

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

Keys Sélection - FAQ



FONDS DE CAPITALISATION

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



Keys Sélection - FAQ

1 - CONTEXTE COVID-19

Quel a été l'impact du Covid dans la gestion de Keys REIM ? Quelles sont les conséquences post Covid ?

Le Covid-19 n'a pas eu d'impact majeur dans la gestion de Keys REIM. La flexibilité a toujours été le maître mot dans la gestion au quotidien. Comme dans d'autres organisations nos équipes ont recours au télétravail (2 jours de télétravail obligatoire). Les équipes se sont très vite adaptées à la nouvelle organisation.

Quelles actions ont été mises en place pour faire face à la crise Covid ?

Keys REIM a mis en place de nombreux webinars tout au long de la crise du Covid afin de communiquer le plus possible avec ses partenaires sur la situation des fonds et des actifs durant cette période. Nos équipes immobilières ont également fait un travail important, tant au niveau des locataires pour garder un taux d'encaissement stable mais aussi au niveau des actifs en construction/restructuration pour le suivi des travaux.

Le fonds a une durée de 8-10 ans, fonds créé en 2017, donc sortie a priori en 2026-2027 ? ou la crise Covid (et deux années de performances un peu sacrifiées) a modifié les plans ?

Le fonds n'a pas de durée de vie limitée. La durée de détention de 8 ans est la période de détention recommandée par Keys REIM. Les investisseurs peuvent rester investis le temps qu'ils souhaitent. De plus, le fonds n'a pas de période d'investissement limitée, ce qui signifie que la durée de détention recommandée s'apprécie à la date d'entrée de l'investisseur.

La crise Covid que nous traversons a-t-elle un impact sur votre stratégie d'investissement à venir ?

Depuis 10 ans, nous essayons d'anticiper la manière dont les habitants des villes utiliseront l'immobilier. C'est cette démarche prospective et de R&D sans cesse renouvelée qui nous a permis d'être parmi les premiers acteurs de l'immobilier en France à se positionner sur les tiers-lieux ou le coworking par exemple, dès 2017. La crise Covid n'a pas changé nos convictions immobilières et la stratégie d'investissement à venir. Nous continuons à investir dans des actifs disposant d'excellents fondamentaux immobiliers, en phase avec les nouveaux modes de consommation de l'immobilier, exploités par des locataires de qualité et/ou animés par des spécialistes de renom.

Des bâtiments ont-ils soufferts de la crise Covid ?

La diversité des actifs dans le portefeuille Keys Sélection a permis de maîtriser l'impact de la crise sanitaire. Parmi les actifs qui ont souffert on compte le Mama Shelter de Toulouse qui a particulièrement souffert de la crise en raison de son activité d'hôtellerie. Le contexte sanitaire et les confinements successifs ont entraîné une baisse de l'activité pour l'opérateur (30% de taux d'occupation moyen en 2020) et des impayés. La situation sur cet actif s'est nettement améliorée pour l'opérateur avec un taux d'occupation* de l'hôtel qui avoisine les 80% (au 30/10/2021). À ce jour, on note un taux de recouvrement très satisfaisant sur cet actif.

S'il y avait une recrudescence du Covid en France, devons-nous nous attendre à une perte de rentabilité sur Keys Sélection ? Quelle serait la stratégie de Keys REIM ?

La crise du Covid a mis à mal certaines classes d'actif comme le commerce et l'hôtellerie. Dans ces deux classes d'actifs, Keys Sélection compte parmi ses locataires des acteurs de premier plan qui ont fait preuve de résilience pendant la crise (Paris Society, Auchan, Galeries Lafayette). Les fondamentaux immobiliers, la qualité des emplacements de nos actifs et la qualité de nos locataires nous permettra d'assurer une rentabilité même en cas de recrudescence de la crise du Covid. La stratégie de Keys Sélection tend à la diversification de son portefeuille. À titre d'exemple, nous avons mis au programme des arbitrages, en 2021, un actif hôtelier basé à Nice.

30% des biens détenus par le fonds sont des hôtels, comment leur valorisation a-t-elle été affectée à la suite du COVID, et, si reprise de l'activité il y a pour ces établissements, peut-on espérer une revalorisation immédiate des parts ? Idem pour les 30% de commerces détenus ?

La valorisation des actifs hôteliers et commerces a souffert de la crise Covid. Avec une amélioration de la situation sanitaire, ces actifs reprendront progressivement de la valeur et non une prise de valeur immédiate. Pour info l'un des plus gros actifs de commerce (GL Immo Bron - 170+ M€ de valeur d'expertise au 30/09/2021) est en cours de développement (en partenariat avec les Galeries Lafayette) avec une livraison prévue pour 2023. Cet actif prendra de la valeur au fur et à mesure que les travaux avanceront et se rapprocheront de leur date de terminaison. Même cas pour les actifs hôteliers Abbaye et Citadelle.



