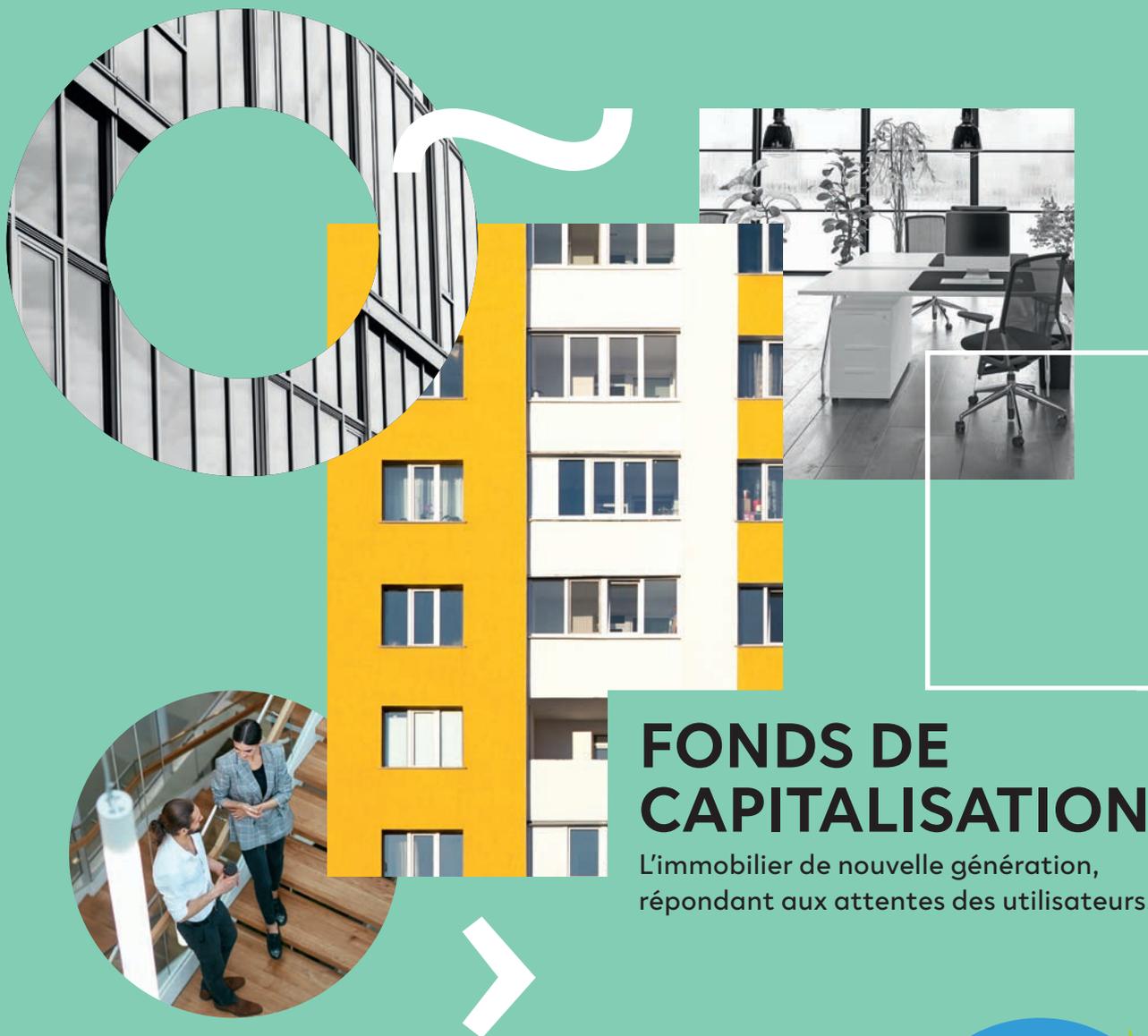


Ce Fonds est réservé aux investisseurs professionnels et assimilés en France, répondant aux conditions de l'article 423.27 du Règlement général de l'AMF, à savoir ceux susceptibles d'investir au minimum 100 000 €. Keys Sélection est un Fonds Professionnel Spécialisé déclaré et non agréé par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) et dont les règles de fonctionnement sont fixées dans le prospectus. Keys Sélection a été déclaré à l'AMF le 20/12/2016 sous le n°FDS57507.

