suivant :

Libellé	Exercice au 31/12/2018 (EUR)
<b>Créances</b>	
■ Achats à terme	-
■ Ventes à terme	-
■ Souscriptions à titre réductible	-
■ Intérêts à recevoir sur avance en compte en courant	87 980,89
■ Autres créances :	
- Droits d'entrée/souscriptions reçus	- 2 999,50
<b>Total</b>	<b>84 981,39</b>
<b>Dettes</b>	
■ Achats à terme	-
■ Achats à règlement différé	-
■ Ventes à terme	-
■ Souscription à payer	-
■ Dette sur acquisition d'instruments financiers de capital investissement	-
■ Dépôt de garantie	-
■ Boni de liquidation à payer	-
■ Droits d'entrée à rétrocéder	696 788,51
■ Virements reçus sur capital à émettre	20 783 145,93
■ Autres dettes :	
- Commission de gestion financière	176 013,18
- Commission dépositaire	28 328,16
- Honoraires de commissariat aux comptes	8 400,00
- Provisions pour frais d'impression	11 140,53
<b>Total</b>	<b>21 703 816,31</b>

## Keys SELECTION

### 10 - Frais de gestion

Les frais de gestion se décomposent selon le tableau suivant au 31 décembre 2018:

Nature des frais de gestion	Exercice au 31/12/2018 (EUR)	Base de calcul	%
<b>Commissions de gestion et frais de fonctionnement (frais fixes)</b>			
■ Commissions de gestion financière	1 412 480,53	Actif net	1,50%
■ Frais de fonctionnement			
- Honoraires fixes de commissariat aux comptes	9 888,00	} Actif net	Maximum 4,00%
- Commission dépositaire	49 373,93		
- Commission fixe GAC	9 478,77		
- Autres frais de fonctionnement	48 274,57		
Total des frais de fonctionnement :	117 015,27		
Total des commissions de gestion et frais de fonctionnement (frais fixes)	1 529 495,80		
Frais d'audit et d'études relatifs à des acquisitions réallisées	7 134,00		
Frais d'audit et d'études relatifs à des acquisitions non réalisées	-		
Rétrocessions de frais de gestion (sur OPC)	-		
Commission de performance	401 065,57	Actif net	20% de la surperformance constatée au-delà d'un TRI net de frais de 6% par an
<b>Total</b>	<b>1 937 695,37</b>		

## Keys SELECTION

### 11 - Autres frais

Le Fonds a supporté 58 301,84 EUR de frais d'agios.

### 12 - Tableau de répartition des taux de frais gestionnaire et distributeur effectivement prélevés chaque année, par catégorie agrégée de frais

Voici le tableau de répartition des taux de frais gestionnaire et distributeur effectivement prélevés chaque année, par catégorie agrégée de frais.

Il est à noter que le TFAM ou Taux de Frais Annuel Moyen gestionnaire et distributeur supporté par le souscripteur est égal au ratio, calculé en moyenne annuelle, entre :

- le total des frais et commissions prélevés tout au long de la vie du Fonds mentionné à l'article D.214-80 du Code Monétaire et Financier ;
- et le montant maximal des souscriptions initiales totales en incluant les droits d'entrée susceptibles d'être acquittés par le souscripteur.

Les taux mentionnés dans ce tableau correspondent aux ratios entre les frais ou la commission et le montant maximal des souscriptions initiales totales.

Catégorie agrégée de frais (D. 214-80 du code monétaire et financier)		Droits d'entrée et de sortie	Frais récurrents de gestion et de fonctionnement	Commission de constitution	Frais de gestion financière	Frais de gestion indirects*	Total TFAM gestionnaire et distributeur
Rappel des TFAM gestionnaire et distributeurs maxima sur la durée de vie du Fonds, tels que présentés dans la notice		Droits d'entrée 5,00%	4,00%	0,00%	1,50%	0,00%	10,50%
Taux pratiqué chaque année et sur la durée écoulée du Fonds (gestionnaire et distributeur)		Droits d'entrée 5,00%	0,09%	0,00%	1,50%	0,00%	6,59%
Exercice au 31/12/2017(**)		Droits d'entrée 5,00%	0,12%	0,00%	1,50%	0,00%	6,62%
TFAM pratiqué sur la période écoulée		5,00%	0,12%	0,00%	1,50%	0,00%	6,62%

\* Conformément à l'arrêté du 2 novembre 2010, sont exclus du calcul des TFAM les frais de gestion indirects liés aux investissements dans des parts d'autres organismes de placement collectif en valeurs mobilières ou fonds d'investissement.

\*\* Le premier exercice est d'une durée de 11 mois. Les données présentées pour l'exercice clos au 31/12/2017 sont annualisées.

