

**FONDS PROFESSIONNEL SPÉCIALISÉ
SOU MIS AU DROIT FRANCAIS**

KEYS SELECTION

Fonds Professionnel Spécialisé

Prospectus et Règlement

Mise à jour : 10 mars 2021

Table des matières

●	Forme juridique et État membre dans lequel le Fonds Professionnel Spécialisé a été constitué	4
●	Date de création et durée d'existence prévue	4
●	Synthèse de l'offre de gestion	5
●	Périodicité de calcul de la valeur liquidative	5
●	Support et modalités de communication de la valeur liquidative	5
●	Indication du lieu où l'on peut se procurer les informations périodiques, le dernier rapport annuel, la dernière valeur liquidative du Fonds Professionnel Spécialisé ainsi que l'information sur ses performances passées	6
●	Société de Gestion	6
●	Groupe Keys AM	6
●	Dépositaire et conservateur	6
●	Centralisateur des ordres de souscription et de rachat par délégation de la Société de Gestion	7
●	Etablissement en charge de la tenue des registres des parts du Fonds	7
●	Commissaire aux comptes	7
●	Commercialisateur	7
●	Personne s'assurant que les critères relatifs à la capacité des souscripteurs ont été respectés et que ces derniers ont reçu l'information requise	7
●	Déléataire de la gestion comptable	7
●	Conseillers	7
●	Conflits d'intérêts	7
	CARACTERISTIQUES GENERALES	9
●	Caractéristiques des parts	9
●	Date de clôture de l'exercice comptable	9
●	Indication sur le régime fiscal	9
	DISPOSITIONS PARTICULIÈRES	10
●	Objectif de gestion	10
●	Indicateur de référence	10
●	Stratégie d'investissement	10
●	Prise en compte des critères sociaux, environnementaux et de qualité de gouvernance (ESG)	11
●	Processus d'investissement	12
●	Actifs utilisés	12
●	Profil de risque	14
●	Description des principales conséquences juridiques de l'engagement contractuel pris à des fins d'investissement :	16
	SOUSCRIPTEURS CONCERNÉS	17
●	Modalités de détermination et d'affectation des sommes distribuables :	18

●	Fréquence de distribution	19
●	Caractéristiques des parts	19
	MODALITÉS DE SOUSCRIPTION ET DE RACHAT	20
●	Règles applicables aux souscriptions	20
●	Règles applicables aux rachats	21
●	Règles applicables aux Cessions de Parts	22
●	Valeur Liquidative des Parts	24
●	Side Letters	24
	INFORMATIONS SUR LES FRAIS ET COMMISSIONS	26
●	Commissions de souscription et de rachat	26
●	Frais facturés au niveau du Fonds	26
●	Frais supportés par le Fonds	27
●	Frais supportés par les filiales détenues directement ou indirectement par le Fonds	28
●	Frais de constitution	29
●	Sélection des intermédiaires	30
●	Conditions de distribution	30
●	Rachat et remboursement de parts	30
●	Modalités d'information des Porteurs	30
●	Titres de créance : obligations cotées et autres valeurs assimilables	31
●	Actifs immobiliers	31
●	Parts ou actions d'OPCVM et/ou FIA	32
●	Instruments financiers à terme	32
●	Cessions et acquisitions temporaires de titres	32
●	Dépôts	32
	Annexe unique - Modèle de divulgation précontractuelle pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphe 1, du règlement (UE) 2019/2088	33
	Règlement	36
	TITRE 1 - ACTIF ET PARTS	36
	TITRE 2 - FONCTIONNEMENT DU FONDS	38
	TITRE 3 - MODALITES D'AFFECTATION DES SOMMES DISTRIBUABLES	40
	TITRE 4 - FUSION - SCISSION - DISSOLUTION – LIQUIDATION	40
	TITRE 5 – CONTESTATION	41

FONDS PROFESSIONNEL SPÉCIALISÉ
SOU MIS AU DROIT FRANCAIS

Prospectus

Keys SELECTION

Le FIA KEYS SELECTION ("le Fonds") est un Fonds Professionnel Spécialisé (FPS). Il s'agit d'un FIA non agréé par l'Autorité des marchés financiers dont les règles de fonctionnement sont fixées par le présent prospectus. Avant d'investir dans ce Fonds Professionnel Spécialisé, vous devez comprendre comment il sera géré et quels sont les risques particuliers liés à la gestion mise en œuvre. En particulier, vous devez prendre connaissance des conditions et des modalités particulières de fonctionnement et de gestion de ce Fonds Professionnel Spécialisé :

- *Règles d'investissement et d'engagement ;*
- *Conditions et modalités des souscriptions, acquisitions, rachats des parts et des actions ;*
- *Valeur liquidative en deçà de laquelle il est procédé à la dissolution du Fonds.*

Ces conditions et modalités sont énoncées dans le règlement du Fonds Professionnel Spécialisé, aux articles 3, 3 bis et 11 du règlement, de même que les conditions dans lesquelles le règlement peut être modifié.

Seules les personnes mentionnées à la rubrique « souscripteurs concernés » peuvent souscrire ou acquérir des parts du Fonds Professionnel Spécialisé KEYS SELECTION.

Dénomination : KEYS SELECTION

- **Forme juridique et État membre dans lequel le Fonds Professionnel Spécialisé a été constitué**

Fonds Commun de Placement (FCP) de droit français.

- **Date de création et durée d'existence prévue**

Le Fonds a été créé le 1er février 2017 pour une durée de 99 ans.

- **Synthèse de l'offre de gestion**

Type de Parts	Code ISIN	Affectation des sommes distribuables	Devise de libellé	Souscripteurs concernés	Valeur liquidative d'origine	Montant minimum de souscription initiale
Parts A	FR0013222544	La Société de Gestion décide chaque année de l'affectation des sommes distribuables	EUR	Tous souscripteurs répondant aux critères de l'art. 423-27 du Règlement Général de l'AMF.	1 000 €	100 000 € sauf cas prévus dans le paragraphe « <u>Souscripteurs concernés</u> » du présent prospectus
Parts B	FR0013511912	La Société de Gestion décide chaque année de l'affectation des sommes distribuables	EUR	Tous souscripteurs répondant aux critères de l'art. 423-27 du Règlement Général de l'AMF.	1 000 €	100 000 €
Parts D	FR0013511920	La Société de Gestion décide chaque année de l'affectation des sommes distribuables	EUR	Tous souscripteurs répondant aux critères de l'art. 423-27 du Règlement Général de l'AMF.	1 000 €	1 000 000 €
Parts E	FR0013347184	La Société de Gestion décide chaque année de l'affectation des sommes distribuables	EUR	Tous souscripteurs répondant aux critères de l'art. 423-27 du Règlement Général de l'AMF.	1 000 €	1 000 000 €

- **Périodicité de calcul de la valeur liquidative**

La valeur liquidative est établie trimestriellement au 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre. Elle est auditée semestriellement au 30 juin et 31 décembre de chaque année.

- **Support et modalités de communication de la valeur liquidative**

La dernière valeur liquidative du Fonds est disponible sur simple demande écrite à l'adresse de la Société de Gestion.

- **Indication du lieu où l'on peut se procurer les informations périodiques, le dernier rapport annuel, la dernière valeur liquidative du Fonds Professionnel Spécialisé ainsi que l'information sur ses performances passées**

Les derniers documents annuels et périodiques sont adressés dans un délai d'une semaine sur simple demande écrite du porteur auprès de :

KEYS REIM
24, rue des Capucines
75 002 Paris – France
E-mail : contact@keys-reim.com

La dernière valeur liquidative du Fonds et l'information sur ses performances passées sont disponibles sans frais sur simple demande écrite à l'adresse ci-dessus.

Toute évolution liée à la gestion des risques du Fonds (notamment dans la gestion du risque de liquidité) ainsi que tout changement dans le niveau de l'effet de levier ou le réemploi des garanties seront mentionnés dans le rapport annuel du Fonds.

- **Société de Gestion**

La Société de Gestion a été agréée par l'AMF sous le numéro GP-16000011 en qualité de Société de Gestion de portefeuille.

KEYS REIM
24, rue des Capucines 75 002 Paris – France

La Société de Gestion gère les actifs du Fonds dans l'intérêt exclusif des porteurs et rend compte de sa gestion aux porteurs. Elle dispose de moyens financiers, techniques et humains en adéquation avec les services d'investissement proposés.

La Société de Gestion dispose de fonds propres, au-delà des fonds propres réglementaires, lui permettant de couvrir les risques éventuels au titre de sa responsabilité pour négligence professionnelle.

A compter du 1^{er} juillet 2018, la Société de Gestion assure la gestion financière des actifs en remplacement de la société Keys IM, agréée par la FCA sous le numéro 687589 en qualité de Société de Gestion de Portefeuille, à qui la gestion financière des actifs avait été confiée initialement.

- **Groupe Keys AM**

La notion de Groupe Keys AM désigne :

- soit une société contrôlée, directement ou indirectement, par Keys REIM ;
- soit une société contrôlant, directement ou indirectement, Keys REIM ;
- soit une société contrôlée, directement ou indirectement, par une société contrôlant elle-même, directement ou indirectement, Keys REIM ;

Le verbe « contrôler » s'appréciant au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce.

- **Dépositaire et conservateur**

CACEIS BANK.

Siège social : 1-3 Place Valhubert, 75013 Paris

RCS Paris : 692 024 722

- **Centralisateur des ordres de souscription et de rachat par délégation de la Société de Gestion**

CACEIS BANK.

Siège social : 1-3 Place Valhubert, 75013 Paris

RCS Paris : 692 024 722

- **Etablissement en charge de la tenue des registres des parts du Fonds**

CACEIS BANK.