Keys Sélection



FONDS DE CAPITALISATION

L'immobilier de nouvelle génération, répondant aux attentes des utilisateurs.



Keys Asset Management, un groupe solide

Soutenu par Naxicap Partners, filiale de Natixis, le groupe Keys Asset Management a été co-fondé par deux praticiens de l'immobilier : Pierre Mattei et Cyril Garreau.

Acteur de référence du capital investissement en France, Naxicap Partners – affilié de Natixis Investment Managers – dispose de 3,1 Mds € de capitaux sous gestion. Naxicap Partners construit aux côtés des entrepreneurs avec lesquels il s'associe, un partenariat solide et constructif pour la réussite de leur projet.



1,7 Md€
d'encours immobiliers



130+
actifs



3 100+
investisseurs



160+ M€
montant des investissements
immobiliers en 2021



85
collaborateurs



50
projets en développement
(parmi les actifs)

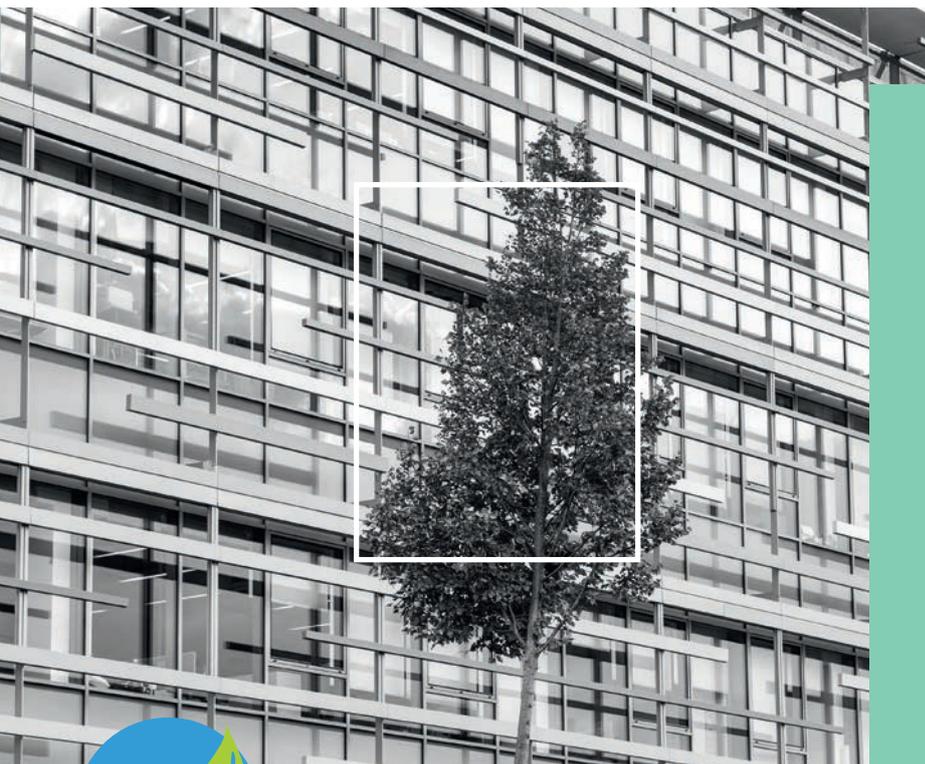
Investir dans les grandes mutations de l'immobilier tertiaire

Depuis 10 ans, l'immobilier tertiaire poursuit sa mue dans un contexte porteur, mais aussi plus contraignant et concurrentiel.

“

Selon Keys REIM, 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. Keys Sélection s'inscrit pleinement dans cette tendance nouvelle d'un immobilier durable, connecté et humain.

