

Rapport Annuel 2020



FPS
Keys Sélection

CONFIDENTIEL : diffusion et reproduction interdite

L'information contenue dans ce rapport est strictement confidentielle et est destinée uniquement aux porteurs de parts du FPS Keys Sélection. Toute diffusion doit faire l'objet de l'accord écrit de la société de gestion du Fonds.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

SOMMAIRE

1. Désignation du FPS Keys Sélection.....	2
2. Faits marquants 2019.....	6
2.1 Point macro-économique	6
2.2 Point immobilier.....	7
2.3 Nouveaux investissements et Evolution du portefeuille immobilier.....	9
2.4 Structuration.....	12
2.5 Perspectives.....	13
2.6 Evaluation	13
2.7 Frais de gestion et de transaction	15
2.8 Modifications du prospectus.....	16
3. Transactions avec des parties liées	16
4. Performance du FPS.....	19
4.1 Situation financière du FPS.....	19
4.2 Répartition de l'Actif Net.....	20
5. Informations relatives à la Société de Gestion.....	21
5.1 Rémunération.....	21
5.2 Procédure de sélection et d'évaluation des intermédiaires et contreparties.....	24
5.3 Critères sociaux, environnementaux et de qualité de gouvernance dans la politique d'investissement.....	24
5.4 Changements substantiels	25
6. Evènements postérieurs à la clôture.....	26

1. 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

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, écogestion, confort et cibles de santé). Il existe également la certification HQE Rénovation pour les bâtiments existants.

La stratégie d'investissement du Fonds vise à constituer un patrimoine 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 peuvent être acquis soit directement par le Fonds, soit par l'intermédiaire de sociétés non cotées à prépondérance immobilière, soit par l'intermédiaire de FIA européens ou de FIA de pays tiers destinés à une clientèle professionnelle pouvant être gérés par une société du Groupe Keys AM.

Ces investissements peuvent 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 Fonds peut également investir jusqu'à 20% de l'actif net dans des stratégies de promotion immobilière et/ou de marchand de biens, en France et en Europe.

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 Fonds.

Les actifs immobiliers sont principalement détenus de façon indirecte, 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 Fonds. Pendant les trois (3) premières années à compter de sa constitution, le Fonds se dotera d'une poche de liquidité lui permettant de faire face à tout moment aux charges qu'il 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 Fonds.

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

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

Durée de placement recommandée : 8 ans

Commission de Gestion – Part A : 1.5% HT de l'actif net

Commission de surperformance : 0% en 2020

Société de Gestion : KEYS REIM, 24, rue des Capucines à Paris (75002), 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

Éléments financiers synthétiques :

CHIFFRES CLES – PART A	
Montants appelés	235 286 432,97€
Actif net 31/12/2020	285 509 745,39 €
Valeur liquidative part A 31/12/2020	1 213,46 €
Nominal part A	1 000,00 €
Nombre actifs gérés	31

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 Sélection ne détient pas de titres négociés sur un marché organisé ou réglementé.

Il investit dans des actifs non liquides. Au 31/12/2020, les actifs non liquides représentent 95% des actifs du fonds.

Son profil de risque demeure maîtrisé, 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.

2. Faits marquants 2020

2.1 Point macro-économique

La crise du Covid-19 a eu un impact économique mondial très fort et a touché l'ensemble des économies. Si la Chine est restée relativement peu affectée, les Etats-Unis et l'Europe ont, elles été touchées de plein fouet. Ainsi, le PIB de l'Europe baisse de 6,8% quand celui de la France chute plus lourdement de 8,3 %. Le taux de chômage est toutefois resté stable autour des 8%. Si l'Etat français a imposé des mesures restrictives imposant notamment 2 périodes de confinement au printemps et hiver 2020, il a également mis en place des aides afin de soutenir l'économie (activité partielle, PGE, fonds de solidarité, report de délai, crédit d'impôt) dans les secteurs très touchés tels que la restauration, le tourisme ou les activités culturelles.

L'année 2020 a donc été particulièrement perturbé par ce contexte difficile, ce qui manifeste notamment par l'indicateur du climat des affaires de l'INSEE qui s'établissait à 105,2 avant la crise, qui a chuté jusqu'à 53,8 en avril 2020 pour remonter à 90,2 en février 2021. Depuis quelques mois, grâce à l'efficacité des vaccins, à leur déploiement à l'échelle mondiale, les indicateurs de confiance se sont améliorés. Selon l'étude du FMI intitulée Perspectives de l'économie Mondiale de janvier 2021, la croissance mondiale en 2021 serait de 5,5% et de 4,2% en 2022.

A l'échelle européenne, le Conseil des Gouverneurs de la BCE a confirmé une nouvelle fois l'orientation très favorable de sa politique monétaire et est « prêt à ajuster l'ensemble de ses instruments, de façon adéquate, pour assurer le rapprochement durable de l'inflation par rapport à son objectif, conformément à son engagement en faveur de la symétrie ». Cette position contribue fortement à réduction de l'incertitude et au renforcement de la confiance. Ceux-ci devraient avoir pour conséquence une augmentation de la consommation privée et de l'investissement des entreprises, soutenant l'activité économique.

Les marchés immobiliers (locatif et investissement) ont également été fortement ralentis par la période de confinement. Toutefois, la quasi-totalité des discussions entamées pré-covid avec des preneurs ou des investisseurs se sont poursuivies à des prix identiques ou très proches des niveaux pré-covid.

2.2 Point immobilier

1- Investissement

Le marché immobilier a lui aussi été touché par la crise. Au niveau mondial, le montant des investissements a observé un recul de 26% par rapport à 2019. L'Europe s'est très bien maintenue dans ce contexte grâce à un premier trimestre record, et accuse une baisse limitée à 17% quand la France marque le pas avec une baisse de 32% par rapport à 2019.

Cette baisse doit être relativisée. En effet, 2019 a été une année particulièrement élevée en termes d'investissement immobilier. En effet, 27 milliards d'euros ont été investis en France en 2020, ce qui fait de cette année l'une des 7 meilleures années en investissement immobilier. La tranche des actifs compris entre 50 et 200 millions d'euros a été la plus touchée avec une baisse des transactions de 40%.

Le plus grand nombre des transactions a été à nouveau observé sur les actifs tertiaires à hauteur de 69% du montant total investi en 2020 (+1% en un an).

L'année 2020 a été marquée par une recherche accrue d'actifs sécurisés dits Core, proposant une excellente localisation, neufs ou récents, avec des baux longs et des locataires de 1er rang créant. Les taux de rendement pour ces actifs se sont maintenus à des niveaux bas (2,80% dans Paris, Quartier Central des Affaires). A l'inverse, ceux ne répondant pas à l'ensemble de ces critères et présentant un risque locatif pour les investisseurs ont observé une décompression de taux compris entre 25 et 50 bips.