Siège social : 1-3 Place Valhubert, 75013 Paris

RCS Paris : 692 024 722

- **Commissaire aux comptes**

PricewaterhouseCoopers Audit (PwC), représenté par Lionel LEPETIT.

- **Commercialisateur**

KEYS REIM prend l'initiative de la commercialisation du Fonds et délèguera la réalisation effective de cette commercialisation à un tiers choisi par ses soins. Il est précisé que **KEYS REIM** n'est pas en mesure d'établir la liste exhaustive des commercialisateurs du Fonds, cette liste étant amenée à évoluer en permanence. Par ailleurs, la Société de Gestion ne connaît pas l'ensemble des commercialisateurs des parts du Fonds, ces derniers pouvant agir en dehors de tout mandat.

- **Personne s'assurant que les critères relatifs à la capacité des souscripteurs ont été respectés et que ces derniers ont reçu l'information requise**

KEYS REIM s'assure que les critères de l'article 423-27 du RGAMF relatif à la capacité des souscripteurs ont bien été respectés et que ces derniers ont été avertis des conditions d'acquisition conformément à l'article 423-30 du RGAMF.

KEYS REIM s'assure également du respect de l'article 423-31 relatif à la déclaration écrite lors de la première souscription.

À ces fins, les bulletins de souscription/rachat sont pré-centralisés par **KEYS REIM** préalablement à toute souscription/rachat, et sont adressés au siège social de **KEYS REIM** : 24, rue des Capucines - 75002 Paris – France.

- **Déléataire de la gestion comptable**

ALTER DOMUS FUND SERVICES SAS

Siège social : 33 rue de Naples – 75008 Paris

RCS Paris : 795 205 525

- **Conseillers**

Néant.

- **Conflits d'intérêts**

Afin d'identifier, prévenir, gérer et suivre les conflits d'intérêts susceptibles de découler de ces délégations, la Société de Gestion a mis en place une politique de gestion des conflits d'intérêts dont les termes sont disponibles auprès de votre interlocuteur habituel.

CARACTERISTIQUES GENERALES

- **Caractéristiques des parts**

Code ISIN : voir tableau de synthèse de l'offre de gestion.

Nature du droit attaché à la catégorie de parts :

Chaque porteur de parts dispose d'un droit de copropriété sur les actifs du Fonds. Ce droit est proportionnel au nombre de parts possédées.

Inscription à un registre ou précision des modalités de tenue du passif :

La tenue du passif est assurée par le dépositaire CACEIS Bank (teneur de registre des Porteurs et gestionnaire du passif) par délégation de la Société de Gestion.

Droits de vote : Aucun droit de vote n'est attaché aux parts, les décisions étant prises par la Société de Gestion. Le document « Politique d'exercice des droits de vote » et, le cas échéant, le rapport rendant compte des conditions dans lesquelles les droits de vote ont été exercés, sont adressés à tout porteur qui en ferait la demande auprès de la Société de Gestion.

Forme des parts : Les parts sont émises sous la forme nominative.

Décimalisation des parts : Les parts pourront être décimalisées en 10/1000 èmes (dix-millièmes) de parts.

- **Date de clôture de l'exercice comptable**

Jour d'établissement de la dernière valeur liquidative de l'année civile, soit le 31 décembre de chaque année. Premier exercice exceptionnel : à compter de la date de création jusqu'au 31 décembre 2017.

- **Indication sur le régime fiscal**

Le Fonds n'est pas assujéti à l'impôt sur les sociétés, cependant les Porteurs de parts sont imposables au titre des plus-values et revenus éventuels liés à la détention de parts du Fonds.

Le régime fiscal applicable aux plus ou moins-values latentes ou réalisées par le Fonds dépend des dispositions fiscales applicables à la situation particulière de l'investisseur et/ou de celles en vigueur dans le pays où investit le Fonds.

L'attention de l'investisseur est spécialement attirée sur tout élément concernant sa situation particulière. Le cas échéant, en cas d'incertitude sur sa situation fiscale, nous lui conseillons de se renseigner à ce sujet auprès d'un conseiller fiscal professionnel.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

● **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 privilégiera des actifs respectant les critères de responsabilité en matière environnementale contribuant par leurs efforts à la réduction des émissions de carbone et à la transition énergétique. Elle prendra en compte les aspects sociaux et de gouvernance à travers ses interactions avec les tiers.

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.

● **Indicateur de référence**

Néant.

Aucun indicateur de référence ne reflète exactement l'objectif de gestion du Fonds. Cependant, à titre de comparaison de performance a posteriori, le porteur pourra comparer l'évolution du Fonds à celle de l'indice de performance globale IEIF Immobilier d'Entreprise France.

● **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.

- **Prise en compte des critères sociaux, environnementaux et de qualité de gouvernance (ESG)**

En application des dispositions de l'article L.533-22-1 du Code monétaire et financier, l'information relative aux modalités de prise en compte des critères sociaux, environnementaux et de qualité de gouvernance est disponible sur simple demande auprès de la Société de Gestion.

La grille d'analyse développée par la Société de Gestion prend en compte les critères suivants :

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

L'analyse, effectuée par la Société de Gestion sur chacun des actifs du Fonds, donne lieu à l'établissement d'une note, qui est alors comparée à la NSF (Note Seuil du Fonds). Chaque actif du Fonds doit obtenir une note supérieure à la NSF (approche *best-in-class*) ou bien faire l'objet d'un plan d'amélioration à trois (3) ans (approche *best-in-progress*).

La politique ESG du Fonds sera détaillée dans un rapport spécial annexé au rapport annuel du Fonds.

Conformément au règlement (EU) 2019/2088 (« Disclosure » ou « SFDR »), la prise en compte des critères extra financiers est décrite dans l'Annexe unique.

- **Processus d'investissement**

La décision d'investissement suivra les étapes suivantes :

- Analyse approfondie de l'opération immobilière comprenant notamment :
 - Analyse de l'immeuble ou du projet immobilier (dossier de permis, plans, surfaces, typologies, situation géographique),
 - Analyse de l'environnement administratif, juridique et opérationnel du projet,
 - Etat d'avancement de la commercialisation et des travaux,
 - Audit contractuel du projet immobilier (titres de propriété, assurances et différents contrats en cours, garantie financière) et notation des caractéristiques ESG de l'immeuble
 - Analyse et modélisation financière sur la base notamment d'un bilan et du calendrier de l'opération,
 - Structure du financement,
 - Observation et recommandation.
- Présentation détaillée en comité d'investissement ;
- Décision par le comité d'investissement de la poursuite ou non de l'instruction du dossier d'investissement ;
- En cas de décision positive, la structuration de l'investissement est amorcée avec notamment :
 - La structuration juridique et financière (prise de participation, souscription obligataire ou financement mixte),
 - La formalisation des termes de l'investissement retenue en comité.

- **Actifs utilisés**

Il convient de préciser que les ratios de répartition d'actifs mentionnés ci-après sont des ratios appliqués lors de l'investissement en instruments financiers. En fonction de l'évolution respective des évaluations de chaque type d'investissement, les expositions effectives lors des calculs de valeur liquidative peuvent toutefois ne pas respecter ces ratios, notamment en cas de forte évolution de l'évaluation des actions non cotées en portefeuille.

Conformément à l'article L 214-154 du Code monétaire et financier, le Fonds a vocation à investir dans les actifs suivants :

- **Actifs immobiliers**

Le Fonds pourra investir directement ou indirectement, et dans la limite de 95% de son actif, dans des actifs immobiliers, principalement d'entreprise (bureaux ; locaux commerciaux ; locaux d'activité ; locaux industriels ; hôtels et immobilier géré avec ou sans fonds de commerce...) tels que :

- Des immeubles loués ou offerts à la location lors de leur acquisition ;
- Des immeubles que le Fonds fait construire, réhabiliter ou rénover en vue de leur location. Ces immeubles pouvant être acquis par des contrats de vente à terme, de vente en l'état futur d'achèvement, ou de vente d'immeubles à rénover ou à réhabiliter ;
- Des terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme.

En cas d'investissement indirect, ces opérations pourront être réalisées par l'acquisition de parts ou actions de sociétés non cotées à prépondérance immobilière, contrôlées ou non par le Fonds. Ces sociétés pourront être des sociétés de capitaux, ou des sociétés de personnes dans lesquelles la responsabilité des associés peut, le cas échéant, excéder les apports. Le Fonds n'investira pas dans des actions, parts, droits financiers ou droits de vote relevant d'une entité, quelle que soit sa forme, dont les associés ou membres répondent indéfiniment et solidairement des dettes.

- **Titres de créance : obligations et autres valeurs assimilables**

Le Fonds pourra détenir dans la limite de 95% de son actif des obligations émises par des sociétés non cotées dont le siège social est principalement situé en France, et qui exercent dans le secteur de l'immobilier avec pour objet principal directement ou indirectement l'acquisition, la construction, la rénovation et la vente de biens immobiliers en vue de constituer un patrimoine et de le louer.

Ces sociétés peuvent être, dans la limite de 20% de l'actif net du Fonds des sociétés dites de marchand de biens, de développement d'opérations immobilières ou exerçant leurs activités dans des secteurs liés, l'ensemble de ces opérations s'inscrivant dans une perspective de revente.

Les émetteurs ne seront pas notés par des agences de notation ainsi, les titres Haut Rendement ou de la catégorie dite « spéculative » sont inclus dans le périmètre d'investissement.