”



Des immeubles plus rapidement obsolètes

- Évolution rapide des normes de construction et de performance énergétique
- Nouveaux modes de consommation de l'immobilier
- Nouvel urbanisme fondé sur le cadre de vie et la mixité des usages tertiaire et résidentiel
- Essor de l'hôtellerie « Lifestyle » centrée sur l'expérience, les services et le partage



Le fonds a obtenu le label ISR au titre de son engagement dans une démarche d'investissement ESG (critères environnementaux, sociaux et de gouvernance)

➤ La grille d'analyse des actifs développée par la société de gestion prend en compte **60 critères ESG** dans les domaines suivants :

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

L'analyse, effectuée par la Société de Gestion sur chacun des actifs du Fonds, donne lieu à l'établissement d'une note, qui est alors comparée à la NSF (Note Seuil du FIA). Chaque actif du Fonds doit obtenir une note supérieure à la NSF (approche best-in-class) ou bien faire l'objet d'un plan d'amélioration à 3 ans (approche best-in-progress). La politique ESG du Fonds sera détaillée dans un rapport spécial annexé au rapport annuel du Fonds.

Les informations présentées dans le document relèvent de l'appréciation de la société de gestion.

Notre savoir-faire en gestion patrimoniale

Victoires de la Pierre-Papier dans la catégorie Capital-développement immobilier.



Jury composé de journalistes de la Rédaction du magazine Gestion de Fortune et de professionnels de la gestion de patrimoine liés ou non à Keys REIM, évaluant les dossiers de candidature transmis par les sociétés de gestion.

Keys Sélection au 31/12/2021

30
actifs

93

locataires

5,08 %

performance nette annualisée
depuis création (01/02/2017)

Performances annuelles ¹	2018	2019	2020	2021
Part A	6,87%	5,56%	1,35%	5,12%

¹Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps. Elles sont susceptibles par nature de varier à la hausse comme à la baisse selon les conditions de marché.

1 Gestion d'actifs

- Détermination de la meilleure stratégie pour l'immeuble
- Expertises
- Politique d'arbitrage

2 Gestion de l'immeuble

- Maintenance régulière
- Conformité réglementaire
- Optimisation des niveaux de charges locatives et de la consommation énergétique
- Attention particulière au bien-être des occupants

3 Gestion locative

- Identification et sélection des locataires
- Optimisation du bail
- Perception du loyer
- Relations avec les locataires
- Pédagogie vis-à-vis des entreprises locataires pour mieux tirer parti des performances environnementales des bâtiments

4 Engagement ISR

- Une démarche ISR exigeante soucieuse du respect de l'environnement, de l'insertion dans le tissu urbain et du bien-être des occupants
- **60 critères** qui constituent notre grille d'analyse des actifs
- **8 indicateurs de performance ISR** au niveau du fonds



Si les certifications environnementales (**HQE** : Haute Qualité Environnementale; **BREEAM** : Building Research Establishment Environmental Assessment Method) distinguent les bâtiments vertueux car économes en énergie et respectueux de l'environnement, les immeubles tertiaires doivent aussi répondre aux nouvelles attentes des entreprises clientes et des occupants en termes de services, de confort, de flexibilité et de connectivité.

Dans le cadre de sa politique ISR, Keys REIM mesure la satisfaction des entreprises clientes et anime des « comités verts » pour les sensibiliser aux enjeux environnementaux.

Un univers d'investissement diversifié



BADRA SIDIBÉ
Gérant du Fonds Keys Sélection
Keys REIM



Keys Sélection a pour objectif de générer une croissance en capital à moyen et long terme en constituant un patrimoine diversifié, composé principalement d'actifs immobiliers d'entreprise et hôteliers, situés en France ou à l'étranger, principalement en Europe.

Le fonds pourra également investir entre 0 et 20% de son actif net dans des actifs résidentiels.

Nous cibons prioritairement des actifs répondant aux nouvelles attentes des utilisateurs et/ou

s'inscrivant dans une démarche environnementale sanctionnée par l'obtention de certifications ou labels.

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 futurs locataires et les nouvelles pratiques comme la mixité des usages, le développement de services aux occupants et la volonté de faire vivre une véritable expérience à l'utilisateur.