En région (85% du portefeuille en valeur du FPS Keys Sélection), le volume investi dans les bureaux en VEFA a baissé de 1,1 milliard d'euros en 2019 à 445 millions d'euros en 2020. Les segments Core et Core + (moins bonne localisation, nécessitant des travaux, avec de la vacance) ont représenté respectivement 38% et 27% des volumes investis. L'élasticité des loyers est beaucoup plus faible qu'en Ile-de-France incitant les investisseurs à prendre un peu plus de risque.

Classe d'actif la plus touchée par les mesures sanitaires restrictives le volume des investissements en commerce a baissé de -35% en un an soit un volume d'investissement à hauteur de 4,3 milliards d'euros. Une décompression des taux de l'ordre de 50 bips a été observée sur le commerce, une décompression qui devrait se poursuivre en 2021 selon leur nature (pied d'immeuble, boutique, identité) et leur emplacement.

A l'inverse, avec le développement du e-commerce les entrepôts logistiques ont été très demandés par les investisseurs avec 3,4 milliards investis (baisse de 30% par rapport à

l'année record de 2019), essentiellement transactés en portefeuille. La marge de taux qu'ils proposent sur le taux sans risque OAT est intéressante à hauteur de 410 bips fin 2020.

Les perspectives pour 2021 suivent la même tendance, les investisseurs cherchant de la sécurité dans un contexte d'incertitude et s'adapte aux nouveaux modes de vie et de travail qui vont se poursuivre avec une attention particulière sur la centralité, la dimension environnementale et l'obsolescence de l'actif. Une enquête menée par Colliers International auprès d'investisseurs indique que 98 % des sondés souhaitent élargir leurs portefeuilles immobiliers en 2021 sur des actifs résilients. Cette nouvelle orientation de la demande aura pour conséquence la décote des actifs obsolètes ou nécessitant un lourd travail d'asset management.

La BCE a confirmé sa politique de taux bas sur le long terme afin de soutenir l'économie. La prime de risque de l'immobilier et le financement bancaires restent ainsi attractifs. Toutefois, les banques sont plus sélectives sur la qualité des dossiers et les garanties apportées.

Le télétravail s'étant accéléré en 2020, conséquence des périodes de confinement, a remis en question la consommation de surfaces et la place du bureau. Il y a donc un attentisme des opérateurs bancaires quant à l'impact du télétravail sur le bureau sur le long terme, mais aussi une attente d'un retour à la normale de leur accès pour les salariés. Les opérations de qualité (localisation, prestation de qualité, flux long terme) continueront à être financé, soutenant leur hausse de prix.

2- Location

Le marché locatif tertiaire français a lui aussi été très impacté par la crise du Covid-19 en 2020, avec un net recul de la demande placée (nombre de m² ayant fait l'objet de signature d'un bail) au cours de l'année.

En Ile-de-France, elle s'élève à 1 310 000 m², en recul de 45% par rapport à 2019. L'offre de bureaux à un an augmente et s'élève à 5,1 millions de m² (+22%). En conséquence, le taux de vacance en Ile-de-France poursuit sa hausse et atteint 6,8% et 4 % pour Paris intramuros. Ce dernier était particulièrement bas depuis quelques années, tirant ainsi les loyers vers le haut. Cette augmentation permet de retrouver de la fluidité sur le marché locatif. Le loyer facial Prime reste toutefois orienté à la hausse à Paris QCA et atteint 900€/m²/an HT HC.

Avec un volume total de 1 245 000 m² placés sur les 17 premières métropoles françaises, les transactions en régions connaissent un recul de -36% sur un an. Les surfaces supérieures à 1000 m² ont particulièrement été impactées par le recul de la demande. Les loyers Prime restent stables en moyenne. L'offre à un an augmente et atteint 2,65 millions de m² (+13%). Néanmoins, le taux de vacance se contient dans les 6 plus grandes métropoles, où il reste inférieur à 6%, soit inférieur à celui observé en Ile-de-France.

2.3 Nouveaux investissements et Evolution du portefeuille immobilier

Au 31/12/2020, l'actif net du fonds s'élève à 285 509 745,39 € soit en hausse de +1,6% par rapport à 2019 retraité des mouvements de capitaux (souscriptions, rachats).

La performance du fonds sur l'année a été principalement portée par les acquisitions d'actifs de commerce et hôtelier, alors qu'il s'agit des secteurs les plus touchés par les mesures sanitaires restrictives. La force de Keys REIM a été de réaliser ces opérations avec des partenaires (co-investisseur, bailleur) dont la qualité, la réputation et la solidité financière sont éprouvées et ont été reconnues par les experts à travers leurs valeurs de marché retenues :

- Actifs hôteliers l'Abbaye des Vaux de Cernay et la Citadelle de Belle-Ile-en-Mer : Il s'agit de 2 hôtels prestigieux acquis dans le cadre d'un redéveloppement. L'abbaye des Vaux de Cernay bénéficie d'une forte réputation. L'objectif est de proposer des services très haut de gamme, incontournables à l'échelle européenne, à une clientèle affaires et loisirs. La Citadelle de Belle-Ile-en-Mer bénéficie d'une vue en hauteur sensationnelle sur l'île. Une fois rénové l'hôtel proposera des prestations de remise en forme. Il s'agit de 2 partenariats avec le bailleur Paris Society dont le principal actionnaire est le groupe Accor.
- Actif hôtelier « Porte Bleue » à Marseille : Cette résidence de tourisme a été acquise en VEFA auprès du promoteur Constructa. Dans le cadre de l'opération, un bail de 12 ans ferme a été signé avec l'opérateur Odalys, acteur de référence de la résidence gérée, garantissant les revenus locatifs dès sa livraison. L'architecture remarquable de l'immeuble permettra d'en faire une résidence incontournable sur le front de mer du quartier Euroméditerranée à Marseille.
- Les Galeries Lafayette à Bron, proche banlieue de Lyon : L'immeuble de commerces a été acquis à hauteur de 70% par le FPS Keys Sélection et 30% par

les Grands Magasins Galeries Lafayette. Ce centre commercial historique, qui bénéficie d'une vraie identité sur son marché, fait l'objet d'un programme de redéveloppement afin de le moderniser et d'optimiser son exploitation de demain : créations de boutiques, de moyennes surfaces en complément des locataires actuels Galeries Lafayette et Monoprix afin de proposer des services et une offre de restauration. Pour ce faire, un partenariat a été signé avec Citynove, asset manager du Groupe Galeries Lafayette.

En plus de ces actifs phares, 2 hypermarchés ont été acquis à hauteur de 60% à Cannes et Marseille (l'autre investisseur étant le compartiment Keystone Real Estate placement de la SICAV-FIS Keystone Fund également géré par Keys REIM en pari passu), loués à Casino sur 8 ans résiduels fermes. Enfin, dans la ZAC de Lyon Confluence, les 2 immeubles de bureaux et de commerces en rez-de-chaussée, Plug Yn et Pilote, ont été signés en VEFA auprès de Bouygues Immobilier. Ils développeront un total de 4 897 m² en R+4.