- **Actions ou parts d'OPCVM et/ou de FIA**

Le Fonds pourra sélectionner parmi les OPCVM de droit français ou européens et/ou en FIA ouverts à une clientèle non professionnelle ou de FIA de droit étranger répondant aux conditions de l'article R 214-13 du Code monétaire et financier, des OPC monétaires en vue de rémunérer les liquidités des portefeuilles ou les sommes en attente d'investissement sans risques additionnels particuliers. Il pourra s'agir de fonds gérés ou non par KEYS REIM ou une entité liée.

L'investissement total dans cette classe d'actifs est limité à 20% de l'actif net du Fonds.

- **Actions**

Le Fonds n'a pas vocation à acquérir ou détenir des actions cotées ou négociées sur un marché réglementé.

Toutefois, le FPS pourra investir jusqu'à 95% de son actif dans des actions de sociétés non cotées ayant pour objet la détention d'immeubles à construire, réhabiliter ou rénover, loués ou offerts à la location, en France ou en Europe.

Par ailleurs, le Fonds pourra, dans la limite de 20% de son actif net détenir des actions dans des sociétés non cotées de marchand de biens ou de promotion immobilière, en France ou en Europe.

- **Instruments dérivés**

Néant.

- **Titres intégrant des dérivés**

Néant.

- **Dépôts**

À titre accessoire, en l'état actuel de la réglementation.

- **Emprunts d'espèces**

Le Fonds peut se trouver temporairement en position débitrice et avoir recours dans ce cas à l'emprunt d'espèces, dans la limite de 10% de son actif net. Par ailleurs, les sociétés à prépondérance immobilière détenues par le Fonds peuvent emprunter pour financer leurs acquisitions. Le ratio global des emprunts correspond à un effet de levier maximal de 3, déterminé selon la méthode de l'engagement, au sens de la directive AIFM.

- **Acquisitions et cessions temporaires de titres**

Néant.

- **Profil de risque**

Risque de perte en capital :

La performance du Fonds n'est pas garantie et le capital investi par le Porteur peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement. Les investisseurs ne devraient pas réaliser un investissement dans le Fonds s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.

Risque de liquidité de l'investissement :

Conformément à la stratégie d'investissement, les investissements visés par le Fonds sont principalement des actifs immobiliers. Le marché de l'immobilier pouvant, dans certaines circonstances offrir une liquidité plus restreinte, le risque de liquidité est lié à la difficulté de céder rapidement les actifs immobiliers physiques.

Risque lié à la gestion discrétionnaire :

La gestion pratiquée par le FPS repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et/ou sur la sélection des actifs immobiliers. Il existe cependant un risque que le Fonds ne soit pas investi à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants. Il convient donc de noter que les performances peuvent être inférieures à l'objectif de gestion et que la Valeur Liquidative du Fonds est susceptible d'afficher une performance négative.

Risque lié à l'endettement :

Le Fonds pourra avoir indirectement recours à l'endettement pour financer certains investissements, l'évolution du marché immobilier étant en effet susceptible de conduire à une réduction considérable de la capacité de remboursement de la dette. Par ailleurs, il faut être conscient que l'évolution du marché du crédit peut également entraîner une augmentation du coût du financement.

Risques liés au marché immobilier :

- Les investissements réalisés par le Fonds seront soumis aux risques inhérents à la gestion d'actifs immobiliers. Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposés au risque lié à l'évolution de cette classe d'actifs. De très nombreux facteurs peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers détenus par le Fonds. Aucune garantie ne peut donc être donnée quant à la performance des actifs immobiliers détenus.
- Risques liés à la réalisation de travaux de construction ou de rénovation : le Fonds peut être exposé à des risques affectant la rentabilité de ses opérations tels que des dépassements de budget, des surcoûts entraînés par un recours contre les autorisations administratives, un retard de livraison, un problème lié au prix ou au rythme de location et/ou à un niveau de vente moindre que celui escompté. Dans certains cas, le Fonds peut être exposé à des actions judiciaires visant des vices structurels ou des désordres affectant certains des immeubles qu'il fait construire ou rénover, même si la plupart de ces défauts sont susceptibles d'être couverts par les assurances légalement obligatoires ou relèvent principalement d'autres intervenants à l'acte de construction ou de rénovation.
- Risques liés à l'inflation ou à la déflation ; en raison de l'indexation ou non à plusieurs indices d'inflation des baux conclus, le Fonds est soumis à un risque inflationniste ou déflationniste.
- Le Fonds est également exposé au risque de défaillance d'un locataire susceptible d'entraîner à un défaut de paiement.
- Risques liés à la Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) et au Contrat de Promotion Immobilière (CPI) : le Fonds pourra acquérir des terrains nus détenus en pleine propriété ou par le biais de baux emphytéotiques, faisant l'objet de contrats de VEFA ou de promotion immobilière. Le Fonds pourra également réaliser des opérations dites en marchand de biens, impliquant la réalisation de travaux significatifs visant à l'amélioration de l'immeuble objet desdits travaux. Ces opérations peuvent entraîner une exposition aux risques liés à la construction, au retard dans l'achèvement des travaux ou encore à la défaillance du promoteur immobilier ou des entreprises générales.

Risque de crédit :

Le Fonds a vocation à être investi en actifs immobiliers mais peut intervenir via des obligations privées et d'autres titres de créance. La présence éventuelle de titres de créance expose le Fonds aux effets de la baisse de la qualité du crédit des émetteurs privés.

Risque de taux :

Ce risque est lié à l'exposition du Fonds à certains taux tels que l'inflation, la déflation et l'évolution des taux d'intérêts. Dans ces conditions, le Fonds pourrait être impacté de façon négative.

Risque de change :

Le Fonds a principalement vocation à investir dans la zone euro. Il peut être investi dans des instruments non libellés en euro. Le risque de change correspond au risque de perte en capital lorsqu'un investissement est libellé dans une devise autre que l'euro et que celle-ci se déprécie sur le marché des changes.

Risque de contrepartie :

Le Fonds peut subir une perte en cas de défaillance d'une contrepartie (financière ou immobilière) avec laquelle ont été réalisées certaines opérations, ce qui peut entraîner une baisse de la valeur liquidative.

- **Garantie ou protection** : Néant
- **Description des principales conséquences juridiques de l'engagement contractuel pris à des fins d'investissement** :

Chaque porteur de part dispose d'un droit de copropriété sur les actifs du Fonds. Ce droit est proportionnel au nombre de parts possédées.

Par la souscription de parts du Fonds, les Porteurs n'acquièrent aucun droit direct sur les actifs du Fonds ou les investissements du Fonds. Les droits et obligations des Porteurs sont prévus dans le présent prospectus et seront régis par le droit français. Les juridictions françaises auront une compétence exclusive pour tout litige survenant dans le cadre de l'interprétation ou de l'exécution des termes du présent prospectus.

SOUSCRIPTEURS CONCERNÉS

La durée minimale de placement recommandée est de 8 ans, sachant que chaque investisseur s'engage à bloquer ses fonds au moins un an à compter de sa souscription.

La souscription est destinée à des investisseurs professionnels ou assimilés investissant au minimum 100 000 €, et répondant aux conditions de l'article 423-27 du règlement général de l'AMF listées dans le tableau récapitulatif ci-après :

<i>Souscription minimum</i>	<i>Investisseurs potentiels</i>
1 000 Euros	<ul style="list-style-type: none">- Investisseurs professionnels mentionnés à l'article L. 533-16 du Code monétaire et financier- Investisseurs dirigeants, salariés ou personnes physiques agissant pour le compte de la Société de Gestion du Fonds.
100 000 Euros	Tout investisseur
30 000 Euros	Investisseurs, personnes physiques et morales, répondant à l'une des trois conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none">- ils apportent une assistance dans le domaine technique ou financier aux sociétés non cotées entrant dans l'objet du Fonds en vue de leur création ou de leur développement ;- ils apportent une aide à la Société de Gestion du Fonds en vue de rechercher des investisseurs potentiels, ou ils contribuent aux objectifs poursuivis par elle à l'occasion de la recherche, de la sélection, du suivi et de la cession des investissements ;- ils possèdent une connaissance du capital investissement acquise en qualité d'apporteur direct de fonds propres à des sociétés non cotées ou en qualité de souscripteur soit dans un FCPR ne faisant pas l'objet de publicité ou de démarchage, soit dans un FPCI, soit dans un Fonds, soit dans une SCR non cotée.
1 000 Euros	Tous autres investisseurs dès lors que la souscription ou l'acquisition est réalisée en leur nom et pour leur compte par un prestataire de services d'investissement agissant dans le cadre d'un service d'investissement de gestion de portefeuille, dans les conditions fixées au I de l'article L.533-13 du Code monétaire et financier et à l'article 314-11 (RG AMF).

Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans le Fonds dépend de la situation personnelle de l'investisseur.

Pour déterminer ce montant, l'investisseur doit tenir compte de sa stratégie d'allocation d'actifs, de son patrimoine, de la réglementation à laquelle il est soumis, de ses besoins actuels et de la durée recommandée de placement. L'investisseur doit également, en fonction de son profil et de sa stratégie, déterminer de façon réaliste et pertinente le degré d'exposition qui lui semble acceptable sur les marchés visés par le Fonds. Il pourra de cette manière privilégier la prise de risque ou, à l'inverse, la prudence. En tout état de cause, l'investisseur devra être pleinement conscient des risques liés à cet investissement et s'assurer qu'il est en mesure d'y faire face. Afin d'éviter toute surexposition aux risques du seul Fonds ou d'actifs exposés à des stratégies comparables, il est par ailleurs fortement recommandé à l'investisseur de diversifier suffisamment ses investissements.

Tout investisseur est donc invité à étudier sa situation particulière avec ses conseillers financiers ou juridiques habituels.