## Keys SELECTION

### 13 - Autres informations

Nature de l'information	Exercice au 31/12/2018 (EUR)	Exercice au 31/12/2017 (EUR)
<b>Valeur actuelle des instruments financiers faisant l'objet d'une acquisition temporaire</b>		
■ Titres pris en pension	-	-
■ Titres acquis à réméré	-	-
<b>Valeur actuelle des instruments financiers constitutifs de dépôts de garantie</b>		
■ Instruments financiers reçus en garantie et non inscrits au bilan	-	-
■ Instruments financiers donnés en garantie et maintenus dans leur poste d'origine	-	-
<b>Instruments financiers détenus en portefeuille émis par les entités liées à la société de gestion</b>		
■ Actions	16 844 358,87	-
■ Obligations	-	-
■ Titres de créances	-	-
■ Parts d'OPC	-	-
■ Opérations temporaires sur titres	-	-
■ Contrats financiers	92 903 165,80	-
■ Dépôts	-	-
■ Autres Instruments financiers	-	-

## Keys SELECTION

### 14 - Affectation des sommes distribuables

#### 1- Sommes distribuables afférentes au résultat

Le Fonds n'a procédé à aucun versement d'acompte sur résultat au titre de l'exercice 2018.

Acomptes sur résultat versés au titre de l'exercice				
Date de versement des acomptes	Montant total des acomptes (EUR)	Montant unitaire des acomptes (EUR)	Crédits d'impôt totaux (EUR)	Crédits d'impôt unitaires (EUR)
		Néant		

Les modalités d'affectation du résultat du Fonds sont les suivantes\* :

Tableau d'affectation des sommes distribuables afférentes au résultat	Exercice au 31/12/2018 (EUR)
<b>Sommes à affecter</b>	
■ Résultat de l'exercice	- 1 671 129,09
■ Report à nouveau	-
<b>Total</b>	<b>- 1 671 129,09</b>
<b>Affectation</b>	
■ Report à nouveau de l'exercice	-
■ Distribution	-
■ Capitalisation	- 1 671 129,09
<b>Total</b>	<b>- 1 671 129,09</b>
<b>Information relative aux parts ouvrant droit à distribution</b>	
Nombre de parts	
■ Parts A	-
Distribution unitaire	-
Crédits d'impôts attachés à la distribution de résultat	-

\* L'affectation du résultat de l'exercice est proposée sur décision de la Société de Gestion.

## Keys SELECTION

### 14 - Affectation des sommes distribuables (suite)

#### 2- Sommes distribuables afférentes aux plus et moins values nettes

Acomptes sur plus et moins values nettes

Date de versement des acomptes	Montant total des acomptes (EUR)	Montant unitaire des acomptes (EUR)
	Néant	

Tableau d'affectation des sommes distribuables afférentes aux plus et moins-values nettes\*

Tableau d'affectation des sommes distribuables afférentes aux plus et moins-values nettes	Exercice au 31/12/2018 (EUR)
<b>Sommes restant à affecter</b>	
■ Plus et moins-values nettes antérieures non distribuées	-
■ Plus et moins-values nettes de l'exercice	-
■ Acomptes versés sur plus et moins-values nettes de l'exercice	-
<b>Total</b>	-
<b>Affectation</b>	
■ Distribution	-
■ Plus et moins-values nettes non distribuées (Report)	-
■ Capitalisation	-
<b>Total</b>	-
<b>Information relative aux parts ouvrant droit à distribution</b>	
Nombre de parts	
■ Parts A	-
Distribution unitaire	-

\* L'affectation des plus et moins-values nettes de l'exercice est proposée sur décision de la Société de Gestion  
Les montants indiqués ne concernent pas les répartitions d'actifs

## Keys SELECTION

### 15 - Tableau des résultats et autres éléments caractéristiques du Fonds au cours des cinq derniers exercices

Voici les résultats et autres éléments caractéristiques au cours des cinq derniers exercices :

Libellés	Exercice au 31/12/2018 (EUR)	Exercice au 31/12/2017 (EUR)
<b>Actif Net</b>	<b>94 162 609,19</b>	<b>31 038 611,05</b>
<b>Parts A</b>		
Engagement de souscription <sup>(1)</sup>	83 254 384,70	29 246 088,80
Montant libéré <sup>(1)</sup>	83 254 384,70	29 246 088,80
Répartitions d'actifs <sup>(1)</sup>	-	-
Distribution sur résultat <sup>(1)</sup>	-	-
Distribution sur plus et moins values nettes <sup>(1)</sup>	-	-
Nombre de parts	83 024,6797	29 246,0888
Report à nouveau unitaire	-	-
Plus et moins-values nettes unitaires reportées	-	-
Valeur liquidative	1 134,15	1 061,29

<sup>(1)</sup> Montant global (et non par part) pour la catégorie de parts considérée

## Keys SELECTION

### 16 - Transactions avec des parties liées

Au cours de l'exercice 2018, les événements suivants ont eu lieu :

- 01/10/2018 : fusion des sociétés holdings françaises SASU Keys Placement, société absorbée, et SAS Keys Selection, société absorbante. La SASU Keys Placement est détenue indirectement par la SICAV Keystone Fund – Compartiment Keys Placement.