2020 a également été marquée par les livraisons de :

- L'immeuble « Néo » à Nice : Bénéficiant d'une grande visibilité sur la Métropole Niçoise, cet actif propose en plus des 8 575m² de bureaux en R+7, un hôtel d'environ 4 076m² sous l'enseigne de B&B offrant 167 chambres. Le rez-de-chaussée, sera occupé par une salle de fitness et des commerces sur un total de 5 030 m² afin de proposer une offre unique sur le marché de l'Arenas. Au 31/12/2020, 1564 m² et 610 m² de bureaux sont loués respectivement à Enedis et Bouygues Bâtiment sur une durée ferme de 6 ans.
- L'immeuble « Racing Park » à l'Ouest de Lyon : Dans le secteur tertiaire historique « Techlid » cet actif développe près de 5 000 m² de bureaux. La société Saretec a déjà pris à bail 871m² pour une durée ferme de 6 ans. La commercialisation va se poursuivre sur l'année 2021.

Pour ce qui est de la commercialisation, avant même sa livraison début 2021, l'immeuble de bureaux « Berkeley Stanford » à Cesson-Sévigné en banlieue de Rennes a enregistré 2 belles signatures avec l'arrivée de STIME, DSI du Groupe Les Mousquetaires sur 3 248m² et Mediakind, conseil en stratégie de communication et media, sur 2 386m² pour des durées ferme de 6 et 10 ans. Enfin, le bail signé avec l'enseigne Botanic a été renouvelé sur une période ferme de 9 ans (immeuble « Botany » à Suresnes).

3 immeubles ont été cédés au cours de l'exercice pour un montant total d'environ 70m€ et une plus-value de 13m€ sur leur coût d'acquisition :

- Après avoir été livré et commercialisé principalement à la mairie de Toulouse, l'actif Borderouge a été cédé au prix net vendeur de 8,6m€
- L'immeuble de bureaux de l'ensemble Botany a été cédé en septembre 2020 au prix net vendeur de 30,7m€. Il avait été acquis en 2019 avec l'immeuble de commerces loué à la jardinerie Botanic.
- L'année s'est terminée avec la vente de l'immeuble de bureaux à Saint Ouen, rue des Rosiers. Une fois, restructuré et commercialisé auprès du locataire Pick Up, l'immeuble a été cédé au prix de 32,2m€.

Les chantiers entamés n'ont pas subi de retard en raison de la pandémie COVID-19. Au total ce sont environ 11765 m² qui ont été commercialisés sur 2020 signés avec 9 locataires différents représentant un loyer HT HC annuel de 2,3m€.

Une quarantaine de demande d'aménagement de loyer ont été étudiés afin d'accompagner et aider les locataires à faire face aux restrictions sanitaires. Des franchises ou des reports de loyers ont été accordés en contrepartie, pour la plupart, d'un allongement de la durée des baux ou la signature d'un nouveau bail. L'allègement des loyers HT HC accordé sur 2020 s'élève à 1,7m€.

En vue d'obtenir le label ISR en 2021, le fonds Keys Sélection a renforcé son engagement dans la démarche d'investissement ESG prenant en compte la performance de chaque actif selon des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance dans ses décisions d'investissement.

La démarche ISR de Keys Sélection combine deux approches complémentaires : (i) la constitution d'un portefeuille d'immeubles neufs répondant aux dernières normes environnementales et aux nouvelles attentes des utilisateurs (approche best-in-class) ; (ii) la sélection d'actifs offrant un potentiel de progression au moyen d'un plan d'amélioration à 3 ans (approche best-in-progress).

Au total, ce sont 60 critères ESG qui constituent sa grille d'analyse des actifs auxquels s'ajoutent 8 indicateurs de performance ESG au niveau du fonds. Il s'agit donc d'une approche complète et détaillée, là où certains fonds ISR se contentent de 20 à 30 critères.

Rapport Annuel 2020 – Keys Sélection

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.

En synthèse, le portefeuille immobilier de Keys Sélection au 31 décembre 2020 est le suivant :

Société	Actif	QP	VNC / Prix de revient	Valeur expertise € HD 31/12/2020	+ Value Latente
SAS KEYS EURATLANTIQUE	Innova	54%	20 804 552	24 610 000	3 805 448
SAS KEYS TOULOUSE M	Mama Shelter Toulouse	100%	22 766 761	26 000 000	3 233 239
SASU KEYS MARSEILLE TRINQUET	Marseille Trinquet	51%	6 041 104	6 950 000	908 896
SCI KEYS BACALAN	Halles de Bacalan	100%	7 513 924	9 150 000	1 636 076
SCI KEYS BORDEROUGE	Skyline	100%	-	-	-
SCI KEYS EURATECH	Diamant	100%	8 328 447	11 400 000	3 071 553
SCI KEYS EUREKA	Castelnau le Lez	100%	8 329 307	10 070 000	1 740 693
SNC KEYS ARENAS	Néo Nice	100%	51 524 894	52 500 000	975 106
SNC KEYS CESSON	Berkeley et Stanford	100%	20 751 623	23 690 000	2 938 377
SNC KEYS CRETEIL	Keys Créteil	50%	38 546 980	40 640 000	2 093 020
SNC KEYS SAINT OUEN	Saint-Ouen	100%	-	-	-
SNC KEYS VITROLLES	Vitrolles	100%	4 658 217	5 110 000	451 783
KEYS HAUTE BORNE	Grand Carré	100%	41 779 428	45 850 000	4 070 572
KEYS CAP	Cap Bonne Espérance - Bordeaux (33)	65%	64 090 446	36 690 000	5 849 554
	Cap Leeuwin - Bordeaux (33)	65%		33 250 000	
REX	TRIBE REX	75%	40 948 392	45 114 325	4 165 933
KEYS CARTOUCHERIE	Cartoucherie	100%	14 553 230	14 440 000	(113 230)
KEYS TECHLID	Racing Park	100%	18 970 000	18 970 000	-
KEYS SURESNES	Botany	100%	19 838 200	21 600 000	1 761 800
KEYS ILE DE NANTES	Ile de Nantes	100%	14 258 088	15 660 000	1 401 912
KEYS ANGLET	Keys Anglet	100%	22 818 864	23 070 000	251 136
KEYS BUCHAREST	Keys MS Clemenceau	100%	17 993 383	17 800 000	(193 383)
KEYSTONE APS Plan de Campagne	Plan de campagne	50%		4 370 000	
KEYSTONE APS Angoulins	Angoulins	50%	24 099 276	12 070 000	840 724
KEYSTONE APS Saint Bonnet	St Bonnet	50%		8 500 000	
KEYS Amsterdam	Amsterdam	100%	14 085 571	14 735 000	649 429
Keystone Cannessiglia	Keystone Cannessiglia	60%	21 111 577	22 990 000	1 878 423
SCI KEYS CONFLUENCE	Lycorne	100%	26 021 280	26 800 000	778 720
GL IMMO BRON	James	70%	168 959 427	175 900 000	6 940 573
SCI KEYS ABBAYE	Abbaye	100%	40 307 110	41 800 000	1 492 890
SCI KEYS CITADELLE	Citadelle	100%	13 600 000	13 600 000	-
SCI KEYS PORTE BLEUE	Porte Bleue 1	100%	34 275 414	38 980 000	4 704 586
SNC KEYS PORTE BLEUE 2	Porte bleue 2	100%	7 691 850	8 900 000	1 208 150

2.4 Structuration

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

- Participation en actions dans la SAS KEYS SELECTION pour un montant nominal de 22,820,000 € représentant 100% de détention de la société,
- 194,849,643€ d'avances en compte-courant accordées à la SAS KEYS SELECTION au 31 décembre 2020.
- Participations en actions dans la SAS KEYS SELECTION II pour un montant nominal de 1,500€ représentant 100% de détention de la société.
- 27,775,238€ d'avance en compte-courant accordés à la SAS KEYS SELECTION 2 au 31/12/2020.
- 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 31/12/2020, le FPS Keys Selection n'a pas eu recours à un emprunt externe.