Les parts du Fonds ne sont pas et ne seront pas enregistrées aux Etats-Unis en application du U.S Securities Act 1933 tel que modifié (« Securities Act 1933 »), ni admises en vertu d'une quelconque loi des Etats-Unis. Ces parts ne doivent ni être offertes, vendues ou transférées aux Etats-Unis (y compris dans ses territoires et possessions et toute région soumise à son autorité judiciaire) ni bénéficier, directement ou indirectement, à une US Person (au sens du règlement S du Securities Act de 1933). Le Fonds a opté pour l'application du statut d'institution financière non déclarante française, réputée conforme à l'article 1471 de l'Internal Revenue Code des Etats-Unis, tel que décrit au paragraphe B de la section II de l'annexe II (« OPC ») de l'accord signé le 14 novembre 2013 entre les gouvernements français et américain.

Dans l'hypothèse où un investisseur deviendrait une US Person, celui-ci doit immédiatement le notifier par écrit à la Société de Gestion.

Tout Investisseur devenant une US Person ne sera plus autorisé à acquérir de nouvelles parts et il pourra lui être demandé de céder ses parts dans les conditions décrites ci-dessous.

Dans les dix (10) Jours Ouvrables à compter de la réception par la Société de Gestion de la notification susvisée, la Société de Gestion se réserve le droit de requérir de cet Investisseur devenu une US Person de désigner un cessionnaire potentiel par l'envoi d'une lettre de notification à la Société de Gestion, sous réserve toutefois que le cessionnaire remplisse les conditions pour être cessionnaire des parts.

Si (i) l'Investisseur devenu une US Person n'a pas désigné de cessionnaire potentiel dans un délai raisonnable, ou (ii) tout ou partie des parts de l'Investisseur devenu une US Person n'est pas cédée pour toute autre raison, la Société de Gestion pourra à son entière discrétion (x) désigner, parmi les candidats acquéreurs ayant manifesté leur souhait d'acquérir tout ou partie des parts de l'Investisseur devenu une US Person, un ou plusieurs acquéreurs (y compris un ou plusieurs porteurs de parts du Fonds) devant remplir les conditions pour être cessionnaire des parts conformément aux stipulations du Règlement; auquel cas, la Société de Gestion et le(s) acquéreur(s) qu'elle aura désigné(s) devront s'accorder sur un prix ou (y) procéder au rachat des parts de l'Investisseur devenu une US Person par le Fonds.

- **Modalités de détermination et d'affectation des sommes distribuables :**

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.

- **Fréquence de distribution**

Il n'est pas prévu de distribution d'acompte en cours d'exercice.

- **Caractéristiques des parts**

La Société de gestion garantit un traitement équitable à l'ensemble des porteurs d'une même catégorie de parts du Fonds, aucun traitement préférentiel n'étant accordé par la Société de Gestion.

Les modalités de souscription et de rachat ainsi que l'accès aux informations sur le Fonds sont identiques pour l'ensemble des porteurs d'une même catégorie de parts du Fonds.

Type de Parts	Code ISIN	Souscripteurs concernés	Affectation des sommes distribuables	Devise de libellé	Valeur liquidative d'origine	Montant minimum de souscription initiale
Parts A	FR0013222544	Tous souscripteurs répondant aux critères de l'art. 423-27 du Règlement Général de l'AMF	La Société de Gestion décide chaque année de l'affectation des sommes distribuables	EUR	1 000 €	100 000 € sauf cas prévus dans le paragraphe « <u>Souscripteurs concernés</u> » du présent prospectus
Parts B	FR0013511912	Tous souscripteurs répondant aux critères de l'art. 423-27 du Règlement Général de l'AMF.	La Société de Gestion décide chaque année de l'affectation des sommes distribuables	EUR	1 000 €	100 000 €
Parts D	FR0013511920	Tous souscripteurs répondant aux critères de l'art. 423-27 du Règlement Général de l'AMF.	La Société de Gestion décide chaque année de l'affectation des sommes distribuables	EUR	1 000 €	1 000 000 €
Parts E	FR0013347184	Tous souscripteurs répondant aux critères de l'art. 423-27 du Règlement Général de l'AMF	La Société de Gestion décide chaque année de l'affectation des sommes distribuables	EUR	1 000 €	1 000 000 €

MODALITÉS DE SOUSCRIPTION ET DE RACHAT

- **Règles applicables aux souscriptions**

- **Période de souscription**

La Société de Gestion a décidé de ne pas fixer de période de souscription.

La Société de Gestion pourra toutefois décider de fermer à tout moment et par anticipation la souscription dans le Fonds dès lors que l'objectif de collecte sera atteint ou que la stratégie de gestion le nécessitera. La Société de Gestion pourra de la même manière décider d'ouvrir et de fermer à tout moment et par anticipation la souscription dans le Fonds dès lors que de nouveaux objectifs de collecte seront déterminés ou que la stratégie de gestion le nécessitera.

Les Porteurs de parts seront informés de la fermeture des souscriptions sur le site Internet :

<http://www.keys-reim.com>

- **Prix de souscription**

Le prix de souscription des Parts est égal :

- à la prochaine valeur liquidative des Parts augmentée, le cas échéant, des frais, droits primes et commissions applicables ;

- **Montant minimum de souscription**

Pour la part A et pour la part B, le montant minimum de souscription initiale (hors commissions de souscription) dans le Fonds est fixé à cent mille euros (100.000 EUR) sauf cas spécifiques prévus dans le paragraphe **“Souscripteurs concernés”** du présent prospectus.

Pour la part D et pour la part E, le montant minimum de souscription initiale (hors commissions de souscription) dans le Fonds est fixé à un million d'euros (1.000.000 EUR) sauf cas spécifiques prévus dans le paragraphe **“Souscripteurs concernés”** du présent prospectus.

Toute personne commercialisant les Parts du Fonds s'assurera que les critères relatifs à la capacité des souscripteurs ou acquéreurs ont été respectés et que ces derniers ont reçu l'information requise.

- **Modalités de transmission des demandes de souscription**

Les demandes de souscription sont centralisées par CACEIS Bank par délégation de la Société de Gestion.

Les demandes de souscription peuvent être reçues par le centralisateur tous les jours ouvrés et au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date d'établissement de la valeur liquidative (date de centralisation).

En outre, la demande de souscription, pour être prise en compte, doit être accompagnée d'un bulletin de souscription daté et signé par lequel l'investisseur reconnaît notamment avoir été averti que la souscription de parts du Fonds, directement ou par personne interposée, est réservée aux investisseurs autorisés désignés à l'article 423-27 du RGAMF, ainsi qu'aux termes du règlement correspondant et dans les conditions définies ci-après.

Les souscriptions sont effectuées exclusivement en numéraire sont réglées en totalité à la souscription.

Enfin le règlement de la souscription interviendra au plus tard, le dernier jour ouvré précédent la date d'établissement de la valeur liquidative.

- **Libération des souscriptions**

Les souscriptions des Parts sont libérées en totalité dès l'origine.

- **Règles applicables aux rachats**

- **Période de rachat**

Les Porteurs ne peuvent demander le rachat de leurs Parts du Fonds qu'après un délai d'un an au minimum après leur souscription, dans le respect d'un préavis de 30 jours calendaires avant la date d'établissement de la valeur liquidative, sauf Cas de Force Majeure défini comme suit: licenciement, divorce ou dissolution d'un PACS ; invalidité du Porteur correspondant au classement dans la 2e ou 3e catégorie prévue à l'article L. 341-4 du Code de la sécurité sociale ou transmission des Parts à la suite du décès du Porteur initial.

La Société de Gestion se réserve la possibilité de mettre en œuvre un mécanisme de différé des demandes de rachat si celles-ci excèdent 5 % du nombre de parts existantes dans l'hypothèse où l'intérêt des Porteurs de Parts l'y contraindrait.

Les Porteurs de Parts seront informés des conditions de rachat sur simple demande auprès de la Société de Gestion.

- **Prix de rachat**

Le prix de rachat des Parts est égal à la prochaine valeur liquidative des Parts, diminuée le cas échéant des frais, droits, primes et commissions applicables. Les Porteurs sont informés que des frais, dégressifs en fonction des durées de détention des Parts, seront appliqués en cas de rachat.

- **Suspensions des demandes de rachat de Parts supérieures à 5% du nombre de Parts**

En cours de vie du Fonds et dans l'unique but de préserver les intérêts des Porteurs, la Société de Gestion peut décider de suspendre le rachat des Parts du Fonds lorsqu'un ou plusieurs Porteurs demandent le rachat d'un nombre de Parts supérieur à 5% du nombre total de Parts du Fonds, calculé sur la base de la dernière Valeur Liquidative connue lors de la demande de rachat. Dans une telle hypothèse, la demande de rachat des Parts du FPS pourra ne pas être exécutée par la Société de Gestion pour la fraction des ordres de rachat qui excède au total 5% du nombre total de Parts. Dans le cadre de périodes successives de rachats importants, la Société de Gestion se réserve la possibilité de bloquer les rachats si la liquidité n'est pas suffisante, cela même si lesdites demandes de rachat n'atteignent pas le plafond des 5 %.

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. Elle sera traitée lors de la (ou des) prochaine(s) Valeur(s) Liquidative(s) et représentée dans les mêmes conditions que précédemment dans un délai maximum ne pouvant dépasser la durée de vie du Fonds, telle que modifiée, le cas échéant.

Le Porteur de parts du Fonds ayant demandé le rachat de ses Parts, et dont le rachat des Parts est suspendu conformément aux stipulations qui précèdent, sera informé par la Société de Gestion par courrier recommandé

avec accusé de réception de l'exécution partielle de son ordre ainsi que des motifs la justifiant et des conditions d'exécution ci-dessus.