Abbaye des Vaux de Cernay, Cernay-la-ville (78)

2 – PÉRIODE DE COMMERCIALISATION – ENCOURS – LIQUIDITÉ

Keys Sélection est-il un fonds Evergreen ?

Keys Sélection est effectivement un fonds ouvert.

Quelles sont les règles pour assurer la liquidité du fonds ?

Le fonds Keys Sélection est doté d'une poche de liquidité lui permettant de faire face à tout moment aux charges ainsi qu'aux éventuelles demandes de rachat qui représente au minimum 5% de l'actif net du fonds et peut monter jusqu'à 20%. De plus, Keys REIM peut décider de suspendre les rachats si les demandes sont supérieures à 5% du nombre total de part du Fonds, et ce dans le l'unique but de préserver l'intérêt des porteurs.

Le fonds pèse aujourd'hui 780 millions, jusqu'à quel montant pensez-vous qu'on puisse monter pour être toujours en phase avec la collecte / la performance attendue ?

Le niveau de collecte n'entrave pas les objectifs de performance.



Porte Bleue, Marseille (13)

Y a-t-il une fenêtre d'investissement ?

Non, il n'y a pas de fenêtre d'investissement. Le Fonds est ouvert et Keys REIM gère le pipeline des acquisitions en accord avec la collecte. Le Fonds peut procéder à des investissements sur toute sa durée de vie.

A-t-on une enveloppe limitée ?

Non.

Pourquoi pas de rachat avant 12 mois ?

Les investisseurs s'engagent, lors de la souscription, à bloquer les fonds pendant 1 an. A l'issue de cette période de blocage, les rachats, totaux ou partiels, sont autorisés avec une commission de rachat, non acquise, dégressive dans le temps de 5% jusqu'à 0% en année 7.

Quid si le volume de rachat dépasse le montant des liquidités ?

Comme indiqué précédemment, Keys REIM peut décider de suspendre le rachat des parts si un ou plusieurs porteurs demandent le rachat d'un nombre de part supérieur à 5% du nombre total de

part, calculé sur la base de la dernière VL connue. Dans ce cas, la demande de rachat pourra ne pas être exécutée par Keys REIM pour la fraction des ordres de rachat qui excède au total 5% du nombre total de parts. La fraction de l'ordre ou des ordres de rachat non encore exécutée est déterminée immédiatement à l'issue de la date de centralisation des rachats et sera traitée lors de la ou des prochaines VL.

3 – PERFORMANCES

Quelles explications pour la performance de 2020 à 1,35% ?

La performance de 1,35% s'explique principalement par la baisse des valeurs sur un certain nombre d'actifs dans le portefeuille et principalement la classe d'actif hôtellerie. Cette baisse résulte du contexte économique et sanitaire difficile lié à la crise du Covid. Le second confinement a été annoncé par le gouvernement au cours du 4^{ème} trimestre, l'incertitude économique s'est renforcée. Elle a rendu plus complexe les transactions immobilières et la commercialisation des surfaces vacantes, les investisseurs et potentiels locataires se sont montrés globalement plus attentistes.

Quel est l'objectif de performance du fonds ?

L'objectif de performance du Fonds, non garanti, est entre 4% à 7% en moyenne, avec un rythme autour de 5%.

Comment sera distribuée la performance ?

Keys Sélection ne distribue pas de dividendes/coupons, c'est un fonds de capitalisation. La performance est restituée lors du rachat sous la forme d'une variation du prix des parts.

Le fonds lancé en 2017 affiche un rendement de 25%, quels sont les concurrents et leurs performances ?

Aucune concurrence française n'est connue à l'heure actuelle. Keys REIM va établir une cartographie/mapping des produits avec lesquels Keys Sélection pourrait être comparé.

Depuis 2018 la performance est en baisse. Quels sont les performances envisagées pour ces prochaines années ?

La performance de Keys Sélection est attendue dans la fourchette de son objectif pour 2021. Une grande partie du portefeuille est encore composé d'actifs en développement* qui doivent être livrés dans les prochaines années et qui pourront être contributeurs de performance.

De plus, si la performance annuelle 2018 est légèrement inférieure à celle de 2017, elle reste supérieure au taux de distribution moyen des SCPI (4,35%), ainsi qu'aux performance moyenne des SCI et OPCI qui ont souffert de la baisse de performance sur la poche financière.

Comment expliquer ce TOF* de 86% ?

Keys Sélection investit dans des actifs qui ne sont pas toujours loués à 100% afin de venir capter le plus de rendement possible sur l'immeuble. De plus certains actifs acquis en VEFA peuvent être livrés sans avoir été complètement commercialisés et ainsi venir dégrader le TOF* global du Fonds. Cependant, les équipes de l'Asset Management de Keys REIM travaillent activement à la commercialisation des locaux vacants.