2.5 Perspectives

Dans un contexte d'incertitude économique, les équipes de Keys Reim continueront de rester à l'affût d'opportunités permettant d'offrir aux porteurs le meilleur couple rendement/risque possible dans les conditions de marché actuelles, que ce soit en France ou en Europe.

De plus, plusieurs actifs acquis avec des surfaces vacantes et représentant une part significative du portefeuille seront livrés au cours de 2021. Ainsi, la réduction du taux de vacance de ces actifs sera un enjeu majeur de l'année 2020 et doit permettre de cristalliser la création de valeur que la commercialisation locative de ces actifs permettra de générer.

2.6 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.

Les méthodes d'évaluation retenues pour l'exercice 2020 pour les différents actifs sont décrites dans le tableau ci-dessous :

Rapport Annuel 2020 – Keys Sélection

Société	Actif	Méthodologies appliquées 31/12/20	Méthodologie retenue - arbitrage 31/12/20	Méthodologies appliquées 31/12/19	Méthodologie retenue - arbitrage 31/12/19
KEYS EURATLANTIQUE	Innova	Capitalisation et DCF	50% - 50%	Capitalisation et DCF	50% - 50%
KEYS TOULOUSE M	Mama Shelter Toulouse	Capitalisation, comparaison, DCF	100% Capitalisation	Capitalisation, comparaison, DCF	100% Capitalisation
KEYS MARSEILLE TRINQUET	Marseille Trinquet	Capitalisation, comparaison, DCF	100% Capitalisation	Capitalisation, comparaison, DCF	100% Capitalisation
KEYS BACALAN	Halles de Bacalan	Capitalisation et DCF	50-50%	Capitalisation et DCF	50-50%
KEYS EURATECH	Diamant	Capitalisation, comparaison, DCF	100% Capitalisation	Capitalisation, comparaison, DCF	100% Capitalisation
KEYS EUREKA	Diver'city	Capitalisation et DCF	50-50%	Capitalisation et DCF	50-50%
KEYS ARENAS	Nice Néo	Capitalisation, comparaison, DCF	50-50% capitalisation CF	Capitalisation, comparaison, DCF	50-50% capitalisation CF
KEYS CESSON	Berkeley et Stanford	Capitalisation, comparaison, DCF	50%-50% capitalisation et CF	Capitalisation, comparaison, DCF	50%-50% capitalisation et CF
KEYS CRETEIL	Metroscop	Capitalisation et DCF	50-50%	Capitalisation et DCF	50-50%
KEYS VITROLLES	Cap Horizon	Capitalisation, comparaison, DCF	50%-50% capitalisation et CF	Capitalisation, comparaison, DCF	50%-50% capitalisation et CF
KEYS HAUTE BORNE	Grand Carré	Capitalisation, comparaison, DCF	Capitalisation	Capitalisation, comparaison, DCF	Capitalisation
KEYS CAP	Cap Bonne Espérance	Capitalisation	Capitalisation	Capitalisation	Capitalisation
KEYS CAP	Cap Leeuwin	Capitalisation	Capitalisation	Capitalisation	Capitalisation
KEYS REX LONDON LIMITED	Rex	Capitalisation	Capitalisation	Capitalisation	Capitalisation
KEYS CARTOUCHERIE	Epoq	Capitalisation et DCF	50%-50%	Capitalisation et DCF	50%-50%
KEYS TECHLID	Racing Park	Capitalisation, comparaison, DCF	50%-50% capitalisation et CF	Capitalisation, comparaison, DCF	50%-50% capitalisation et CF
KEYS SURESNES	Botany	Capitalisation, comparaison, DCF	Capitalisation	Capitalisation, comparaison, DCF	Capitalisation
KEYS ILE DE NANTES 2	Skyhome	Capitalisation, comparaison, DCF	50% - 50% capitalisation, CF	Capitalisation, comparaison, DCF	50% - 50% capitalisation, CF
KEYS ANGLET	Les Allées de Montauray	Capitalisation, comparaison	Capitalisation		Actif non réévalué
KEYS MS CLEMENCEAU	Mama Shelter Bucarest	Capitalisation	Capitalisation	Hardcore method argus - Income approach	Argus - assimilable Capitalisation
KEYSTONE APS	Plan de campagne	Capitalisation, comparaison, DCF	50%-50% capitalisation et CF		Actif non réévalué
KEYSTONE APS	Angoulins	Capitalisation, comparaison, DCF	50%-50% capitalisation et CF		Actif non réévalué
KEYSTONE APS	Saint Bonnet de Mure	Capitalisation, comparaison, DCF	50%-50% capitalisation et CF		Actif non réévalué
KEYS AMSTERDAM	Rozengracht	Income capitalisation approach et CF	Income capitalisation approach	Capitalisation et DCF	Capitalisation
KEYS ABBAYE	Abbaye des Vaux de Cernay	DCF	DCF		Acquisition 2020
KEYS CITADELLE	Citadelle Vauban	DCF	DCF		Acquisition 2020
GL IMMO BRON	Projet James	Capitalisation	Capitalisation		Acquisition 2020
KEYS PORTE BLEUE	Porte Bleue	Capitalisation, comparaison, DCF	Capitalisation		Acquisition 2020
KEYS PORTE BLEUE 2	Porte Bleue	Capitalisation, comparaison, DCF	Capitalisation		Acquisition 2020
KEYSTONE CANNESIGLIA	Marseille Michelet	Capitalisation et DCF	50 - 50%		Acquisition 2020
KEYSTONE CANNESIGLIA	Cannes la Bocca	Capitalisation et DCF	50 - 50%		Acquisition 2020
KEYS CONFLUENCE	Lycorne	Capitalisation, comparaison, DCF	50%-50% capitalisation et CF		Acquisition 2020

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 Keys Selection 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 2020, les titres et valeurs détenus par le Fonds sont évalués à la « Juste Valeur » 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.

2.7 Frais de gestion et de transaction

Les frais de gestion et de transaction s'élèvent à 4 472 503,94 euros pour la période.