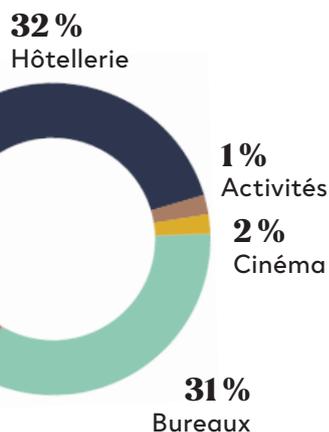


Selon Keys REIM, l'épidémie de la Covid-19 n'a pas supprimé le besoin de bureaux, mais confirmé ce que la société de gestion fait depuis des années, à savoir : se soucier des occupants. Il nous faut offrir des espaces modulables permettant le maximum de flexibilité dans l'usage qu'en feront les utilisateurs. Malgré l'essor du télétravail, l'attractivité des bureaux persiste, comme lieu indispensable à la collaboration et à l'innovation, outre le lien social et la culture d'entreprise.

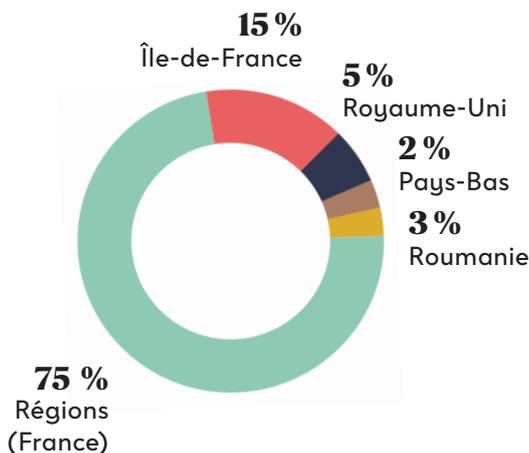
De même, si l'épisode de Covid-19 a marqué une rupture dans la croissance de long terme des secteurs de l'hôtellerie et du tourisme, des opportunités de développement existent dans l'accompagnement des opérateurs souhaitant répondre aux nouveaux besoins des clients.

Dorénavant, c'est la capacité à créer une expérience de qualité pour l'utilisateur final qui détermine le succès et la pérennité des actifs immobiliers de nouvelle génération.

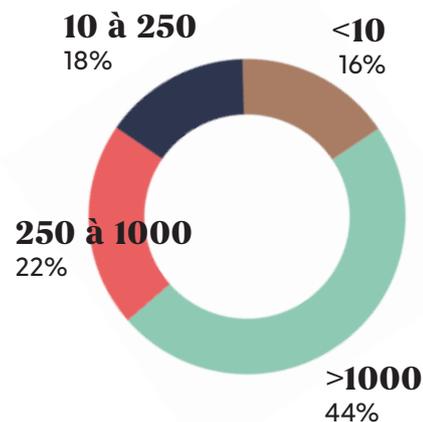
Répartition par affectation (en valeur)



Une préférence pour les métropoles régionales dynamiques



Loyers par taille de locataire (en nombre de salariés)



Portefeuille immobilier de Keys Sélection au 31/12/2021.

Une exposition aux aléas du marché immobilier : risque de perte en capital et risque de liquidité.

Exemples d'actifs en portefeuille



Les Halles de Bacalan
Bordeaux (33)



Mama Shelter
Toulouse (31)



Le Grand Carré
Villeneuve d'Ascq (59)



Porte Bleue
Marseille (13)