* Définition disponible dans le glossaire en page 9.

Quelle est généralement la durée des baux en moyenne ?

Depuis 2018, la durée résiduelle* des baux moyenne est de 8 ans.

Le fonds est investi 50/50 entre la partie développement* et placement* avec un TOF* 86% et un rendement de 4,9% annualisé, que peut-on attendre de la partie développement en termes de contribution au rendement à moyen terme ?

La partie développement est composée d'actifs en restructuration (ex : Citadelle Vauban, Abbaye des Vaux de Cernay) et d'actifs non livrés en VEFA (ex : Porte Bleue, Lycorne). Si cette partie développement participe déjà à la performance du Fonds avec l'évolution des valeurs d'expertises des actifs, celle-ci reste limitée. La contribution au rendement de ces actifs sera plus importante à moyen terme, car sur 10 actifs en développement, 5 devraient être livrés d'ici fin 2022.

Pour obtenir un objectif de performance élevé, vous parlez de la qualité des sous-jacents immobiliers, y a-t-il déjà eu des « loupés » sur des bâtiments achetés ? Si oui, comment avez-vous fait pour rebondir ?

Notre thèse d'investissement est basée sur trois éléments, qui constituent pour nous les facteurs clés de succès :

- Excellents fondamentaux immobiliers + potentiels de création de valeur importants ;
- En phase avec les nouveaux modes de consommation de l'immobilier ;
- Exploités par les locataires de qualité et/ou animés par des spécialistes de renom (Paris Society, Galeries Lafayette, Accor) ;

Pour les actifs dans lesquels nous avons investis et qui ont rencontrés des difficultés, nous avons travaillé à les sortir du portefeuille tout en trouvant de meilleurs investissements permettant de compenser (dans une certaine mesure) la perte observée.

Il est évoqué un taux de recouvrement des loyers de 95%, ce qui est excellent mais la contribution des loyers à la performance reste encore limitée compte tenu de la part importante « des actifs en développement* » : précision sur ces actifs ?

La partie développement est composé d'actifs en restructuration (ex : Citadelle Vauban, Abbaye des Vaux de Cernay) et d'actif non livré en VEFA (ex : Porte Bleue, Lycorne). Les actifs en VEFA sont en cours de commercialisation et les baux signés ne rentreront en application qu'une fois l'actif livré.

Loyers capitalisés : comment les loyers sont-ils réaffectés ?

Les loyers capitalisés permettent, d'une part, de financer en partie les projets de développement en portefeuille et permet de compléter la collecte pour les futurs investissements. Il n'y a pas de répartition particulière entre le financement des charges de structures, le financement des projets de développement et le financement de futures acquisitions.

Y a-t-il une politique de réinvestissement particulière ?

Lorsque nous cédon un actif, nous nous assurons que le réemploi des fonds s'effectue dans de meilleures conditions.

4 - CONSTITUTION DU PORTEFEUILLE

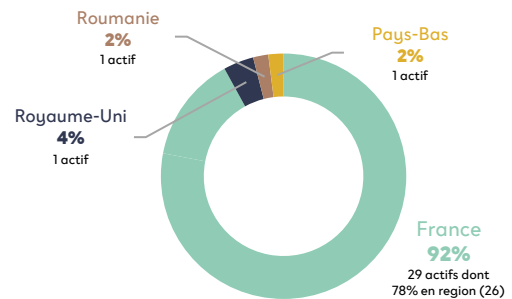
On parle de peu d'actifs dans le fonds, y a-t-il un maximum ?

Le Fonds n'a pas de maximum réglementaire. C'est une volonté de la gestion de rester sur un portefeuille concentré (<50 actifs). La gestion souhaite également augmenter la taille moyenne des actifs pour rester sur un nombre restreint d'actifs.

Quels seront les sous-jacents ? On avait vu des actifs en France, on en visite à l'étranger, ils seront tous dans le même fond KS ?

L'actif LX Factory à Lisbonne (Portugal), ayant fait l'objet d'une visite en novembre et décembre 2021, n'est pas dans détenu par Keys Sélection.

Au 30/09/2021, la répartition géographique des actifs, en valeur brute/nombre d'actif, est :



Quels sont les nouveaux investissements à venir ?

Le Fonds a acquis un actif en VEFA à Bordeaux le 30/07/2021. Il y a un actif en cours d'acquisition à Lille (sous promesse), redéveloppement d'une friche industrielle qui serait une sorte de LX Factory version Lilloise.

D'autres acquisitions sont à l'études, parmi les plus avancés :

- Actif à Marseille (usage Mixte - Bureau/Commerce/Hôtel) en exclusivité + LOI
- Coliving à Madrid en exclusivité



Tour In-Nova, Bordeaux (33)

Au 31/12/2021 comment sera réparti le fonds Keys Sélection ? Combien d'actifs ? Quelle superficie ? Combien de locataires ?