Leur répartition est comme suit (montants en Euros) :

	2020	en %age de l'Actif Net	2019	2018	Depuis création
Commission de gestion	4 059 993,20	1,42%	2 479 164,06	1 412 480,53	8 178 462,18
Commission dépositaire	163 756,30	0,06%	108 368,27	49 373,93	334 116,38
Rémunération commissaire aux comptes	52 500,00	0,02%	21 246,00	9 888,00	92 034,00
Frais de gestion administrative	38 300,00	0,01%	8 000,00	9 478,77	61 790,41
Autres frais	143 242,16	0,05%	53 162,34	106 576,41	302 980,91
Frais d'audit	14 712,28	0,01%	17 932,78	7 134,00	39 779,06
Commission de performance		N/A	- 283 933,43	401 065,57	117 132,14
TOTAL	4 472 503,94	1,57%	2 403 940,02	1 995 997,21	9 126 295,08

2.8 Modifications du prospectus

Au cours de l'année 2020, le prospectus a fait l'objet des modifications suivantes :

Août et septembre 2020 : modification du prospectus afin d'intégrer des critères extra-financiers environnementaux, sociaux et de bonne gouvernance (« ESG ») au sein de la stratégie d'investissement du Fonds (pages 9 et 10 du prospectus du fonds). Par courrier du 24 septembre 2020, vous avez ainsi été informé plus précisément de cette modification. Par ailleurs, les parts B et D ont été créées, la diminution du minimum de souscription pour les parts E (qui passe de 2 millions à 1 millions d'euros) ainsi que la rédaction du paragraphe sur les *Side Letters* a également été précisé (page 23 du prospectus du fonds).

3. Transactions avec des parties liées

(a) Keys Services

La société Keys Services, dont M. Cyril Garreau et M. Pierre Mattei, respectivement administrateur et président de la société KEYS REIM, sont gérants et dont le siège se situe 20 Bd Princesse Charlotte, 98000 Monaco, effectue des prestations suivantes pour les sociétés :

- la gestion administrative des sociétés,

Et conformément aux contrats établis entre les parties, Keys Services reçoit de la part des entités sous-jacentes du FPS Keys Selection, 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 2020, les honoraires de gestion administrative perçus sont de 524 962 €.

(b) KEYS REIM SAS

Dont le siège se situe 24 rue des Capucines - 75002 Paris reçoit de la part des entités sous-jacentes du FPS Keys Selection, 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 bancaires : 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 2020, les honoraires perçus au titre de ces prestations sont répartis de la façon suivante :

- Commissions sur la recherche des actifs : 3 200 950 €
- Commissions sur la recherche des financements : 636 085 €
- Commissions sur cessions : 934 100 €
- Assistance à la gestion courante immeubles : 1 490 223 €
- Domiciliation : 34 987 €
- Suivi VEFA : 817 337 €
- Honoraires de commercialisation : 229 377 €
- Suivi Travaux : 234 436 €
- Suivi expertises : 22 425 €

(c) Keys Properties SARL (France)

La société KEYS PROPERTIES SARL (France) dont le siège se situe 24 Rue des Capucines, 75002 Paris, effectue la prestation suivante pour les sociétés :

- la gestion locative (1% des loyers annuels HT) et technique (2€ m² vacants / 3€ occupé avec min 3 000 HT annuel par société)

Au titre de l'exercice 2020, les honoraires perçus au titre de ces prestations sont répartis de la façon suivante :

- Honoraires de gestion locative et technique 550 841 €

(d) Autres transactions entre parties liées

- La SAS Keys Sélection détient quatre actifs en co-investissement.
 - 09/08/2018 : acquisition en co-investissement par la SAS Keys Sélection (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.
 - 31/10/2019 : Keys Toulouse M Exploitation (détenu par le FPCI Keys Exploitation, géré par Keys Reim) est preneur d'un bail de l'actif Keys Toulouse M détenu par le fonds Keys Sélection.
 - 31/12/2019 : acquisition en co-investissement par la SCI Keystone APS (détenue à hauteur de 50% pour la SAS Keys Sélection filiale du FPS Keys Selection et 40% par la SAS Keystone Placement filiale du compartiment Keystone Real Estate Placement de la SICAV-FIS Keystone Fund qui est également géré par Keys REIM) des actifs du portefeuille Phalsbourg.

- 06/03/2020: acquisition en co-investissement par la SNC Keystone Cannessiglia (détenue à hauteur de 60% pour la SAS Keys Sélection filiale du FPS Keys Selection et 40% par la SAS Keystone Placement filiale du compartiment Keystone Real Estate Placement de la SICAV-FIS Keystone Fund qui est également géré par Keys REIM) des hypermarchés Casino à Cannes et à Marseille.

4. Performance du FPS

4.1 Situation financière du FPS

Situation financière du FPS au 31 décembre 2020 :

ACTIF NET AU 31/12/2020

Instruments financiers de capital investissement	33 242 179,05
- Négociés sur un marché réglementé ou assimilé -	
- Non négociés sur un marché réglementé ou assimilé	247 342 411,64
Instruments financiers à terme	-
Autres instruments financiers	247 342 411,64
Total instruments financiers	280 584 590,69
Comptes financiers	17 790 681,32
Créances	150 000,40
Dettes	- 13 015 527,02
Actifs net	285 509 745,39

Valeur liquidative au 31 décembre 2020 :

NOMBRE DE PART A LIBÉRÉES	235 286,433
VALEUR LIQUIDATIVE PAR PART A	1 213,46

4.2 Répartition de l'Actif Net

Repartition actif Parts A :

Libellés	Exercice au 31/12/2020 (EUR)	Exercice au 31/12/2019 (EUR)
Actif Net	285 509 745,39	218 774 582,63
Parts A		
Engagement de souscription (1)	235 286 432,97	181 358 235,31
Montant libéré (1)	235 286 432,97	181 358 235,31
Répartition d'actifs (1)		
Distribution sur résultat (1) -		
Distribution sur plus et moins values nettes (1)		
Nombre de parts	235 286,433	182 730.8218
Report à nouveau unitaire		
Plus et moins-values nettes unitaires reportées		
Valeur liquidative	1 213,46	1 197,25

5. Informations relatives à la Société de Gestion

5.1 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 a bénéficié au titre de l'année 2020 du principe de proportionnalité et n'a pas été 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

Durant l'année 2020, KEYS REIM emploie moins de 50 salariés et 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 Fonds Gérés sont non complexes (FPS, SLP, FPCI, OPPCI ou encore Autres FIA notamment constitués sous la forme de SAS ou de SCI) 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, prise de participation dans des sociétés d'exploitation d'hébergement, des opérateurs ou des sociétés innovantes du secteur immobilier, pas de recours à des techniques d'arbitrage ou visant à accroître de façon considérable le levier du Fonds Géré ou encore reposant sur des facteurs de risque non standards (corrélation, volatilité, dividendes, matières premières...).

Les Fonds Gérés sont par nature exposés à des marchés non classiques (actifs immobiliers, société d'exploitation, opérateur ou société innovante du secteur

immobilier) 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 (FPS Keys Sélection).