Caractéristiques du Fonds

FORME JURIDIQUE	Fonds commun de placement (FCP) de droit français.
SOCIÉTÉ DE GESTION	Keys REIM agréée par l'AMF le 04/04/2016 sous le numéro GP-16000011.
CODES ISIN	Part A : FR0013222544 / Part E : FR0013347184
DATE DE CRÉATION	Part A : 1 ^{er} février 2017 / Part E : 1 ^{er} juillet 2018
DEVISE DE RÉFÉRENCE	EUR
FRÉQUENCE DE VALORISATION	Trimestrielle
AFFECTATION DES SOMMES DISTRIBUABLES	Capitalisation
MINIMUM DE SOUSCRIPTION	Part A : 100 000 € / Part E : 1 000 000 €
DURÉE DE PLACEMENT RECOMMANDÉE ET BLOCAGE	8 ans. Pas de rachat pendant 12 mois. Les demandes de rachat peuvent être reçues par le centralisateur au plus tard 30 jours calendaires avant la date d'établissement de la valeur liquidative, sans nombre de fois maximum par an. Les demandes de rachat de parts pourraient être suspendues lorsqu'elles sont supérieures à 2,5 % du nombre total de parts du fonds.
FRAIS DE FONCTIONNEMENT ET GESTION	2,1 % / an TTC max. dont 1,5 % / an TTC (part A) et 1 % / an TTC (part E) pour la société de gestion
DROITS D'ENTRÉE	6 % max
COMMISSION DE SURPERFORMANCE	20 % au-delà d'un TRI annuel de 6 % net de frais.
COMMISSION DE RACHAT	5 % à l'issue de la première année, dégressif jusqu'à 0 % en année 7.
NIVEAU DE RISQUE	1 2 3 4 5 6 7
DÉPOSITAIRE ET TENEUR DE REGISTRE	CACEIS Bank France (Groupe Crédit Agricole). Rémunération : calculée chaque année.
GESTIONNAIRE COMPTABLE	ALTER DOMUS FUND SERVICES SAS. Rémunération : 25 000 € HT par an.
COMMISSAIRE AUX COMPTES	PricewaterhouseCoopers (PwC). Rémunération : calculée chaque année.

Principaux facteurs de risque

Avant de prendre une décision d'investissement, vous devez comprendre comment le Fonds est géré et quels sont les risques particuliers liés à la gestion mise en œuvre.

RISQUE DE PERTE EN CAPITAL	La performance du Fonds n'est pas garantie et le capital investi par le Porteur peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement.
RISQUE DE LIQUIDITÉ	Les investissements visés par le Fonds sont principalement des actifs immobiliers pouvant, dans certaines circonstances offrir une liquidité plus restreinte. Le risque de liquidité est lié à la difficulté de céder rapidement les actifs immobiliers physiques.
PLAFONNEMENT DES RACHATS	Les demandes de rachat pourraient être suspendues lorsqu'elles sont supérieures à 2,5 % du nombre total de parts du fonds, calculé sur la base de la dernière valeur liquidative connue lors de la demande de rachat.
RISQUE LIÉ AU MARCHÉ IMMOBILIER	Les investissements réalisés par le Fonds seront soumis aux risques inhérents à la gestion d'actifs immobiliers. Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposés au risque lié à l'évolution de cette classe d'actifs.
RISQUE LIÉ À LA GESTION DISCRÉTIONNAIRE	La gestion pratiquée par le FPS repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et/ou sur la sélection des actifs immobiliers. Il existe cependant un risque que le Fonds ne soit pas investi à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants.

RISQUE LIÉ À L'ENDETTEMENT	Le Fonds pourra avoir indirectement recours à l'endettement pour financer certains investissements, l'évolution du marché immobilier étant susceptible de conduire à une réduction considérable de la capacité de remboursement de la dette.
RISQUE DE TAUX	Ce risque est lié à l'exposition du Fonds à certains taux tels que l'inflation, la déflation et l'évolution des taux d'intérêts. Dans ces conditions, le Fonds pourrait être impacté de façon négative.
RISQUE DE CHANGE	Le Fonds a principalement vocation à investir dans la zone euro. Il peut être investi dans des instruments non libellés en euro. Le risque de change correspond au risque de perte en capital lorsqu'un investissement est libellé dans une devise autre que l'euro et que celle-ci se déprécie sur le marché des changes.
RISQUE DE CONTREPARTIES	Le Fonds peut subir une perte en cas de défaillance d'une contrepartie (financière ou immobilière) avec laquelle ont été réalisées certaines opérations, ce qui peut entraîner une baisse de la valeur liquidative.
RISQUE DE DURABILITÉ	Il s'agit du risque lié à un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

Pour plus de détails sur les caractéristiques et facteurs de risque du Fonds, vous pouvez consulter son Prospectus.