Toutes ces informations sont communiquées trimestriellement, dans l'inventaire immobilier ainsi que dans la fiche d'information.

Proportion actifs gérés 780 Millions versus 32 actifs : répartition concentrée et dispersion des risques faible ?

La taille moyenne des actifs est autour de 25 millions d'euros. Keys Sélection se concentre sur la recherche d'actifs allant de 20 à 80 millions d'euros car ils sont peu accessibles à des particuliers mais aussi trop petits pour les grands fonds ce qui permet d'être agressif pour la négociation. Le nombre d'actifs permet d'atteindre une diversification suffisante du portefeuille, tout en limitant les risques et en optimisant la gestion.

Dans la présentation du fonds, à quoi correspondent les 246 millions d'investissements immobiliers ? Ce sont les investissements 2020 ?

Oui, il s'agit du montant investi en 2020, tous fonds confondus. L'objectif annuel est autour de 250-350 millions d'euros.

Quelle est la répartition entre le Core, Core+ et le Value-Add ?

Le fonds Keys Sélection n'a pas vocation à être « Core » ou « Value Add ». Le Fonds cherche à investir dans les actifs qui répondent au mieux aux nouveaux usages, on peut donc dire qu'il va détenir le « Core de demain ».



Mama Shelter, Toulouse (31)

Au regard du prix des actifs en France toujours en hausse, peut-on s'attendre à un fonds plus européen dans les prochaines années ?

Oui, en fonction des opportunités, notamment via le partenariat avec Accor. Cependant le marché français n'est pas trop cher sur son ensemble. Keys Sélection recherche les villes et secteurs en devenir afin de participer à ce développement et cette création de valeur.

Qui gère les investissements en Europe ?

Les investissements en Europe sont pilotés par nos équipes d'investissement basées à Paris. Ces investissements sont suivis au quotidien par des relais locaux. Lorsque nous investissons dans un pays, nous nous assurons d'avoir des interlocuteurs locaux fiables sur place (Maîtrise d'œuvre, Architecte...).

Y a-t-il un avantage fiscal sur les revenus « étrangers » perçus et donc une contribution plus importante à la performance du fonds ?

Non, la structure du fonds ne permet pas de disposer d'un avantage fiscal.

Pour bien définir le concept de « lifestyle », pourriez-vous donner des exemples concrets ? Dans le même esprit, « La Felicita » sur Paris peut-il être considéré comme « lifestyle » ?

Les hôtels « lifestyle » sont à la fois des hôtels et des lieux de vie. Le CA de ces établissements ne s'appuie pas uniquement sur la partie nuitée mais aussi en grande partie sur la partie « F&B ». En effet, dans ces hôtels les gens ne viennent pas seulement pour y séjourner mais une grande partie y vient uniquement pour déjeuner, dîner ou boire un verre. Ce sont des établissements comme les Mama Shelter, les Jo&Joe, etc.

Oui, La Felicita peut être considérée comme un lieu « lifestyle » car répond aux nouveaux usages, notamment les tendances à la mode dans d'autres zones du monde.

Le Fonds investit dans le récent et le neuf, en France et en Europe. Pourquoi ne pas aussi investir dans l'ancien qui pourrait aussi correspondre au concept « lifestyle » ?

Le fonds Keys Sélection n'a pas vocation à investir uniquement dans des actifs « lifestyle », c'est une thématique qui s'applique principalement aux hôtels. Le fonds Keys Sélection cible prioritairement des actifs qui répondent aux nouvelles attentes des utilisateurs et/ou qui s'inscrivent dans une démarche environnementale.

Le Fonds va ainsi investir dans des actifs récents et neufs mais également dans des actifs anciens qui sont ou seront restructurés pour répondre aux standards de demain (exemple : les Galeries Lafayette de Bron qui datent de 1960).

Le fonds a pour objectif d'investir dans l'immobilier en phase avec les nouveaux modes de consommation. Sur quelle base ceux cités dans la présentation ont été choisis ?

Les nouvelles technologies, le développement durable et les contraintes économiques ont changé les usages de l'immobilier tertiaire et ont donné 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 de demain est un lieu de vie, ouvert et flexible, respectueux de l'environnement pensé pour tous et où l'on se sent bien. Ce sont ces actifs que le fonds Keys Sélection cible.

Plus d'information ? Visiter le blog « [Curiosity is KEYS](#) ».

Contactez **Claire FLURIN**, Directrice Innovation et R&D, Keys Asset Management (c.flurin@keys-am.com / 06 48 79 60 66)

CURIOSITY IS KEYS

Défriche, étudie, teste, développe des idées en solutions, et formule les convictions immobilières du groupe pour alimenter les stratégies d'investissement.

Qui expertise les biens ?