Le montant total des rémunérations distribuées à 47 bénéficiaires pour l'exercice social de Keys REIM, clos le 31 décembre 2020, s'est élevé à 2 866 854 euros dont 2 094 982 euros de rémunérations fixes et 771 872 euros de rémunérations variables.

Le montant total de rémunération revenant aux membres du personnel exerçant une incidence significative sur le profil de risque du fonds est de 1 017 054 euros.

Il n'y a pas de mécanisme de « carried interest » (intéressement aux plus-values) pour le FPS Keys Sélection.

5.2 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.

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.

5.3 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) 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, wirescore, 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.

5.4 Changements substantiels

Au cours de cet exercice, les changements substantiels suivants, relevant de l'article 106 du règlement délégué (UE) n° 231/2013 de la Commission du 19 décembre 2012, ont été déclarés :

- Modification du prospectus afin d'intégrer des critères extra-financiers environnementaux, sociaux et de bonne gouvernance (« ESG ») au sein de la stratégie d'investissement du Fonds (pages 9 et 10 du prospectus du fonds).

6. Evènements postérieurs à la clôture

La campagne de vaccination a tardé à s'organiser en France amenant l'Etat à décréter une nouvelle période de confinement. Le marché de l'investissement immobilier et locatif reprend progressivement.

L'activité se maintient pour le fonds Keys Sélection qui a enregistré de belles signatures avec la prise à bail de 4 365 m² par la métropole de Nice sur l'immeuble Néo, 2 814m² par Action Logement sur l'immeuble Innova à Bordeaux et 611m² par Renater sur l'immeuble Berkeley Stanford à Cesson Sévigné.

Le 30/04/2021, le fonds Keys Sélection a acquis la Ferme des Vallées, la Bergerie et un bâtiment annexe pour un prix acte en main de 2,7m€ et loué le même jour à Paris Society pour un loyer HT HC annuel de 0,5m€.

Dès le mois de janvier 2021, le fonds Keys Sélection a obtenu le label ISR.

24 rue des Capucines
75002 Paris
+33 (0)1 85 14 35 00
serviceclients@keys-reim.com

Le FIA (Fonds d'Investissement Alternatif) Keys Sélection est un Fonds Professionnel Spécialisé (qui n'est pas agréé par l'Autorité des Marchés Financiers (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

Ce fonds est réservé aux investisseurs professionnels (listés à l'article D 533 11 du Code monétaire et financier) 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 Ce document n'est pas destiné à la commercialisation

Ce document non contractuel ne constitue pas une offre de vente ni un conseil en investissement, ni une recommandation personnalisée en vue de souscrire des parts du FPS Il a pour but de vous informer sur l'évolution des actifs immobiliers en portefeuille du Fonds à la date du présent document Il ne se substitue en aucune manière au prospectus et règlement du Fonds et n'est fourni qu'à titre strictement informatif.

Les informations contenues dans le présent document sont fournies par Keys REIM Malgré le soin apporté par Keys REIM à la production de ces informations, des erreurs ou omissions peuvent apparaître Keys REIM rejette toute responsabilité relative à ces informations et à l'utilisation qui pourrait en être faite Le présent document ne peut être utilisé dans un but autre que celui pour lequel il a été conçu et ne peut pas être reproduit, diffusé ou communiqué à des tiers, en tout ou partie, sans l'autorisation préalable de Keys REIM Aucune information contenue dans le présent document ne saurait être interprétée comme possédant une quelconque valeur contractuelle.

KEYSSELECTION

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2020



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2020

KEYS SELECTION
FOND 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 fond professionnel spécialisé KEYS SELECTION **relatifs à l'exercice** clos le 31 décembre 2020, **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 prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

PricewaterhouseCoopers Audit, 63, rue de Villiers 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex
Téléphone: +33 (0)1 56 57 58 59, 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 et du Centre. 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

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la **préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent** de multiples conséquences pour les Organismes de Placements Collectifs, **leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs** correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des Organismes de Placements Collectifs **et sur les modalités de mise en œuvre des audits.**

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles 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 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.

Les instruments financiers de capital investissement sont valorisés selon les méthodes décrites dans la note « **I.2 Méthode d'évaluation des instruments financiers** » de l'annexe et dans les conditions et sous les hypothèses décrites dans la même note ; 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 note « **II.3 Etat des investissements en capital investissement** » de l'annexe.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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 établi par la société de gestion.

Responsabilités de la société de gestion 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, saufs'il est prévu de liquider** le fonds ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été établis 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 ;

KEYSSELECTION

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels
Exercice clos le 31 décembre 2020 - 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.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le **9 juin** 2021

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Lionel Lepetit

**Keys SELECTION
COMPTES ANNUELS
AU 31 DECEMBRE 2020**

Keys SELECTION

BILAN AU 31/12/2020 EN EUR - ACTIF

	Exercice au 31/12/2020	Exercice au 31/12/2019
Dépôts	-	-
Instruments financiers		
- Instruments financiers de capital investissement		
■ négociés sur un marché réglementé ou assimilé	-	-
■ non négociés sur un marché réglementé ou assimilé	280 584 590,69	242 467 391,14
- Contrats financiers	-	-
- Autres instruments financiers	-	-
Créances	150 000,40	1 241 664,75
Comptes financiers	17 790 681,32	11 037 060,93
Total de l'actif	298 525 272,41	254 746 116,82

Keys SELECTION

BILAN AU 31/12/2020 EN EUR - PASSIF

	Exercice au 31/12/2020	Exercice au 31/12/2019
Capitaux propres		
- Capital ⁽¹⁾	287 979 397,13	219 823 956,22
- Report à nouveau (a)	-	-
- Plus et moins-values nettes (a,b,c)	-	-
- Résultat de l'exercice (a,b)	- 2 469 651,74	- 1 049 373,59
Total des capitaux propres	285 509 745,39	218 774 582,63
(= Montant représentatif de l'actif net)		
Instruments financiers	-	-
Contrats financiers	-	-
Autres instruments financiers	-	-
Dettes	13 015 527,02	35 971 534,19
Comptes financiers	-	-
- Concours bancaires courants	-	-
- Emprunts	-	-
Total du passif	298 525 272,41	254 746 116,82

⁽¹⁾ 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.

**Keys SELECTION
HORS-BILAN
ENGAGEMENTS SUR OPERATIONS DE MARCHE AU 31/12/2020 EN EUR**

	Exercice au 31/12/2020	Exercice au 31/12/2019
Opérations de couverture	-	-
- Engagements sur marchés réglementés ou assimilés	-	-
- Engagements de gré à gré	-	-
- Autres engagements	-	-
Autres opérations	-	-
- 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.