Lorsqu'elle décide de suspendre l'exécution des demandes de rachat conformément au présent paragraphe, la Société de Gestion veille au respect du principe d'égalité de traitement entre Porteurs et agit dans le respect de l'intérêt des Porteurs restants en évitant les risques de conflit d'intérêts. La décision de déclenchement du mécanisme de suspension ne peut être prise que dans l'intérêt des Porteurs n'ayant pas demandé le rachat ou dans celui du Fonds dans son ensemble. L'application du mécanisme de suspension ne peut faire l'objet d'une application différenciée entre Porteurs ayant demandé le rachat de leurs Parts sur une même Valeur Liquidative.

- **Rachat et modalités de transmission des demandes de rachat**

Les demandes de rachats sont faites en montant ou en nombre de Parts, étant précisé qu'en cas de rachat partiel la demande de rachat ne pourra être formulée qu'en nombre de parts pour être recevable.

Les demandes de rachat sont centralisées par CACEIS Bank par délégation de la Société de Gestion.

A l'issue de la première année de blocage postérieure à la souscription, les demandes de rachat peuvent être reçues par le centralisateur au plus tard 30 jours calendaires avant la date d'établissement de la valeur liquidative.

Les ordres de rachat sont exécutés, en fonction des conditions de marché et de la liquidité, en application du mécanisme de différé des rachats, sur la base de la prochaine Valeur Liquidative établie après la Date de Centralisation des Rachats (soit à cours inconnu), et minorée des commissions de rachat applicables.

A titre d'exemple, un Porteur souhaitant faire racheter ses Parts pour une Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative correspondant au 31 décembre devra faire parvenir son ordre de rachat au Centralisateur au plus tard le 1er décembre. Cet ordre de rachat sera exécuté dans le respect des règles de liquidité, et notamment du mécanisme de différé des rachats, sur la base de la Valeur Liquidative du 31 décembre. Cet exemple ne tient pas compte des décalages pouvant intervenir si les jours mentionnés ne sont pas des jours ouvrés.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait qu'un ordre de rachat passé par un Porteur avant le 30 novembre (c'est-à-dire avant la Date limite de Centralisation des Rachats) pourrait ne pas être totalement exécuté sur la Valeur Liquidative établie le 31 décembre, mais sur celle établie le 31 mars de l'année suivante, dès lors que la Société de Gestion décide, dans l'unique but de préserver les intérêts des Porteurs, de la mise en œuvre du mécanisme de suspension des rachats.

- **Délai de règlement**

Sous réserve de la liquidité du FPS, le délai courant de rachat des Parts, soit le délai entre la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative et la date de règlement des rachats par le Dépositaire, est au maximum de soixante (60) jours calendaires.

- **Règles applicables aux Cessions de Parts**

Aucune Cession de Parts du Fonds, volontaire ou involontaire, n'est valable si le cessionnaire n'est pas un investisseur professionnel ou répondant aux règles définies à la rubrique « souscripteurs concernés ».

- **Lettre de Notification**

En cas de Cession projetée de Parts, le cédant doit en faire la déclaration à la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception (la «Lettre de Notification») en indiquant la dénomination, l'adresse postale et le domicile fiscal du cédant et du(des) tiers cessionnaire(s), le nombre de Parts dont la cession est envisagée (les «Parts Proposées») ainsi que le prix de cession offert pour les Parts Proposées et le Montant Non Appelé du cédant repris par le(s) cessionnaire(s) ainsi que toute information relative à la Cession et au cessionnaire que la Société de Gestion pourrait exiger, de même que toute information relative aux obligations de la Société de Gestion en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux.

- **Agrément**

Pendant toute la durée du Fonds, les Cessions de Parts à toute personne, pour quelque raison que ce soit, à l'exception des Cessions Libres visées ci-après, sont soumises à l'agrément préalable écrit de la Société de Gestion.

La Société de Gestion dispose d'un délai de 15 (quinze) jours ouvrés à compter de la réception de la Lettre de Notification pour rendre sa décision d'approbation ou de refus, et pour la notifier au cédant.

La Société de Gestion a toute discrétion pour refuser l'agrément sans avoir à faire connaître les motifs de ce refus qui ne saurait être déraisonnable. Toute Cession qui ne reçoit pas l'agrément de la Société de Gestion ou qui contrevient aux dispositions ci-avant est nulle et sans effet, et le Dépositaire n'effectue aucun virement de Parts de compte à compte sans que cet agrément ait été donné ou réputé acquis, ou tant que le cédant et le cessionnaire ne se sont pas conformés aux dispositions ci-avant, et ce, de façon satisfaisante pour la Société de Gestion.

En cas d'agrément, la Cession de Parts doit être effectuée dans les 15 (quinze) jours ouvrés suivant la notification de l'agrément par la Société de Gestion.

En cas de refus d'agrément, la Société de Gestion propose aux investisseurs ayant souscrit des Parts dans le Fonds, et dans l'hypothèse où aucun d'entre eux n'est intéressé, à un ou plusieurs investisseurs tiers qu'elle aura identifiés, d'acquérir tout ou partie des Parts Proposées aux conditions fixées dans la Lettre de Notification. Elle notifie au cédant le nombre de Parts Proposées qu'un ou plusieurs Investisseurs du Fonds sont disposés à acquérir. Dans le cas où plusieurs investisseurs souhaitent acquérir les Parts Proposées, chaque investisseur acquiert un nombre de Parts Proposées calculé au prorata de son engagement dans le Fonds. Dans le cas où aucun investisseur du Fonds n'est intéressé, la Société de Gestion peut répartir à sa discrétion tout ou partie des Parts Proposées entre les investisseurs tiers qui auront manifesté la volonté de les acquérir. Aucune rémunération pour son intervention à ce titre n'est due à la Société de Gestion.

- **Cessions Libres**

A condition que le cédant adresse une Lettre de Notification à la Société de Gestion au plus tard 15 (quinze) jours ouvrés avant la Cession projetée, toute Cession de Parts par un Investisseur à (i) une Affiliée de cet Investisseur ou (ii) un Fonds d'investissement qui est géré et/ou conseillé par l'Investisseur ou ses Affiliées ou par l'entité qui gère et/ou conseille cet Investisseur ou par toute autre entité qui est une Société Mère, une Filiale ou une Filiale d'une Société Mère de l'entité qui gère et/ou conseille cet Investisseur, est libre.

En cas de succession, le ou les ayants droit adressent une Lettre de Notification à la Société de Gestion au plus tard 45 (quarante-cinq) jours calendaires à compter de la date du décès du porteur de Parts personne physique, en indiquant leur dénomination, adresse postale et domicile fiscal. Si toutes les Tranches Différées au titre des Parts transférées n'ont pas été appelées, l'engagement relatif au Montant Non Appelé correspondant à ces Parts doit être repris conjointement avec lesdites Parts cédées.

La Société de Gestion a cependant le droit d'interdire toute Cession à une Affiliée ou à un Fonds Lié de l'Investisseur concerné si ladite cession avait pour effet de créer un problème de nature réglementaire pour le Fonds, la Société de Gestion ou l'un des Investisseurs, ou si ladite cession était susceptible de porter atteinte aux intérêts du Fonds.

S'il y a au moins 2 (deux) Cessions successives d'une même participation dans le Fonds à des Entreprises Liées ou à des Fonds Liés, toute Cession après la première Cession n'est libre que si le cessionnaire proposé est une Affiliée ou un Fonds Lié du cédant dans la première Cession.

Dans toutes les hypothèses de transfert à une Affiliée ou à des Fonds Liés, si à quelque moment que ce soit le cessionnaire cesse d'être une Affiliée ou un Fonds Lié du cédant, le cédant et le cessionnaire doivent informer par écrit, dans les meilleurs délais, la Société de Gestion de cette opération. Le cessionnaire devra alors rétrocéder au cédant dans les meilleurs délais toutes les Parts du Fonds qui lui avaient été cédées.

Le cessionnaire n'a pas à rétrocéder les Parts du Fonds à condition que (i) le cédant et le cessionnaire envoient à la Société de Gestion la Lettre de Notification au moins 45 (quarante-cinq) jours ouvrés avant que le cessionnaire cesse d'être une Affiliée ou un Fonds Affilié du cédant, et que (ii) la Société de Gestion ait préalablement donné son agrément.

La Société de Gestion informe le dépositaire teneur des registres des Cessions réalisées.

- **Frais de Cession**

La Société de Gestion est remboursée par le cédant de tous les frais directs et indirects encourus à l'occasion des Cessions de Parts.

La Société de Gestion peut également percevoir une rémunération du cédant, négociée d'un commun accord, si ce dernier requiert son assistance pour rechercher un cessionnaire pour ses Parts. En revanche, elle ne peut percevoir de frais sur l'opération de Cession.

- **Valeur Liquidative des Parts**

La Valeur Liquidative des Parts 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.

- **Side Letters**

La Société de Gestion garantit un traitement équitable à l'ensemble des Porteurs, aucun traitement préférentiel n'étant accordé par la Société de Gestion. Les modalités de souscription et de rachat ainsi que l'accès aux informations sur le Fonds sont identiques pour l'ensemble des Porteurs du Fonds.

Cependant, les Porteurs reconnaissent et acceptent que la Société de Gestion puisse conclure des side letters avec certains Porteurs en relation avec le fonctionnement ou les affaires du Fonds, et dans le cadre de leur investissement (les « **Side Letters** »).