Le processus d'évaluation combine à la fois une procédure de valorisation interne très encadrée ainsi qu'un recours à une valorisation indépendante externe tant au niveau des fonds d'investissement que des actifs immobiliers en portefeuille. A titre d'exemple sur Keys Sélection, Keys REIM travaille avec BNP Paribas Real Estate, JLL, Cushman & Wakefield, CBRE et CEI pour les expertises externes.

Tous les bâtiments achetés ont-ils fait l'objet d'un appel d'offre ?

Certains actifs acquis ont fait l'objet d'un appel d'offre.

Avez-vous accès au Off Market ?

Oui.

Les espaces de production et stockage ont le vent en poupe avec l'essor du e-commerce, est-ce un créneau pour Keys Sélection ?

Non, la logistique est un secteur complexe. Un hangar isolé peut être difficile à recycler dans un second temps.

Combien de temps s'écoule-t-il entre le moment où vous repérez un bien et le moment où vous l'achetez ?

Il n'y a pas de règle particulière. Les actifs suivent un processus bien défini entre le moment où ils sont repérés et le moment où ils sont acquis. Ce processus comporte trois grandes étapes qui sont :

- Le comité de sélection (screening des actifs, analyse des actifs) ;
- Le comité d'investissement (sélection des actifs, lettre d'intérêt, pré-audit, offre) ;
- L'acquisition (due-diligence, financement, etc.)

5 – ÉLIGIBILITÉ - MODALITÉS D'INVESTISSEMENT

Peut-on souscrire via un compte-titres ?

Oui, il est possible de souscrire dans Keys Sélection via un compte-titres, même si c'est une faible proportion des flux.

Le fonds est-il accessible aux expatriés et US Person ?

Keys Sélection est accessible aux expatriés si l'origine des fonds et la traçabilité sont prouvées, signature en France.

Le Fonds n'est pas accessible pour les *US Person*.

Est-il possible de souscrire en démembrement ? Si oui, faut-il apporter les deux contreparties ou alors Keys REIM se charge de les trouver ?

Oui, il est possible de souscrire dans Keys Sélection en démembrement. Pour cela, il faut apporter les deux contreparties.

Quelles sont les clés de répartition en démembrement ?

Keys REIM applique les règles fiscales.

On a un investissement initial de 100 000 € puis pour les versements pas de limites, mais ça veut dire que l'on peut verser 10 000 € par exemple ou même moins ? De quelle manière ? Un bordereau fourni par Primonial que le CGP doit faire signer au client, puis un virement à faire ?

Le montant de souscription initial minimum sur la part A de Keys Sélection est de 100 000 €. Il n'y a pas de minimum pour les souscriptions ultérieures. Si le client souhaite faire des versements, il doit remplir un nouveau bulletin de souscription.

À qui s'adresse ce FCP ? La fiche technique parle de « clients professionnels », tandis que la présentation indique « personnes physiques » en pages 2 et 18 ?

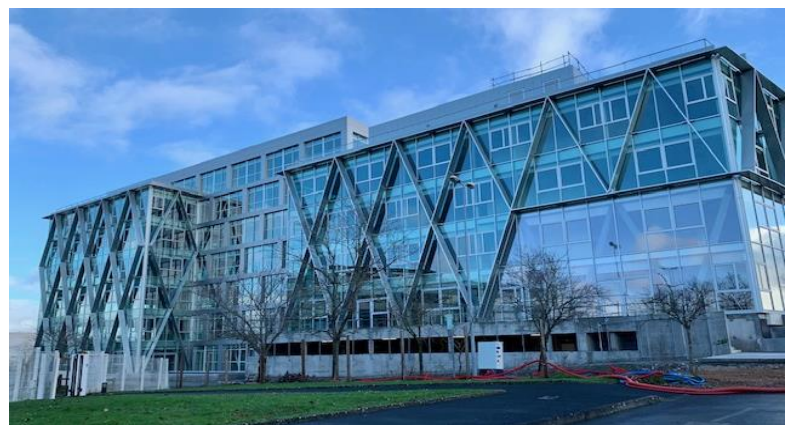
Keys Sélection est un fonds réservé aux investisseurs professionnels (article D 533-11 du Code Monétaire et Financier) et assimilés en France, c'est-à-dire répondant aux conditions de l'article 423-27 du RGAMF, à savoir ceux susceptible d'investir au minimum 100 000 €.

Y a-t-il un closing à échéance avec distribution des dividendes ?

Non, pas de closing à échéance. Keys Sélection est un fonds ouvert.

Appel de fonds ou paiement cash immédiat ?

Les souscriptions sont effectuées exclusivement en numéraire et sont réglées en totalité à la souscription. Le règlement de la souscription interviendra, au plus tard, le dernier jour ouvré précédent la date d'établissement de la valeur liquidative. Il devra être fait par virement ou par chèque.