Keys SELECTION

COMPTE DE RESULTAT AU 31/12/2020 EN EUR

	Exercice au 31/12/2020	Exercice au 31/12/2019
Produits sur opérations financières ⁽¹⁾		
- Produits sur dépôts et sur comptes financiers	-	-
- Produits sur instruments financiers de capital investissement	2 171 297,54	1 590 993,70
- Produits sur contrats financiers	-	-
- Autres produits financiers	-	-
Total I	2 171 297,54	1 590 993,70
Charges sur opérations financières		
- Charges sur contrats financiers	-	-
- Autres charges financières	39 732,14	83 763,70
Total II	39 732,14	83 763,70
Résultat sur opérations financières (I - II)	2 131 565,40	1 507 230,00
- Autres produits (III)	-	4 396,30
- Frais de gestion (IV)	4 472 503,94	2 403 940,02
Résultat net de l'exercice (L214.17.1) (I-II+III-IV)	- 2 340 938,54	- 892 313,72
Régularisation des revenus de l'exercice (V)	- 128 713,20	- 157 059,87
Acomptes sur résultat versés au titre de l'exercice (VI)	-	-
Résultat (I - II + III - IV +/- V - VI)	- 2 469 651,74	- 1 049 373,59

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

Keys SELECTION

ANNEXE AU 31 DECEMBRE 2020

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
5. Stratégie d'investissement

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 2020
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

I Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2020.

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.

Information sur les incidents liées à la crise du COVID-19

La valorisation des instruments financiers de capital investissement en portefeuille a été établie conformément aux méthodes décrites, dans un contexte évolutif de crise liée au Covid-19. 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 aléatoire 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 connue.

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">• 5% à l'issue de la première année suivant la souscription• 4% à partir du début de l'année 3 suivant la souscription• 3% à partir du début de l'année 4 suivant la souscription• 2% à partir du début de l'année 5 suivant la souscription• 1% à partir du début de l'année 6 suivant la souscription• 0% à compter de l'année 7 suivant la souscription
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 rembourse 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

La Société de Gestion a décidé de capitaliser totalement et/ou de porter en report à nouveau les sommes distribuables. La Société de Gestion peut néanmoins décider de distribuer tout ou partie des sommes distribuables.

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.

5. Stratégie d'investissement du fonds

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 Fonds vise à constituer un patrimoine 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 peuvent être acquis soit directement par le Fonds, soit par l'intermédiaire de sociétés non cotées à prépondérance immobilière, soit par l'intermédiaire de FIA européens ou de FIA de pays tiers destinés à une clientèle professionnelle pouvant être gérés par une société du Groupe Keys AM.

Ces investissements peuvent être réalisés, le cas échéant, en co-investissement avec d'autres entités gérées ou conseillées par la Société de Gestion ou une entreprise liée.

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 31/12/2020 (EUR)	Exercice au 31/12/2019 (EUR)	Variation exercice 2020 (EUR)
Apports	+	276 223 365,13	205 962 766,89	70 260 598,24
- Capital souscrit ⁽¹⁾	+	276 223 365,13	205 962 766,89	70 260 598,24
- Prime de souscription	+	-	-	-
- Capital non appelé	-	-	-	-
Résultat de la gestion	+/-	17 622 804,75	14 083 271,25	3 539 533,50
- Résultat net de l'exercice	-	2 340 938,54	892 313,72	1 448 624,82
- Cumul des résultats capitalisés ou reportés des exercices précédents	-	2 532 153,77	1 469 408,94	1 062 744,83
- 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 ⁽²⁾	+/-	-	-	-
- Différences d'estimation				
■ sur instruments financiers de capital investissement	+/-	22 495 897,06	16 444 993,91	6 050 903,15
■ sur dépôts et autres instruments financiers	+/-	-	-	-
■ sur contrats financiers	-	-	-	-
- Boni de liquidation	+/-	-	-	-
Rachats et répartitions d'actifs	-	8 324 208,49	1 259 239,51	7 064 968,98
- Rachats ⁽³⁾	-	8 324 208,49	1 259 239,51	7 064 968,98
- Distributions de résultats	-	-	-	-
- Distributions des plus et moins values nettes	-	-	-	-
- Répartitions d'actifs	-	-	-	-
Comptes de régul	+/-	-	-	-
- Sur Rachats	-	-	-	-
- Sur émission	-	-	-	-
Autres éléments ⁽⁴⁾	+/-	12 216,00	12 216,00	-
Capitaux propres en fin d'exercice	=	285 509 745,39	218 774 582,63	66 735 162,76

⁽¹⁾ Y compris les commissions de souscriptions acquises au fonds.

⁽²⁾ Y compris les différences de change des changes à terme.

⁽³⁾ Sous déduction des commissions de rachats acquises au fonds.

⁽⁴⁾ Frais de constitution.

Keys SELECTION

1.2 - Evolution du nombre de parts au cours de l'exercice 2020

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
Parts souscrites à l'exercice précédent	182 730,8218
Parts souscrites au cours de l'exercice	59 460,3243
Parts rachetées au cours de l'exercice	- 6 904,71
Parts souscrites au 31 décembre 2020	235 286,4330

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 au 31/12/2020 (EUR)
Montant des commissions de souscription perçues	1 332 034,67
Montant des commissions de rachat perçues	-
Montant des commissions de souscription rétrocédées	- 1 332 034,67
Montant des commissions de rachat rétrocédés	-
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.

2.2 - Calcul et montant de la valeur liquidative de chaque catégorie de parts

Au 31 décembre 2020, l'actif net est réparti selon le tableau suivant :

Répartition de l'actif net	Total (EUR)	Catégories de parts
		Parts A (EUR)
Montant affecté au nominal des parts	285 509 745,39	285 509 745,39
Montant affecté à la plus value des parts	-	-
Soulte sur actif net non attribuable	-	-
Total de la répartition	285 509 745,39	285 509 745,39
Nombre de parts		235 286,4330
Valeur liquidative		1 213,46

Il est rappelé aux souscripteurs que la valeur liquidative du Fonds peut ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel des actifs en portefeuille sur la durée du vie du Fonds et ne pas tenir compte de l'évolution possible de leur valeur.

Keys SELECTION

3 - Etat des investissements en capital investissement

Voici le détail des investissements en capital investissement au 31 décembre 2020 :

Dénomination des investissements	Nature des instruments financiers détenus	Coût d'acquisition	Evaluation	Devise	Différence d'estimation
Keys Sélection SAS	ACTIONS	27 304 913,05	50 092 325,69	EUR	22 787 412,64
	PRIME D'EMISSION	5 935 766,00	5 935 766,00	EUR	-
	AVANCE EN COMPTE COURANT	192 566 073,59	197 071 276,58	EUR	4 505 202,99
	Sous - total	225 806 752,64	253 099 368,27		27 292 615,63
Keys Sélection SAS II	ACTIONS	1 500,00	1 500,00	EUR	-
	AVANCE EN COMPTE COURANT	27 696 000,00	27 483 722,42	EUR	- 212 277,58
	Sous - total	27 697 500,00	27 485 222,42		- 212 277,58
Total		253 504 252,64	280 584 590,69		27 080 338,05

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 2020 :

