

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

Keys Sélection



FONDS DE CAPITALISATION

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



KEYS REIM

Keys Asset Management, un groupe solide

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

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



1,6+ Md€
d'encours immobiliers



141
actifs



2 760+
investisseurs



246 M€
montant des investissements
immobiliers (en 2020)



80+
collaborateurs



65
projets en développement
(parmi les actifs)

Chiffres clés au 31/12/2020

Investir dans les grandes mutations de l'immobilier d'entreprise

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



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

“

Selon Keys REIM, le bâtiment tertiaire de demain est un lieu de vie, ouvert et flexible, respectueux de l'environnement, pensé pour tous et où l'on se sent bien. Keys Sélection s'inscrit pleinement dans cette tendance nouvelle d'un immobilier d'entreprise durable, connecté et humain.

”

Des immeubles de bureaux plus rapidement obsolètes

- Évolution rapide des normes de construction et de performance énergétique
- Nouveaux modes de consommation de l'immobilier d'entreprise (flex office, coworking, travail nomade)
- Émergence d'un nouvel urbanisme fondé sur la mixité des usages (bureaux, commerces, habitations)

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

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

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

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

Notre savoir-faire en gestion patrimoniale

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



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

Keys Sélection au 30/09/2021

32

actifs

94

locataires

4,93 %

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

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

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

1 Gestion d'actifs

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

2 Gestion de l'immeuble

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

3 Gestion locative

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

4 Engagement ISR

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



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

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