Une expertise aigüe du cycle immobilier

Le groupe Keys Asset Management développe une expertise exigeante couvrant l'ensemble du cycle de vie d'un actif immobilier.



Un groupe réactif et agile doté d'une forte culture entrepreneuriale

4 stratégies d'investissement

- Gestion patrimoniale
- Valorisation immobilière
- Financement d'opérations de développement
- Capital-investissement

- Une équipe immobilière intégrée permettant une meilleure maîtrise des opérations
- Une connaissance approfondie du marché domestique, et en particulier des métropoles régionales dynamiques
- Keys Asset Management est adhérent à l'Observatoire de l'Immobilier Durable et également signataire des UNPRI



Contact



Pour plus d'informations,
contactez-nous :

+33 (0)1 85 14 35 00

serviceclients@keys-reim.com

INFORMATIONS IMPORTANTES

Keys Sélection est un Fonds Professionnel Spécialisé non agréé par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) et dont les règles de fonctionnement sont fixées dans le prospectus. Keys Sélection a été déclaré à l'AMF le 20/12/2016 sous le n° FDS57507. Ce Fonds est réservé aux investisseurs professionnels et assimilés en France, c'est-à-dire répondant aux conditions de l'article 423-27 du Règlement général de l'AMF, à savoir ceux susceptibles d'investir au minimum 100 000 EUR. Le prospectus, le règlement et les derniers documents annuels et périodiques sont disponibles, sans frais et en français, auprès de la société de gestion Keys REIM, sur simple demande écrite à l'adresse suivante : 24 rue des Capucines, 75002 Paris - serviceclients@keys-reim.com. Le prospectus, le règlement et le bulletin de souscription doivent être remis avant toute souscription. Avant de prendre toute décision d'investissement, vous devez obtenir et lire le dernier prospectus et le dernier règlement mis à jour afin de comprendre comment le Fonds sera géré et quels sont les risques liés à la gestion mise en œuvre. L'investissement peut induire un risque de perte en capital. Compte tenu des risques économiques et de marché, aucune garantie ne peut par ailleurs être donnée quant à la réalisation des objectifs d'investissement.

Le présent document ne pourra pas être distribué, publié ou reproduit, en tout ou en partie, dans un but autre que celui pour lequel il a été conçu. Les informations qu'il contient ne devront pas être divulguées à des tiers par ses destinataires. En acceptant réception de ce document, chaque destinataire potentiel accepte les conditions mentionnées ci-dessus, et s'engage à restituer cette présentation à Keys REIM s'ils en font la demande. Aucune information contenue dans le présent document ne saurait être interprétée comme possédant une quelconque valeur contractuelle. La société de gestion a pris toutes les précautions nécessaires pour s'assurer que les informations déclarées sont en substance fidèles et exactes. Toutefois, ni la société de gestion, ni aucune autre personne n'assume une quelconque responsabilité quant à l'exactitude et l'exhaustivité de ces informations. La remise du présent document n'implique pas que les informations qu'il contient demeurent exactes postérieurement à la date de sa publication. Les investisseurs potentiels et leurs conseils sont vivement invités à conduire leurs propres analyses quant aux implications de leur investissement dans le Fonds, y compris, notamment, les conséquences juridiques et fiscales potentielles. Tout investisseur est donc invité à étudier sa situation particulière avec ses conseillers financiers ou juridiques habituels. Tout investissement dans le Fonds ne devra être réalisé que sur la base de la version finale des documents juridiques du Fonds et non sur la base d'une unique présentation. Les parts du Fonds n'ont fait l'objet d'aucun enregistrement ou prospectus d'information aux États-Unis d'Amérique, au Royaume-Uni ou dans tout autre pays. Toute information concernant le Fonds doit être interprétée à la lumière du règlement dudit Fonds.

Keys REIM, au capital de 300 000 €. Agréée par l'AMF le 04/04/2016 sous le numéro GP-16000011. 24 rue des Capucines, 75002 Paris. www.keys-reim.com. Mars 2022.

KEYS REIM