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 31/12/2020		Exercice au 31/12/2019		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	27 304 913,05	50 092 325,69	27 278 292,00	42 387 401,24	26 621,05	7 704 924,45
	PRIME D'EMISSION	5 935 766,00	5 935 766,00	5 935 766,00	5 935 766,00	-	-
	AVANCE EN COMPTE COURANT	192 566 073,59	197 071 276,58	164 785 073,59	165 944 040,62	27 781 000,00	31 127 235,96
Keys Sélection SAS II	ACTIONS	1 500,00	1 500,00	1 500,00	1 337 384,67	-	1 335 884,67
	AVANCE EN COMPTE COURANT	27 696 000,00	27 483 722,42	26 856 000,00	26 862 798,61	840 000,00	620 923,81
Total		253 504 252,64	280 584 590,69	224 856 631,59	242 467 391,14	28 647 621,05	38 117 199,54

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 2020 :

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

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 2020 :

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 31/12/2020 (EUR)
Créances	
■ Achats à terme	-
■ Ventes à terme	-
■ Souscriptions à titre réductible	-
■ Intérêts à recevoir sur avance en compte en courant	-
■ Autres créances :	150 000,40
- Droits d'entrée/souscriptions reçus	-
Total	150 000,40
Dettes	
■ Achats à terme	-
■ Achats à règlement différé	-
■ Ventes à terme	-
■ Trop perçu sur souscriptions de parts	12 560 081,96
■ Souscription à payer	-
■ Dette sur acquisition d'instruments financiers de capital investissement	-
■ Dépôt de garantie	-
■ Boni de liquidation à payer	-
■ Droits d'entrée rétrocedés	86 754,75
■ Capital souscrit appelé - non versé - part A	-
■ Autres dettes :	
- Commission de gestion financière	226 157,29
- Commission dépositaire	88 607,60
- Commission de gestion administrative	6 250,00
- Honoraires de commissariat aux comptes	30 000,00
- Provisions pour frais d'impression	-
- Débiteurs et créditeurs divers	17 675,42
Total	13 015 527,02

Keys SELECTION

10 - Frais de gestion

Les frais de gestion se décomposent selon le tableau suivant au 31 décembre 2020:

Nature des frais de gestion	Exercice au 31/12/2020 (EUR)	Base de calcul	%
Commissions de gestion et frais de fonctionnement (frais fixes)			
■ Commissions de gestion financière	4 059 993,20	Actif net moyen	1,49%
■ Frais de fonctionnement		} Actif net	Maximum 4,00%
- Honoraires fixes de commissariat aux comptes	52 500,00		
- Commission dépositaire	163 756,30		
- Commission fixe GAC	38 300,00		
- Autres frais de fonctionnement	143 242,16		
Total des frais de fonctionnement :	397 798,46		
Total des commissions de gestion et frais de fonctionnement (frais fixes)	4 457 791,66		
Frais d'audit et d'études relatifs à des acquisitions réalisées	14 712,28		
Frais d'audit et d'études relatifs à des acquisitions non réalisées	-		
Rétrocessions de frais de gestion (sur OPC)	-		
Commission de performance		Actif net	20% de la surperformance constatée au-delà d'un TRI net de frais de 6% par an
Total	4 472 503,94		

Keys SELECTION

13 - Autres informations

Nature de l'information	Exercice au 31/12/2020 (EUR)	Exercice au 31/12/2019 (EUR)	Exercice au 31/12/2018 (EUR)
Valeur actuelle des instruments financiers faisant l'objet d'une acquisition temporaire			
<ul style="list-style-type: none"> ■ Titres pris en pension 	-	-	-
<ul style="list-style-type: none"> ■ Titres acquis à réméré 	-	-	-
Valeur actuelle des instruments financiers constitutifs de dépôts de garantie			
<ul style="list-style-type: none"> ■ Instruments financiers reçus en garantie et non inscrits au bilan 	-	-	-
<ul style="list-style-type: none"> ■ Instruments financiers donnés en garantie et maintenus dans leur poste d'origine 	-	-	-
Instruments financiers détenus en portefeuille émis par les entités liées à la société de gestion			
<ul style="list-style-type: none"> ■ Actions 	56 029 591,69	49 660 551,9100	16 844 358,8700
<ul style="list-style-type: none"> ■ Obligations 	-	-	-
<ul style="list-style-type: none"> ■ Titres de créances 	-	-	-
<ul style="list-style-type: none"> ■ Parts d'OPC 	-	-	-
<ul style="list-style-type: none"> ■ Opérations temporaires sur titres 	-	-	-
<ul style="list-style-type: none"> ■ Contrats financiers 	224 554 999,00	192 806 839,2300	92 903 165,8000
<ul style="list-style-type: none"> ■ Dépôts 	-	-	-
<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 2020.

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 31/12/2020 (EUR)	Exercice au 31/12/2019 (EUR)
Sommes à affecter		
■ Résultat de l'exercice	- 2 469 651,74	- 1 049 373,59
■ Report à nouveau	-	-
Total	- 2 469 651,74	- 1 049 373,59
Affectation		
■ Report à nouveau de l'exercice	-	-
■ Distribution	-	-
■ Capitalisation	- 2 469 651,74	- 1 049 373,59
Total	- 2 469 651,74	- 1 049 373,59
Information relative aux parts ouvrant droit à distribution		
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 31/12/2020 (EUR)	Exercice au 31/12/2019 (EUR)
Sommes restant à affecter		
■ 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	-	-
Total	-	-
Affectation		
■ Distribution	-	-
■ Plus et moins-values nettes non distribuées (Report)	-	-
■ Capitalisation	-	-
Total	-	-
Information relative aux parts ouvrant droit à distribution		
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 31/12/2020 (EUR)	Exercice au 31/12/2019 (EUR)	Exercice au 31/12/2018 (EUR)	Exercice au 31/12/2017 (EUR)
Actif Net	285 509 745,39	218 774 582,63	94 162 609,19	31 038 611,05
Parts A				
Engagement de souscription ⁽¹⁾	235 286 432,97	181 358 235,31	83 254 384,70	29 246 088,80
Montant libéré ⁽¹⁾	235 286 432,97	181 358 235,31	83 254 384,70	29 246 088,80
Répartitions d'actifs ⁽¹⁾	-	-	-	-
Distribution sur résultat ⁽¹⁾	-	-	-	-
Distribution sur plus et moins values nettes ⁽¹⁾	-	-	-	-
Nombre de parts	235 286,4330	182 730,8218	83 024,6797	29 246,0888
Report à nouveau unitaire	-	-	-	-
Plus et moins-values nettes unitaires reportées	-	-	-	-
Valeur liquidative	1 213,46	1 197,25	1 134,15	1 061,29

⁽¹⁾ Montant global (et non par part) pour la catégorie de parts considérée

Keys SELECTION

11 - Autres frais

Le Fonds a supporté 39 732.14 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)	Exercice au 31/12/2020	Droits d'entrée 5,00%	0.17% ⁽¹⁾	0,00%	1,50%	0,00%	6,50%
	TFAM pratiqué sur la période écoulée	5,00%	0.17%(1)	0,00%	1,50%	0,00%	6,50%

* 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.

⁽¹⁾ Frais de fonctionnement (Honoraire CAC, GAC, Dépositaire, autres frais de fonctionnement...) / Engagement de souscription