

## OBJECTIF

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

## PRODUIT

**PRODUIT :** Keys Sélection (Part A : ISIN FR0013222544)

**INITIATEUR :** Keys REIM agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF)

Site web : [www.keys-reim.com](http://www.keys-reim.com) ou appelez le +33 (0)9 701 702 55 pour de plus amples informations.

**AUTORITÉ CHARGÉE DU CONTRÔLE :** Autorité des Marchés Financiers (AMF)

**DATE DE PRODUCTION DU DOCUMENT :** 11 juillet 2020

**AVERTISSEMENT :** Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

## EN QUOI CONSISTE CE PRODUIT ?

**TYPE :** Fonds Professionnel Spécialisé (FPS) de droit français

**OBJECTIFS :** Le Fonds a pour objectif de proposer une revalorisation de la valeur des Parts sur un horizon de détention à long terme afin de faire bénéficier les souscripteurs de l'exposition aux marchés immobiliers. Dans ce cadre, le patrimoine immobilier sera constitué principalement directement ou indirectement, d'immeubles construits ou en construction en pleine propriété ou en copropriété, et pouvant être édifiés sur des terrains faisant l'objet de baux emphytéotiques, situés en France et à l'étranger. Le Fonds a obtenu le label ISR au titre de son engagement dans une démarche d'investissement ESG mis en œuvre à travers une grille de critères sociaux, environnementaux et de gouvernance (comme le bien-être des occupants, la performance énergétique...), donnant lieu à l'établissement d'une note pour chaque actif avec une approche de gestion *best-in-class* ou *best-in-progress* mise en œuvre par rapport à la note seuil du fonds.

**INVESTISSEURS DE DETAIL VISÉS :** Ce produit est destiné aux investisseurs professionnels et assimilés en France, répondant aux conditions de l'article 423-27 du Règlement général de l'AMF, investissant au minimum 100 000 €, recherchant une durée de placement de long terme conforme à celle du produit. Ce produit pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport avant la durée de placement recommandée. Ce produit comporte des risques de perte en capital. Ce produit n'est pas à destination de personnes présentant les caractéristiques d'US Person (Décret n°2015-1 du 2 janvier 2015 dite « loi Fatca »).

**DÉTAIL DES PRESTATIONS D'ASSURANCE OFFERTES :** non applicable.

## QUELS SONT LES RISQUES ET QU'EST-CE QUE CELA POURRAIT ME RAPPORTER ?

### INDICATEUR DE RISQUE



← RISQUE LE PLUS FAIBLE      RISQUE LE PLUS ÉLEVÉ →

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que le produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est peu probable que notre capacité à vous payer soit affectée.

Vous risquez de ne pas pouvoir racheter facilement votre produit ou de devoir le racheter à un prix qui influera sensiblement le montant que vous percevrez en retour. Par ailleurs, vous serez exposé aux risques suivants :

- Risque de liquidité lié aux cessions non garanties par la société de gestion sur le marché secondaire ou de gré à gré,
- Éventuellement, le risque de concentration sur certains marchés immobiliers,
- Éventuellement, le risque lié à l'effet de levier.

Les investissements réalisés par le Fonds sont soumis aux aléas des marchés immobiliers, qui peuvent varier à la hausse et à la baisse.

Ce Fonds ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

Pour plus d'information sur les risques, veuillez-vous référer au Prospectus.

## SCÉNARIOS DE PERFORMANCE

Investissement de 100 000 EUR		1 an	4 ans	8 ans (période de détention recommandée)
SCÉNARIOS				
<b>Scénario de tensions</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	<b>81 183 EUR</b>	<b>81 745 EUR</b>	<b>79 218 EUR</b>
	<i>Rendement annuel moyen</i>	<i>-18,82%</i>	<i>-4,91%</i>	<i>-2,87%</i>
<b>Scénario défavorable</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	<b>91 666 EUR</b>	<b>109 888 EUR</b>	<b>139 531 EUR</b>
	<i>Rendement annuel moyen</i>	<i>-8,33%</i>	<i>2,39%</i>	<i>4,25%</i>
<b>Scénario intermédiaire</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	<b>94 967 EUR</b>	<b>118 057 EUR</b>	<b>154 487 EUR</b>
	<i>Rendement annuel moyen</i>	<i>-5,03%</i>	<i>4,24%</i>	<i>5,59%</i>
<b>Scénario favorable</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	<b>98 600 EUR</b>	<b>127 109 EUR</b>	<b>171 418 EUR</b>
	<i>Rendement annuel moyen</i>	<i>-1,40%</i>	<i>6,18%</i>	<i>6,97%</i>

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 8 ans (la période de détention minimum recommandée), en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez 100 000 euros. Les différents scénarios montrent comment votre investissement pourrait se comporter. Vous pouvez les comparer avec les scénarios d'autres produits.

- Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de l'indice EDHEC IEIF immobilier d'entreprise France, un indice transactionnel représentatif du marché de l'immobilier d'entreprise en France. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du portefeuille du Fonds et de la durée pendant laquelle vous conserverez votre investissement.
- Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes, et ne tient pas compte du cas où nous ne pourrions pas vous payer. Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, ainsi que les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

## QUE SE PASSE-T-IL SI KEYS REIM N'EST PAS EN MESURE D'EFFECTUER LES VERSEMENTS ?

Keys REIM est une société de gestion de portefeuille agréée le 04/04/2016 sous le numéro GP-16000011 et suivie par l'Autorité des Marchés Financiers et doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement, notamment en matière de fonds propres.

En outre, les actifs du Fonds sont conservés par Cacéis, banque du groupe Crédit Agricole.

## QUE VA ME COÛTER CET INVESTISSEMENT ?

La réduction du rendement (RIY) montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires.

Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au produit lui-même, pour trois périodes de détention différentes. Ils incluent les pénalités de sortie anticipée potentielles. Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 100 000 EUR. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir. Nous attirons votre attention sur le fait que l'investissement minimum est de 100 000 EUR pour un investisseur non professionnel.

## COÛTS AU FIL DU TEMPS

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps.

Investissement de 100 000 EUR			
SCÉNARIOS	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 4 ans	Si vous sortez après 8 ans
<b>Coûts totaux</b>	<b>17 070 EUR</b>	<b>39 816 EUR</b>	<b>94 916 EUR</b>
<i>Incidence sur le rendement (réduction du rendement) par an</i>	<i>17,07%</i>	<i>7,86%</i>	<i>6,51%</i>

## COMPOSITION DES COÛTS

Le tableau ci-dessous indique :

- l'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée;
- la signification des différentes catégories de coûts.

<b>Coûts ponctuels</b>	Coûts d'entrée	0,86%	L'incidence des coûts que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez, il se pourrait que vous paierez moins.
	Coûts de sortie	0,00%	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.
<b>Coûts récurrents</b>	Coûts de transaction de portefeuille	3,03%	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
	Autres coûts récurrents	2,57%	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements.
<b>Coûts accessoires</b>	Commissions liées aux résultats	0,06%	L'incidence des commissions liées aux résultats.
	Commissions d'intéressement	Néant	L'incidence des commissions d'intéressement.

## COMBIEN DE TEMPS DOIS-JE LE CONSERVER, ET PUIS-JE RETIRER DE L'ARGENT DE FAÇON ANTICIPÉE ?

Le produit est conçu pour un investissement à long terme. Cependant vous pouvez le racheter au moins un (1) an après la souscription, moyennant une commission de rachat dégressive les cinq (5) années suivantes.

**Période de détention minimum recommandée : 8 ans.**

## COMMENT PUIS-JE FORMULER UNE RÉCLAMATION ?

Pour toute réclamation, un courrier/courriel peut être adressé à Keys Real Estate Investment Management :

- par voie postale :  
Keys REIM  
A l'attention du RCCI  
24 rue des Capucines 75002 Paris
- par e-Mail :  
reclamations@keys-reim.com

Keys Real Estate Investment Management s'engage à répondre à votre demande sous 10 jours ouvrés, sauf cas exceptionnels. Dans le cas contraire, nous accuserons réception dans ces 10 jours et une réponse définitive vous sera apportée dans un délai maximal de 60 jours à compter de la réception de votre demande.

## AUTRES INFORMATIONS PERTINENTES

Les informations contenues dans le Document d'Informations Clés ne constituent en aucun cas une recommandation d'achat ou de vente du produit ou un prospectus commercial. Vous pouvez obtenir plus d'informations sur le produit en consultant votre Conseiller en investissements financiers.