Berkeley Stanford, Rennes (35)

6 – IFI/150-0 B TER

Fonds éligible 150-0 B Ter prévu ?

Non, le fonds Keys Sélection n'est pas éligible au 150-0 B Ter.

Le fonds est hors IFI. Sur quelle base juridique ?

D'après les paragraphes 110 à 180 du BOI-PAT-IFI-20-20-20-20-20180608, les investisseurs détenant moins de 10% des droits de Keys Sélection ne sont pas soumis à l'IFI au titre de leurs participations dans le fonds et ce en application de l'article 972 bis du CGI (exonération d'IFI des titres de certains organismes de placement collectif, dont l'actif est composé directement ou indirectement, à hauteur de moins de 20%, de biens ou droits immobiliers imposables).

Doit-on déclarer ce fond à l'IFI si on y est éligible ? De quelle manière peut-on en être exonéré ?

Le fonds n'est pas soumis à l'IFI tant que le ratio de biens ou droits immobiliers imposables du fonds (au sens de l'article 972 bis du CGI) est inférieur à 20% et que l'investisseur détient moins de 10% des droits de Keys Sélection.

Est-il possible de posséder plus de 10% du fonds (et donc être éligible à l'IFI) ou cela n'arrive jamais ?

Il est possible de posséder plus de 10% de Keys Sélection, cependant ce cas de figure n'est jamais arrivé. Au 30/09/2021, il faudrait avoir souscrit plus de 31 M€ pour posséder plus de 10% du Fonds.

Combien Keys Sélection détient-il de droit immobiliers directs/indirects (en %) ?

Au titre de l'IFI 2021, le ratio de bien ou droits immobiliers imposables est respectivement de 3,99% pour les résidents français et 3,86% pour les non-résidents, soit inférieur à la limite des 20%.



Le Grand Carré, Villeneuve d'Ascq (59)

7 - KEYS SÉLECTION VS. CONCURRENCE ET SCPI

Pourquoi opter pour un FCP au lieu d'une SCPI ?

Les principaux avantages de Keys Sélection sur une SCPI sont les suivants :

- › Capitalisation des revenus et non distribution ;
- › Exonération d'IFI tant que l'investisseur détient moins de 10% du fonds ;
- › Commission de souscription/rachat et frais de gestion beaucoup plus faibles ;
- › Fiscalité plus faible car pas de distribution ;
- › Commission sur encours pour les partenaires ;
- › Produit complémentaire à la SCPI.

Quels sont les concurrents principaux de Keys Sélection ?

Aucune concurrence française n'est connue à l'heure actuelle. Keys REIM va établir une cartographie/mapping des produits avec lesquels Keys Sélection pourrait être comparé.

Qu'entendent-ils par « on n'achète pas des baux, mais on achète des immeubles » ?

Keys Sélection ne cherche pas à acquérir des immeubles de type « Core » loués à 100% afin d'assurer un revenu pour faire de la distribution. Le Fonds va sélectionner des actifs qu'il considère pertinents au vu des nouveaux usages et de l'immobilier de demain et va faire un travail de commercialisation afin de créer une plus-value.

Est-ce que cela signifie que le fonds fonctionne comme une SCPI ?

Non.

Interrogation CGP : quel est l'intérêt d'investir sur ce fonds plutôt que d'investir sur une SCPI/SCI ? En investissant sur une SCPI on perçoit des loyers réguliers et l'on bénéficie également de la revalorisation des actifs détenus.

En effet, lorsqu'un investisseur rentre dans une SCPI, il va toucher des distributions régulièrement ainsi qu'une potentielle revalorisation des actifs. Cependant les taux de distribution affichés sont bruts de fiscalité et in fine l'investisseur ne touche pas la distribution affichée qui vient alourdir son assiette fiscale. De plus, la variation de la part des SCPI reste faible et est particulièrement impacté par les frais de souscription important de ces véhicules d'investissements.

Investir dans Keys Sélection c'est :

- › Bénéficier de **frais de souscription et de gestion moins importants** que sur les SCPI ;
- › Profiter de l'**expertise du groupe Keys AM** qui gère l'ensemble de chaîne de valeur des actifs immobilier ;
- › Investir dans l'immobilier **sans augmenter son imposition** à l'IFI ;
- › **Diversifier son investissement** que ce soit en termes d'exposition géographique/sectorielle, sur les types de véhicules d'investissement, sur les moyens de rendement ;
- › Investir dans un fonds immobilier avec des **locataires de qualité** et des **baux de longues durées**.

Synthèse des éléments de langage et arguments commerciaux du fonds :

- › Un portefeuille **neuf** ou **récent** ;
- › Une stratégie d'investissement en phase avec les **nouvelles attentes du marché** ;
- › Une exposition aux **métropoles régionales dynamiques** (optimum rendement / liquidité) ;
- › Pas de distribution (**revenus capitalisés**) ;
- › Des **niveaux de frais adaptés** à une clientèle haut de gamme ;
- › **Fonds labellisé ISR** ;
- › Un niveau de risque de **3 sur 7** (bas à moyen) ;
- › **Exonération d'IFI** ;
- › Une **chaîne de valeur maîtrisée** du début à la fin grâce à l'ensemble des entités du groupe.