- 09/08/2018 : acquisition en co-investissement par la SAS KS (75%) avec la SCA KREP (25%), filiale de la SICAV Keystone Fund – Compartiment Keystone Real Estate Placement, de l'actif Rex London. L'actif est détenu par la société Keys Rex London Ltd.

- 08/11/2018 : acquisition en co-investissement par la SAS KS (50%) et la SASU Keystone Placement (50%), filiale de la SICAV Keystone Fund – Compartiment Keystone Real Estate Placement, de l'actif Metroscop. L'actif est détenu par la SNC KEYS Créteil.

#### (a) Keys Properties SARL (Monaco)

La société KEYS PROPERTIES SARL (Monaco), dont M. Cyril Garreau et M. Pierre Mattel, dirigeants de la société KEYS REIM, sont gérants et dont le siège se situe 20 Bd Princesse Charlotte, 98000 Monaco, effectue les prestations suivantes pour les sociétés sous-jacentes du FPS Keys Selection :

- la gestion administrative des sociétés,

Et conformément aux contrats établis entre les parties, KEYS PROPERTIES SARL (Monaco) reçoit de la part des entités sous-jacentes du FPS, les rémunérations suivantes :

- Honoraires de gestion administrative des sociétés : forfait d'honoraires soit de 20 000€ pour les holding et sociétés dont les actifs sont loués à 5 locataires ou moins ; 30 000€ pour les sociétés dont les actifs sont loués à plus de 5 locataires.

Au titre de l'exercice 2018, les honoraires de gestion administrative perçus sont de 474 820€.

(b) KEYS REIM SAS dont le siège se situe 11 rue Jean Mermoz 75008 Paris reçoit de la part des entités sous-jacentes du FPS, les rémunérations suivantes :

- Commission liée à la recherche des actifs immobiliers à acquérir : entre 1 % 3 % du prix d'acquisition de l'actif immobilier ;
- Commission liée à la recherche des financements : entre 0.75 % et 1.50 % du montant de financement obtenu ;
- Commission liée à la mission d'arbitrage : entre 1.25% et 2.00 % du prix de cession de l'actif immobilier ;
- Le conseil, contrôle et assistance dans la gestion et l'exploitation courante des immeubles : 0,3% de la valeur d'expertise de l'actif ;
- la domiciliation : 297 € HT par trimestre et par société à partir du 1/7/18 ;
- le suivi des VEFA : 1.5% du montant du contrat ;
- Honoraires de commercialisation : entre 5% et 10% du loyer facial annuel selon avec l'aide d'un agent ou en cas de renouvellement ;
- Gestion des travaux (hors CAPEX) selon si AMO (entre 2 et 4% du montant des travaux) ou MOD (entre 1% et 3% du montant des travaux) ;
- Honoraires suivi expertises immobilières : 1500€ HT / actif.

Au titre de l'exercice 2018, les honoraires perçus au titre de ces prestations sont répartis de la façon suivante :

- Commissions sur la recherche des actifs : 2 003 968.90 € ;
- Commissions sur la recherche des financements : 692 251.02€ ;
- Commissions sur cessions : 912 750.83€ ;
- Assistance à la gestion courante immeubles : 522 507.27 € ;
- Domiciliation : 10 692 € ;
- Suivi VEFA : 557 513.16 € ;
- Honoraires de commercialisation : 12 183€ ;
- Suivi Travaux : 1 281.88 € ;
- Suivi expertises : 28 500€.

#### (c) Keys Properties SARL (France)

La société KEYS PROPERTIES SARL (France) dont le siège se situe 11 rue Jean Mermoz 75008 Paris, filiale de la société KEYS PROPERTIES SARL (Monaco) effectue les prestations suivantes pour les sociétés filiales du FPS :

- la gestion locative (1% des loyers annuels HT) et technique (2€ m2 vacants / 3€ occupé avec min 3 000 HT annuel par société) ;
- la domiciliation : 297 € HT par trimestre et par société jusqu'au 30/06/18.

Au titre de l'exercice 2018, les honoraires perçus au titre de ces prestations sont répartis de la façon suivante :

- Honoraires de gestion locative et technique 51 178.32 € ;
- Domiciliation : 8715.30€.