

KEYS SÉLECTION

Ce document marketing 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 (FPS) déclaré et non agréé par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) et dont les règles de fonctionnement sont fixées dans le prospectus. Le FPS Keys Sélection a été déclaré à l'AMF le 20/12/2016 sous le n°FDS57507.

L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE NOUVELLE GÉNÉRATION

FONDS

IMMOBILIER CORE+

de capitalisation

**Des immeubles neufs
ou entièrement restructurés,
à haute performance
environnementale**

Un parc immobilier en phase avec les
nouvelles attentes du marché

UN UNIVERS D'INVESTISSEMENT DIVERSIFIÉ



Affectation :

- bureaux (47%)
- usage mixte (41%)
- commerces (8%)
- activités (4%)



**Une préférence pour les
métropoles régionales
dynamiques :**

IDF (23%) et régions (77%)

+7%

de rendement net annualisé*
depuis création (01/02/2017)

100 000€

investissement minimum

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

données au 30 juin 2018

INVESTIR DANS LES GRANDES MUTATIONS DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

DEPUIS 10 ANS, LE SECTEUR IMMOBILIER POURSUIT SA MUE DANS UN CONTEXTE PORTEUR, MAIS AUSSI PLUS CONTRAIGNANT ET CONCURRENTIEL.

GÉRANTS DU FPS KEYS SÉLECTION



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.

STEVE
LEPINE



ARNAUD
PAQUET



DES IMMEUBLES DE BUREAUX PLUS RAPIDEMENT OBSOLÈTES



Évolution rapide des normes de construction et de performance énergétique



Nouveaux modes de consommation de l'immobilier d'entreprise



Émergence d'un nouvel urbanisme fondé sur la mixité des usages (bureaux / commerces / habitations)

LE FPS KEYS SÉLECTION S'INSCRIT PLEINEMENT DANS CETTE TENDANCE NOUVELLE D'UN IMMOBILIER D'ENTREPRISE « DURABLE, CONNECTÉ ET HUMAIN »



Si les certifications environnementales (HQE : Haute Qualité Environnementale ; BREEAM : Building Research Establishment Environmental Assessment Method) distinguent aujourd'hui les immeubles vertueux car économes en énergie et respectueux de l'environnement, l'immeuble de demain devra être capable de répondre aux nouveaux usages pour prétendre à de nouvelles formes de labellisation : celles liées à l'expérience et au bien-être (Haute Qualité d'Expérience ou WELL), tant sont grandes les attentes des utilisateurs en termes de services, de confort, de flexibilité et de connectivité.

OBJECTIF DE GESTION ET STRATÉGIE DU FONDS

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.

Le Fonds cible 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.**

EXEMPLES D'ACTIFS EN PORTEFEUILLE

Les Halles de Bacalan,
Bordeaux (33)



Neo,
Nice (06)



Diver'City,
Montpellier (34)



Rue des Rosiers,
Saint-Ouen (93)



CARACTÉRISTIQUES

FORME JURIDIQUE : Fonds commun de placement (FCP) de droit français

SOCIÉTÉ DE GESTION : Keys REIM, agréée par l'AMF sous le n° GP-16000011

GÉRANTS DU FONDS : Steve Lepine et Arnaud Paquet

CODE ISIN (PART A) : FR0013222544

DATE DE CRÉATION : 1er février 2017

DEVISE DE RÉFÉRENCE : EUR

LIQUIDITÉ : Trimestrielle. Pas de sortie avant 12 mois

MINIMUM DE SOUSCRIPTION : 100 000€

DURÉE DE PLACEMENT RECOMMANDÉE : 8 ans

FRAIS DE GESTION : 1,5%

DROITS D'ENTRÉE : 5%

COMMISSION DE SURPERFORMANCE MAXIMUM : 20% au-delà d'un TRI annuel de 6%

COMMISSION DE RACHAT : 5%, à l'issue de la première année, dégressif jusqu'à 0% en année 7

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 LIQUIDITÉ : lié à la difficulté de céder rapidement les actifs du Fonds puisque celui-ci investit principalement dans des actifs immobiliers et que le marché de l'immobilier peut offrir une liquidité plus restreinte. Par ailleurs, les demandes de rachat de parts pourraient être suspendues lorsqu'elles sont supérieures à 10% du nombre de parts.

RISQUE DE PERTE EN CAPITAL : lié à l'absence de garantie de remboursement du capital investi.

RISQUE LIÉ À LA GESTION DISCRÉTIONNAIRE : correspondant à la sélection par les gérants d'actifs (ou opérations) peu performants.

RISQUE LIÉ AU MARCHÉ IMMOBILIER : découlant du fait que le Fonds investit principalement dans des actifs immobiliers, et qu'il est donc soumis aux risques et facteurs associés.

LE GROUPE KEYS ASSET MANAGEMENT

SPÉCIALISTE DE LA GESTION D'ACTIFS IMMOBILIERS



**SAISIR CHAQUE OPPORTUNITÉ
POUR CRÉER DE LA VALEUR**

GROUPE CO-FONDÉ PAR CYRIL GARREAU ET PIERRE MATTEI, DES PRATICIENS DE L'IMMOBILIER QUI CONTINUENT DE PRIVILÉGIER L'APPROCHE TERRAIN.

- Une expertise 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 de foncières
 - Valorisation immobilière
 - Financement d'opérations de développement
 - Capital développement
- 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 signataire des UNPRI (Principes pour l'Investissement Responsable des Nations Unies)



>950M€

d'actifs immobiliers
gérés



374M€

investis en 2017



+50

actifs



+80

projets en
développement



+50

collaborateurs

données au 30 juin 2018

CONTACT + +33 9 701 702 55 | info@keys-reim.com

INFORMATIONS IMPORTANTES

Ce document marketing 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. Keys Sélection est un Fonds Professionnel Spécialisé (FPS) non agréé par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) et dont les règles de fonctionnement sont fixées dans le prospectus. Le FPS Keys Sélection a été déclaré à l'AMF le 20/12/2016 sous le n° FDS57507.

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 Real Estate Investment Management (Keys REIM), sur simple demande écrite à l'adresse suivante: 11, rue Jean Mermoz, 75008 Paris - contact@keys-am.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. En particulier, vous devez prendre connaissance des conditions et des modalités particulières de fonctionnement et de gestion de ce Fonds Professionnel Spécialisé : règles d'investissement et d'engagement ; conditions et modalités des souscriptions, acquisitions, rachats des parts et des actions ; valeur liquidative en deçà de laquelle il est procédé à la dissolution du Fonds. Ces conditions et modalités sont énoncées dans le règlement du Fonds, aux articles 3, 3 bis et 11 du règlement, de même que les conditions dans lesquelles le règlement peut être modifié. 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.

Aucune information contenue dans le présent document ne saurait être interprétée comme possédant une quelconque valeur contractuelle. Ce document est produit à titre purement indicatif et ne constitue ni une sollicitation d'achat ou de vente de Fonds, ni une recommandation personnalisée, ni un conseil relatif aux aspects juridiques, fiscaux ou d'investissement. Les informations pourront être modifiées, le cas échéant, au cours de la gestion du Fonds, et ce, dans le respect de la réglementation applicable. Keys Real Estate Investment Management ne saurait être tenue responsable de toute décision prise ou non sur la base d'une information contenue dans le présent document, ni de l'utilisation qui pourrait en être faite par un tiers.

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 sa date de 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. Édité le 13 septembre 2018.

Keys REIM, au capital de 300 000€. Agréée par l'AMF sous le numéro GP-16000011