8 – QUESTIONS TECHNIQUES

Comment expliquer la stratégie du capital-développement immobilier développé par la société de gestion ?

Le Groupe Keys Asset Management (ou le « Groupe ») est spécialisé dans la gestion d'actifs immobiliers, couvrant l'ensemble des étapes du cycle de vie d'un bien immobilier : développement, gestion ou encore restructuration d'actifs. Avec un savoir-faire qui a fait ses preuves et une équipe pluridisciplinaire d'experts en immobilier, le Groupe met en œuvre diverses stratégies complémentaires :

- › La gestion de fonds à stratégie patrimoniale ;
- › La valorisation immobilière (repositionnement et restructuration de biens) ;
- › Le financement d'opérations de développement (en partenariat avec de grands promoteurs) ;
- › Le capital investissement.

Le Groupe, de formation récente et avec une culture entrepreneuriale forte, a développé un savoir-faire reconnu dans les solutions innovantes en matière de nouveaux usages immobiliers, résultant des nouveaux modes de travail et de consommation, ainsi que des innovations technologiques. Sur le plan géographique, le groupe dispose d'une connaissance approfondie de l'immobilier d'entreprise en France, et des relations fortes avec divers partenaires (promoteurs, groupes hôteliers...). Si l'essentiel des investissements se concentrent en France, et notamment en régions, le Groupe réalise également des investissements tactiques à l'étranger. Cette approche multi-stratégique offre au Groupe la capacité d'être réactif et flexible pour identifier et tirer le meilleur parti des opportunités d'investissement.

Quelle est la différence entre la valeur des actifs gérés et la valeur de l'actif net ?

La valeur des actifs gérés (782 M€ au 30/09/2021) correspond à la somme des valeurs d'expertises des actifs pondérée par la quote-part de détention par le Fonds. La valeur de l'actif net (314 M€ au 30/09/2021) correspond, quant à elle, à la valeur des actifs plus les liquidités moins les dettes.

Qu'est-ce qu'un FPS ?

Les Fonds Professionnels Spécialisés (FPS) sont des Organismes de Placement Collectif, qui sont déclarés (non agréés) à l'AMF. Ils peuvent prendre la forme de SICAV, de Fonds Commun de Placement ou encore de société en commandite simple.

À quel niveau ce placement pourrait-il être risqué ?

Veillez vous référer au Document d'Information Clé. L'indicateur synthétique de risque classe le fonds Keys Sélection à un niveau de 3 sur 7 (bas à moyen).

9 – FRAIS – RÉMUNÉRATION

Le CGP peut-il fixer les frais à 1%, et donc ne recevoir que la surco de 2% ?

Oui, c'est possible, cependant la moyenne des frais est à 3,5%.

Les droits d'entrée sont-ils négociables ?

Oui, ils sont de 6% au maximum avec un incompressible de 1% pour Keys REIM.

Quelles sont les commissions sur encours ?

Les commissions sur encours sont de 0,70% annuel, payés par semestre et sans limite de temps.

Peut-on moduler l'incompressible ? Si oui, sous quelles conditions ?

Oui, c'est possible mais avec une réduction de l'upfront en conséquence. S'il y a abandon de l'incompressible alors l'upfront ne sera que de 1%.

Comment est versé l'upfront sur Keys Sélection (one shot, lissé) ?

L'upfront est versé en one-shot.

Quels sont les frais de gestion ?

Les frais de gestion sont de 1,5% par an sur la part A.

Dans les faits, qu'est-ce que cela a changé concrètement d'avoir obtenu le label ISR ?

L'obtention du label ISR est dans la continuité des engagements ESG de Keys REIM. En effet, la société de gestion, signataire des UNPRI, accorde une importance particulière à ces problématiques et attendait depuis quelques années que le label ISR soit enfin applicable au fonds immobilier.

Le fonds Keys Sélection a fait partie des premiers fonds immobiliers labellisés. Ce label fait sens pour un fonds dont l'objectif de gestion est de sélectionner les actifs qui répondent aux nouveaux usages et/ou qui s'inscrivent dans des démarches environnementales.



Keys Sélection, fonds labellisé ISR (janvier 2021)

D'un point de vue commercial, ce label offre un nouvel argument de vente sachant que les investisseurs sont de plus en plus soucieux de l'impact de leurs investissements et que la « finance verte » se développe rapidement.

Au niveau immobilier, la démarche ESG permet, entre autres, de réduire les charges des immeubles grâce à la performance énergétique mais aussi de rendre les actifs plus attirant pour les locataires (confort, bien-être).