La Société de Gestion devra, dans un délai de trente (30) Jours Ouvrables après la date de clôture de chaque exercice comptable, divulguer toutes les Side Letters conclues aux Porteurs du Fonds qui en auront fait la demande. Si un Porteur indique à la Société de Gestion dans les quinze (15) Jours Ouvrables à compter de la

réception des Side Letters, ou des clauses y figurant, qu'il souhaite se prévaloir des termes de tout ou partie des droits y figurant, la Société de Gestion fera bénéficier ce Porteur de droits substantiellement identiques aux termes des Side Letters, si les conditions suivantes sont remplies :

- i. les droits et avantages prévus par les Side Letters doivent pouvoir raisonnablement être appliqués au Porteur concerné, et
- ii. le Porteur concerné doit remplir l'ensemble des conditions nécessaires au bénéfice des droits ou des avantages ainsi octroyés.

Il est précisé que les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas lorsque les termes d'une Side Letter :

- sont relatifs aux Cessions de Parts du Fonds,
- sont relatifs à des exigences spécifiques d'ordre fiscal, juridique ou réglementaire propres à un Porteur donné (sauf dans la mesure où de telles exigences s'appliqueraient à d'autres Porteurs) ou sont relatifs aux modèles spécifiques de notices et de reporting des fonctions de back office d'un Porteur.

INFORMATIONS SUR LES FRAIS ET COMMISSIONS

- **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 au Fonds servent à compenser les frais supportés par le Fonds 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 au Fonds	Valeur liquidative x nombre de parts	6% maximum
Commission de souscription acquise au Fonds	Valeur liquidative x nombre de parts	Néant
Commission de rachat non acquise au Fonds	Valeur liquidative x nombre de parts	<ul style="list-style-type: none"> ● 5% à l'issue de la première année suivant la souscription (ou en cas de rachat de la 1^e année pour cas de Force Majeure) ● 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 au Fonds	Valeur liquidative x nombre de parts	Néant

- **Frais facturés au niveau du Fonds**

Frais supportés par le Fonds*	Assiette	Taux maximal TTC
Frais de fonctionnement et de gestion	Actif net du Fonds	2,1% dont pour la société de gestion 1,5% pour les Parts A, 1% pour les Parts B et pour les Parts E et 0,80% pour les Parts D

Frais d'exploitation immobilière **	Actif net du Fonds	Néant
Commission de surperformance	Actif net du Fonds	20% de la surperformance constatée au-delà d'un TRI net de frais de 6% par an pour la société de gestion (voir détail ci-après)

* La Société de Gestion KEYS REIM n'ayant pas opté pour la TVA, les frais facturés par la société de gestion sont sans TVA et le montant TTC est égal au montant hors taxes.

** Le fonds n'a pas vocation à acheter des actifs en direct

- **Frais facturés au niveau des filiales détenues directement ou indirectement par le Fonds**

Frais supportés par les sociétés de projet détenues directement ou indirectement par le Fonds	Assiette	Taux maximal TTC
Frais de fonctionnement et de gestion	Actif net du Fonds	1,6% dont 1,0% pour le Groupe Keys AM
Frais d'exploitation immobilière **	Actif brut immobilier	1,7% dont 0,7% pour le Groupe Keys AM et calculé sur une moyenne de détention de six ans**
Frais de mise en place de financement bancaire	Montant du prêt bancaire	5,4% dont 3,0% pour le Groupe Keys AM
Frais et commissions liés aux transactions immobilières <ul style="list-style-type: none"> ● Frais liés aux opérations d'acquisition sur actifs immobiliers ● Frais liés aux opérations de cession sur actifs immobiliers 	Valeur d'acquisition ou de cession hors droits	14,5% dont 3,6% pour le Groupe Keys AM 5,4% dont 2,4% pour le Groupe Keys AM

** Ne sont pas pris en compte les frais refacturables aux locataires, l'impôt sur les sociétés, les taxes foncières et autres taxes immobilières, l'ensemble des dépenses d'aménagement, d'entretien, de maintenance, de réparation, de remplacement, d'amélioration et de mise en conformité à effectuer sur les immeubles et leurs équipements.

- **Frais supportés par le Fonds**

- **Frais de fonctionnement et de gestion**

Les frais de fonctionnement et de gestion recouvrent l'ensemble des frais supportés de manière récurrente par le Fonds afin d'en assurer le fonctionnement à l'exclusion des frais facturés aux sociétés de projet et des commissions de surperformance (le cas échéant). Le Fonds règle ainsi la rémunération de la Société de Gestion au titre de ses prestations liées à l'exécution des missions notamment de :

- Gestion du Fonds (fund management immobilier), à savoir notamment la détermination de la stratégie d'investissement du Fonds, la modélisation financière du Fonds, la détermination des modalités de financement des actifs immobiliers, le suivi de la fiscalité relative au Fonds, le calcul et l'établissement

de la Valeur Liquidative, les prestations liées à l'obligation d'information de l'AMF, et notamment l'établissement du rapport annuel de gestion et des documents d'information périodique ;

- Gestion des actifs immobiliers (asset management immobilier), à savoir l'élaboration des stratégies d'acquisition, d'arbitrage, le pilotage des expertises immobilières, l'élaboration de la stratégie de gestion des actifs immobiliers et la centralisation et la gestion des travaux à réaliser sur les actifs immobiliers.

Outre la rémunération de la Société de Gestion, le Fonds supporte également de façon récurrente l'ensemble des frais et charges liés à l'administration du Fonds et à sa vie sociale, notamment ceux du dépositaire, du commissaire aux comptes ainsi que les honoraires du délégataire de la gestion comptable et fiscale et les frais de domiciliation (mise à disposition de locaux).

- **Frais d'exploitation immobilière**

Le Fonds n'ayant pas vocation à acheter des actifs en direct, aucun frais d'exploitation immobilière ne sera supporté par le Fonds.

- **La 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 Commission de surperformance est due à la Société de Gestion.

La Commission de surperformance sera déterminée par période d'observation de 5 ans, facturée par la Société de Gestion au Fonds et payée selon cette périodicité. Elle sera égale à 20 % de la différence entre la performance de l'investisseur et celle de l'Indicateur de Surperformance. Par exception à la périodicité de 5 ans, en cas de rachat de parts par l'investisseur, la Commission de surperformance sera acquise à la Société de Gestion et sera calculée prorata temporis sur la période effective de détention des parts de l'investisseur et sur la base de la Valeur Liquidative appliquée aux parts lors du rachat.

La Commission de surperformance sera provisionnée trimestriellement dans le calcul de la Valeur Liquidative conformément aux règles et principes comptables applicables aux Fonds.

Il est précisé que la performance de l'investisseur s'entend avant application de la fiscalité et avant application des droits d'entrée.

- **Frais supportés par les filiales détenues directement ou indirectement par le Fonds**

Outre les frais facturés au Fonds, de nombreuses prestations sont réalisées au niveau des sociétés de projet détenues par le Fonds et propriétaires des actifs immobiliers ou propriétaires de titres de sociétés propriétaires des actifs immobiliers.

- **Frais de fonctionnement et de gestion**

Les sociétés détenues par le Fonds supportent également de façon récurrente l'ensemble des frais et charges mentionnés ci-dessous :

- les frais et charges liés à l'administration de chaque société et à leur vie sociale, notamment les honoraires du comptable, du commissaire aux comptes ainsi que les honoraires de tenue juridique ;
- les frais de domiciliation (mise à disposition de locaux).

- **Frais d'exploitation immobilière**

Ces frais recouvrent l'intégralité des frais et charges liés à la gestion du patrimoine immobilier, et notamment :

- les honoraires d'asset management ;
- les honoraires de suivi de VEFA ;
- les honoraires de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux (hors travaux d'entretien et de maintenance prévus dans la convention de property management) ;
- les honoraires d'administration de biens et de « property » management comprenant la gestion locative et la gestion technique et administrative ;
- l'ensemble des frais liés à la commercialisation locative, notamment les frais et commissions de location et de recherche de locataires et les frais et honoraires de gestion y afférents.

Ces frais n'étant pas récurrents, les % indiqués dans les tableaux récapitulatifs de frais sont établis sur une moyenne de six années.

Il est ici précisé que ne sont notamment pas pris en compte les frais refacturables aux locataires, l'impôt sur les sociétés, les taxes foncières et autres taxes immobilières non refacturables aux locataires, l'ensemble des dépenses d'aménagement, d'entretien, de maintenance, de réparation, de remplacement, d'amélioration et de mise en conformité à effectuer sur les immeubles et leurs équipements.

- **Frais de mise en place de financement bancaire**

Ces frais recouvrent les frais liés à la mise en place du financement (notamment frais de la banque, frais notariés) et les honoraires de financement versés au Groupe Keys AM.

- **Frais et commissions liés aux transactions immobilières**

Les frais liés aux opérations de transaction sont :

- l'ensemble des frais liés aux opérations d'acquisition sur actifs immobiliers ; et
- l'ensemble des frais liés aux opérations de cession sur actifs immobiliers.

- **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 remboursera 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.

- **Sélection des intermédiaires**

Le gestionnaire financier a établi une politique de sélection des intermédiaires par 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 plusieurs 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 respect des délais fixés, leur réactivité et leur disponibilité.

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.

Le gestionnaire financier 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.

Pour toute information complémentaire, les Porteurs peuvent se reporter au rapport annuel du Fonds disponible auprès de la Société de Gestion.

- **Conditions de distribution**

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 éventuelle, report à nouveau et/ou capitalisation.

- **Rachat et remboursement de parts**

Les souscriptions et rachats de parts sont centralisés par CACEIS Bank par délégation de la Société de Gestion.