Quelles ont été les démarches pour l'obtenir ?

L'audit de labellisation des fonds est assuré par des organismes accrédités. Dans le cadre du fonds Keys Sélection, nous avons travaillé avec EY France. Tout d'abord, une fois que le fonds a adressé sa demande à un des organismes de certification, une première analyse est faite. Celle-ci permet de vérifier que les critères d'éligibilité au label ISR sont remplis.

Afin d'obtenir le label ISR, le fonds doit respecter une série de critères qui sont répartis en six principaux thèmes. L'objectif de l'audit est de déterminer si le fonds respecte ces critères. Enfin, une fois l'audit terminé, la décision d'attribution du label ISR est prise, en toute indépendance, par l'organisme de certification. Ce label est attribué pour une durée de 3 ans, renouvelable. Des contrôles intermédiaires sont programmés pour vérifier que le fonds respecte bien les exigences du label.

Par rapport à la note seuil du fonds qui est de 70/100, peut-on retrouver des actifs dont la note est inférieure à celui-ci ?

L'ensemble des actifs dont la note ESG est inférieure à 70% font l'objet d'un plan d'amélioration à 3 ans qui est défini dans le BP de l'actif. Certaines mesures sont développées dans l'inventaire, version ISR du fonds qui est disponible sur le site de Keys REIM. Les plans d'actions seront détaillés dans le rapport ISR qui sera disponible l'année prochaine.

Echéance recommandée 8 ans : pas échéance définie ? distribution PV au fil de l'eau à partir échéance, en une fois ? prorogable ? Report imposé par société gestion Keys REIM (cf. Covid) ?

Keys Sélection est un fonds ouvert, la durée de placement est la durée de détention recommandée par la société de gestion il ne s'agit pas de la durée de vie du fonds. C'est un fonds de capitalisation ce qui signifie que le fonds ne distribue pas de dividendes/coupons.

Année 7 (plus pénalités dégressives à partir de la 2^{ème} année = 1^{ère} suivant l'année souscription 5,4,3,2,1) conséquence si sortie massive ?

Des mécanismes de suspension de rachat peuvent être mis en place par la société de gestion, selon les dispositions du prospectus, afin de faire face à des situations de rachat importantes.

GLOSSAIRE

Taux d'occupation financier (TOF) :

Le taux d'occupation financier d'un patrimoine exprime le rapport entre les loyers et indemnités facturées, et les loyers qui seraient facturés si les locaux étaient intégralement loués (les locaux vacants sont pris en compte à la valeur locative de marché).

Durée résiduelle des baux :

Durée moyenne pondérée restante jusqu'à la dernière échéance des baux. La pondération est effectuée par le loyer.

Actif en développement :

Actif faisant l'objet de dépenses d'investissement (« Capex ») significatives, supérieures à 20% de sa valeur. Au cours de son cycle de vie, un même actif peut tour à tour constituer un actif de développement ou un actif de placement.

Stratégie de développement :

Immeuble en travaux, privilégiant la valorisation du capital.

Stratégie de placement :

Immeuble livré, privilégiant le rendement locatif.



Lycorne, Lyon (69)



Pour plus d'informations,
contactez-nous :

+33 (0)1 85 14 35 00

serviceclients@keys-reim.com

INFORMATIONS IMPORTANTES

Keys Sélection est un Fonds Professionnel Spécialisé non agréé par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) et dont les règles de fonctionnement sont fixées dans le prospectus. Keys Sélection a été déclaré à l'AMF le 20/12/2016 sous le n° FDS57507. Ce Fonds est réservé aux investisseurs professionnels et assimilés en France, c'est-à-dire répondant aux conditions de l'article 423-27 du Règlement général de l'AMF, à savoir ceux susceptibles d'investir au minimum 100000 EUR. Le prospectus, le règlement et les derniers documents annuels et périodiques sont disponibles, sans frais et en français, auprès de la société de gestion Keys REIM, sur simple demande écrite à l'adresse suivante : 24 rue des Capucines, 75002 Paris - serviceclients@keys-reim.com. Le prospectus, le règlement et le bulletin de souscription doivent être remis avant toute souscription. Avant de prendre toute décision d'investissement, vous devez obtenir et lire le dernier prospectus et le dernier règlement mis à jour afin de comprendre comment le Fonds sera géré et quels sont les risques liés à la gestion mise en œuvre. L'investissement peut induire un risque de perte en capital. Compte tenu des risques économiques et de marché, aucune garantie ne peut par ailleurs être donnée quant à la réalisation des objectifs d'investissement.

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

Keys REIM, au capital de 300 000 €. Agréée par l'AMF le 04/04/2016 sous le numéro GP-16000011. 24 rue des Capucines, 75002 Paris. keys-reim.com. **Décembre 2021.**