- **Modalités d'information des Porteurs**

Pour permettre aux souscripteurs de disposer d'une information régulière sur l'évolution du Fonds, Keys REIM met à la disposition des investisseurs un rapport annuel disponible sur simple demande auprès de la Société de Gestion.

Le Fonds n'est pas soumis aux règles d'investissement fixées à l'article L. 214-24-55 du Code monétaire et financier et peut détenir des biens tels que prévus à l'article L. 214-154 du Code monétaire et financier. Le Fonds est exclusivement soumis aux règles spécifiques décrites au paragraphe « Stratégie d'investissement ».

En application de la directive AIFM, la Société de Gestion suit le ratio de levier du Fonds par la méthode du calcul de l'engagement et par la méthode brute.

Le Fonds se conforme aux règles comptables prescrites par la réglementation en vigueur, notamment au plan comptable des OPC. Sa devise de comptabilité est l'euro. La méthode suivie pour la comptabilisation des revenus est celle des intérêts courus.

Les titres et actifs immobiliers entrés dans le patrimoine du Fonds sont comptabilisés frais de négociation exclus.

Le calcul des valeurs liquidatives de chaque catégorie de Part du Fonds est effectué en tenant compte des méthodes d'évaluation précisées ci-dessous :

Les titres non cotés sont évalués selon la méthode dite de la « Juste Valeur ».

La "Juste Valeur" correspond au montant pour lequel un actif peut être échangé, entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale.

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.

- **Titres de créance : obligations cotées et autres valeurs assimilables**

Les obligations et autres titres de créance sont évalués à leur valeur nominale, majorée des intérêts courus qui s'y rattachent et en prenant en compte, le cas échéant, le risque de crédit.

- **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 au locataire 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.

- **Parts ou actions d'OPCVM et/ou FIA**

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.

- **Instruments financiers à terme**

Les opérations portant sur des instruments financiers à terme sont valorisées à la valeur de marché ou à une valeur estimée selon les modalités arrêtées par la Société de gestion de portefeuille.

- **Cessions et acquisitions temporaires de titres**

Néant

- **Dépôts**

Les sommes en dépôt sont valorisées à leur valeur réelle.

Ce Fonds Professionnel Spécialisé a été déclaré à l'Autorité des marchés financiers (AMF) le 9 décembre 2016.

Le prospectus du Fonds Professionnel Spécialisé et les derniers documents annuels et périodiques sont disponibles sur le site www.keys-reim.com ou adressés sur simple demande écrite du porteur auprès de :

KEYS REIM

24, rue des Capucines 75002 Paris – France

Le site de l'AMF www.amf-france.org contient des informations complémentaires sur la liste des documents réglementaires et l'ensemble des dispositions relatives à la protection des investisseurs.

Le présent prospectus doit être remis aux souscripteurs préalablement à la souscription.

Date de première publication du prospectus : 1^{er} juillet 2018.

Date de dernière mise à jour du prospectus : 10 mars 2021.

Annexe unique - Modèle de divulgation précontractuelle pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphe 1, du règlement (UE) 2019/2088

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit promeut des caractéristiques environnementales ou sociales, mais n'a pas pour objectif un investissement durable.

Ce produit investit partiellement dans des investissements durables.

Un indice de référence a-t-il été désigné pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?

<input type="checkbox"/>	Oui
<input checked="" type="checkbox"/>	Non

- 1) Quelles sont les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ?
- Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?

Keys REIM développe une approche best in progress qui consiste à scorer l'intégralité des actifs sur 3 étapes :

- à l'acquisition (d'abord en screening puis en due diligence) ;
- en phase de gestion avec révision annuelle de la note.

La grille d'analyse développée par la Société de Gestion prend en compte les critères suivants :

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

- 2) Quelle est la stratégie d'investissement de ce produit financier ?

- Quels sont les éléments contraignants de la stratégie d'investissement utilisés pour sélectionner les investissements permettant d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?

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

Les actifs dont le score ISR est inférieur à la note seuil sont exclus si le coût estimé du plan d'amélioration est incompatible avec les objectifs financiers du fonds.

- Comment cette stratégie est-elle mise en œuvre dans le processus d'investissement sur une base continue ?

La grille d'analyse et la notation des actifs sont revues annuellement, pour l'ensemble du portefeuille.

La NSF du fonds a été fixée à 70/100, ce qui correspond à un niveau d'exigence élevé. Ceci implique que les actifs dont le score est inférieur doivent faire l'objet d'un plan d'amélioration à 3 ans permettant d'atteindre la note seuil ou bien de progresser d'au moins 20 points. Quant aux actifs dont le score est supérieur, l'objectif est à minima de maintenir leur note.

- Quel est le taux d'exclusion retenu suite à l'application de cette stratégie d'investissement ?

Le fonds est largement engagé dans une démarche best in progress. La stratégie n'est pas d'exclure mais d'améliorer la qualité des actifs. Cependant, les actifs dont le score ISR est inférieur à la note seuil sont exclus si le coût estimé du plan d'amélioration est incompatible avec les objectifs financiers du fonds.

- Quelle est la politique d'évaluation des pratiques de bonne gouvernance des entreprises bénéficiaires ?

La stratégie ne prévoit pas d'investir dans des entreprises mais uniquement dans des actifs immobiliers.

- Où puis-je trouver plus de détails sur la stratégie d'investissement ?

Les détails sur la stratégie d'investissement sont disponibles dans le prospectus du fonds aux paragraphes « Stratégie d'investissement » et « Critères environnementaux sociaux et de gouvernance ».

3) Quelle est la répartition des actifs prévue pour ce produit financier ?

- Quels sont les investissements inclus dans la rubrique "Autres" (actifs qui n'intègrent pas de caractéristiques environnementales ou sociales) ?

Tous les investissements réalisés par le fonds intègrent des critères ESG. Aucun n'est concerné par la rubrique « Autres ».

Comment l'utilisation de produits dérivés permet-elle d'atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier

-

Le fonds n'utilise pas de produits dérivés pour répondre à ses critères ESG.

- Comment les investissements durables vont-ils contribuer à un objectif d'investissement durable et ne pas nuire de manière significative à un objectif d'investissement durable ?
 - Comment sont pris en compte les indicateurs des effets négatifs sur les facteurs de durabilité?

Un certain nombre d'indicateurs pris en compte dans la grille de notation permettent de contribuer à un investissement durable sans nuire aux facteurs de durabilité.

Exemple d'indicateurs qui permettent de contribuer à un investissement durable sans nuire aux facteurs de durabilité :

- la non artificialisation des sols,
 - la démarche de construction bas carbone,
 - la valorisation du réemploi de matériaux et de l'énergie renouvelable,
 - le tri sélectif, récupération des eaux de pluie,
 - la valorisation de la densification,
 - la valorisation des chantiers à faibles nuisances.
- Les investissements durables sont-ils conformes aux Principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux Principes directeurs des Nations unies sur les entreprises et les droits de l'homme ?

Les investissements du fonds sont conformes aux Principes Directeurs de l'OCDE et des Nations Unies qui lui sont applicables.

4) Ce produit financier tient-il compte des principaux impacts négatifs sur les facteurs de durabilité ?

- Oui
 Non

5) Puis-je trouver en ligne des informations plus spécifiques sur les produits ?

Vous trouverez plus d'informations spécifiques aux produits sur le site web : <https://www.keys-reim.com/> ou auprès d'un intermédiaire financier agréé partenaire de Keys REIM.

6) Un indice spécifique est-il désigné comme référence pour déterminer si ce produit financier est en adéquation avec les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promet ?

Aucun indice désigné.

Règlement

KEYS SELECTION

TITRE 1 - ACTIF ET PARTS

Article 1 - Parts de copropriété

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. Ce droit est 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 dénommées 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 être fractionnées, sur décision du Conseil d'Administration de la Société de Gestion en millièmes dénommées 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.

Article 2 - Montant minimal de l'actif

Il ne peut être procédé à aucun rachat de parts si l'actif du Fonds devient inférieur à 300 000 euros. Lorsque l'actif demeure pendant trente jours inférieur à ce montant, la Société de Gestion prend les dispositions nécessaires afin de procéder à la liquidation du Fonds concerné, ou à l'une des opérations mentionnées à l'article 422-16 du règlement général de l'AMF (mutation de FIA).

Article 3 - Émission et rachat de parts

Les parts sont émises à tout moment à la demande des Porteurs sur la base de leur valeur liquidative augmentée, le cas échéant, des commissions de souscription.

Les rachats et les souscriptions sont effectués dans les conditions et selon les modalités définies dans le présent prospectus.

Les parts du Fonds peuvent faire l'objet d'une admission à la cote selon la réglementation en vigueur.

Les souscriptions doivent être intégralement libérées le jour du calcul de la valeur liquidative. Elles peuvent être effectuées en numéraire.

Les rachats sont effectués exclusivement en numéraire. Ils sont réglés par le teneur de compte émetteur dans un délai maximum de soixante (60) jours calendaires suivant celui de l'évaluation de la part.

Toutefois, si le remboursement nécessite la réalisation préalable d'actifs compris dans le Fonds, ce délai peut être prolongé, sans pouvoir cependant excéder 360 jours.

Sauf en cas de succession ou de donation-partage, la cession ou le transfert de parts entre Porteurs, ou de Porteurs à un tiers, est assimilé(e) à un rachat suivi d'une souscription ; s'il s'agit d'un tiers, le montant de la cession ou du transfert doit, le cas échéant, être complété par le bénéficiaire pour atteindre au minimum celui de la souscription minimale exigée selon les termes du présent prospectus.

En application de l'article L. 214-24-41 du Code monétaire et financier, le rachat par le Fonds de ses propres parts, comme l'émission de parts nouvelles, peuvent être suspendus, à titre provisoire, par la Société de Gestion, quand des circonstances exceptionnelles l'exigent et si l'intérêt des Porteurs le commande.

Lorsque l'actif net du Fonds est inférieur au montant fixé par la réglementation, aucun rachat de parts ne peut être effectué.

Personne s'assurant du respect des critères relatifs à la capacité des souscripteurs ou acquéreurs :

La personne désignée à cet effet s'assure que les critères relatifs à la capacité des souscripteurs ou acquéreurs ont été respectés et que ces derniers ont bien reçu l'information requise en application des articles 423-30 et 423-31 du règlement général de l'AMF. La personne désignée s'assure également de l'existence de la déclaration écrite mentionnée à l'article 423-31 du règlement général de l'AMF.

Article 3 bis - Règles d'investissement et d'engagement

Le Fonds n'est pas soumis aux règles d'investissement fixées à l'article L. 214-24-55 du Code monétaire et financier. Il peut détenir des biens tels que prévus à l'article L. 214-154 du Code monétaire et financier. Il respecte les règles fixées par le présent prospectus.

Article 4 - Calcul de la valeur liquidative

Le calcul de la valeur liquidative des parts est effectué en tenant compte des règles d'évaluation figurant dans le présent prospectus.

Les apports en nature ne peuvent comporter que les titres, valeurs ou contrats admis à composer l'actif des OPC ; ces apports sont évalués conformément aux règles d'évaluation applicables au calcul de la valeur liquidative.

TITRE 2 - FONCTIONNEMENT DU FONDS

Article 5 - La Société de Gestion

La gestion du Fonds est assurée par la Société de Gestion conformément à l'orientation définie pour le Fonds.

La Société de Gestion prend toute décision pour changer la stratégie d'investissement ou la politique d'investissement du Fonds, dans l'intérêt des Porteurs, et dans le respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

La Société de Gestion agit en toutes circonstances dans l'intérêt exclusif des Porteurs de parts et peut seule, exercer les droits de vote attachés aux titres compris dans le Fonds.

Article 5 bis - Règles de fonctionnement

Les instruments et dépôts éligibles à l'actif du Fonds ainsi que les règles d'investissement sont décrits dans le prospectus.

Le présent règlement peut être modifié dans les conditions suivantes :

Toute modification apportée au fonds relève d'une décision de la Société de Gestion. Elle fait l'objet d'une information préalable des porteurs de parts dans les conditions détaillées ci-dessous :

1. La modification porte sur un élément pouvant avoir une incidence importante sur la situation des porteurs :
 - les porteurs sont informés individuellement par un courrier ou un mail envoyé par la Société de Gestion
 - l'entrée en vigueur de la modification ne peut avoir lieu que 3 jours ouvrés après la diffusion effective de l'information.

2. La modification revêt un caractère neutre pour les porteurs :
 - la diffusion de l'information peut s'opérer par l'intermédiaire de tout support adéquat : information particulière, communiqué sur le site Internet, publications commerciales, presse.
 - l'entrée en vigueur de la modification a lieu 3 jours ouvrés après la diffusion effective de l'information aux porteurs.

Article 5 ter - Admission à la négociation sur un marché réglementé et/ou un système multilatéral de négociation

Les parts ne font pas l'objet d'une admission à la négociation sur un marché réglementé et/ou un système multilatéral de négociation selon la réglementation en vigueur.

Article 6 - Le dépositaire

Le dépositaire assure les missions qui lui incombent en application des lois et règlements en vigueur ainsi que celles qui lui ont été contractuellement confiées par la Société de Gestion. Le dépositaire doit notamment s'assurer de la régularité des décisions de la Société de Gestion de portefeuille. Il doit, le cas échéant, prendre toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles. En cas de litige avec la Société de Gestion, il en informe l'Autorité des marchés financiers.

Article 7 - Le commissaire aux comptes

Un commissaire aux comptes est désigné pour six (6) exercices, après accord de l'Autorité des marchés financiers, par l'organe de gouvernance de la Société de Gestion.

Il certifie la régularité et la sincérité des comptes et peut être renouvelé dans ses fonctions.

Le commissaire aux comptes est tenu de signaler dans les meilleurs délais à l'Autorité des marchés financiers tout fait ou toute décision concernant l'organisme de placement collectif en valeurs mobilières dont il a eu connaissance dans l'exercice de sa mission, de nature :

1. A constituer une violation des dispositions législatives ou réglementaires applicables à cet organisme et susceptible d'avoir des effets significatifs sur la situation financière, le résultat ou le patrimoine ;
2. A porter atteinte aux conditions ou à la continuité de son exploitation ;
3. A entraîner l'émission de réserves ou le refus de la certification des comptes.

Les évaluations des actifs et la détermination des parités d'échange dans les opérations de transformation, fusion ou scission sont effectuées sous le contrôle du commissaire aux comptes.

Il apprécie tout apport en nature sous sa responsabilité.

Il contrôle la composition de l'actif et des autres éléments avant publication.

Les honoraires du commissaire aux comptes sont fixés d'un commun accord entre celui-ci et le conseil d'administration ou le directeur de la Société de Gestion au vu d'un programme de travail précisant les diligences estimées nécessaires.

Le commissaire aux comptes atteste les situations servant de base à la distribution d'acomptes. Ses honoraires sont pris en compte dans les frais de gestion.

Article 8 - Les comptes et le rapport de gestion

À la clôture de chaque exercice, la Société de Gestion établit les documents de synthèse et établit un rapport sur la gestion du Fonds pendant l'exercice écoulé.

La Société de Gestion établit, au minimum de façon semestrielle et sous contrôle du dépositaire, l'inventaire des actifs du Fonds.

La Société de Gestion tient ces documents à la disposition des Porteurs de parts dans les quatre mois suivant la clôture de l'exercice et les informe du montant des revenus auxquels ils ont droit : ces documents sont, soit transmis par courrier à la demande expresse des Porteurs de parts, soit mis à leur disposition par la Société de Gestion.

TITRE 3 - MODALITES D'AFFECTATION DES SOMMES DISTRIBUABLES

Article 9 - Modalités d'affectation des sommes distribuables

Le résultat net de l'exercice est égal au montant des intérêts, arrérages, dividendes, primes et lots, jetons de présence, plus-values et moins-values réalisées, ainsi que de tous produits relatifs aux titres constituant le portefeuille du Fonds majoré du produit des sommes momentanément disponibles, et diminué des frais de gestion et de l'ensemble des frais et charges du Fonds.

Les sommes distribuables par un OPC sont constituées par :

1. Le résultat net augmenté du report à nouveau n'ayant pas fait l'objet d'une distribution et majoré ou diminué du solde du compte de régularisation des revenus
2. Sur décision de la Société de Gestion, une partie du résultat de l'exercice peut être distribuée le reste des sommes distribuables étant capitalisé.

TITRE 4 - FUSION - SCISSION - DISSOLUTION – LIQUIDATION

Article 10 - Fusion – Scission

La Société de Gestion peut soit faire apport, en totalité ou en partie, des actifs compris dans le Fonds à un autre Fonds OPCVM ou FIA, soit scinder le Fonds en deux ou plusieurs autres Fonds communs.

Ces opérations de fusion ou de scission ne peuvent être réalisées qu'après que les Porteurs en ont été avisés. Elles donnent lieu à la délivrance d'une nouvelle attestation précisant le nombre de parts détenues par chaque porteur.

Article 11 - Dissolution – Prorogation

Si les actifs du Fonds demeurent inférieurs, pendant trente (30) jours, au montant fixé à l'article 2 ci-dessus, la Société de Gestion en informe l'Autorité des marchés financiers et procède, sauf opération de fusion avec un autre Fonds commun de placement, à la dissolution du Fonds.

La Société de Gestion peut dissoudre par anticipation le Fonds. Elle informe alors les Porteurs de parts de sa décision et, à partir de cette date, les demandes de souscription ou de rachat ne sont plus acceptées.

La Société de Gestion procède également à la dissolution du Fonds en cas de demande de rachat de la totalité des parts, de cessation de fonction du dépositaire, lorsqu'aucun autre dépositaire n'a été désigné, ou à l'expiration de la durée du Fonds, si celle-ci n'a pas été prorogée.

La Société de Gestion informe par courrier l'Autorité des marchés financiers de la date et de la procédure de dissolution retenue. Ensuite, elle adresse à l'Autorité des marchés financiers le rapport du commissaire aux comptes.

La prorogation d'un Fonds peut être décidée par la Société de Gestion en accord avec le dépositaire. Sa décision doit être prise au moins 3 mois avant l'expiration de la durée prévue pour le Fonds et portée à la connaissance des Porteurs de parts et de l'Autorité des marchés financiers.

Article 12 – Liquidation

En cas de dissolution, la Société de Gestion est chargée des opérations de liquidation. Le liquidateur est investi, à cet effet, des pouvoirs les plus étendus pour réaliser les actifs, payer les créanciers éventuels et répartir le solde disponible entre les Porteurs de parts, en numéraire ou en valeurs.

Le commissaire aux comptes et le dépositaire continuent d'exercer leurs fonctions jusqu'à la fin des opérations de liquidation.

TITRE 5 – CONTESTATION

Article 13 - Compétence - Élection de domicile

Toute contestation relative au Fonds, qui pourrait s'élever pendant la durée de fonctionnement de celui-ci, ou lors de sa liquidation, soit entre les Porteurs de parts, soit entre ceux-ci et la Société de Gestion ou le dépositaire, sera soumise à la juridiction des tribunaux compétents.

Date de mise à jour du règlement : 1er juillet 2018.