

Le Fonds Professionnel de Capital Investissement Keys Exploitation II n'est pas agréé par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).
Ses règles de fonctionnement sont fixées dans le Règlement. Le Fonds a été déclaré à l'AMF le 20/04/2020.
Le FPCI est réservé aux investisseurs professionnels et assimilés en France, répondant aux conditions de l'article 423-49
du Règlement général de l'AMF, à savoir ceux susceptibles d'investir au minimum 100 000 €.

Capital Investissement

+



÷

FPCI KEYS EXPLOITATION II

accompagne les acteurs du secteur
de l'hébergement géré dans le
déploiement de nouvelles gammes
d'établissements, principalement sur le
segment *Lifestyle*.

Keys Exploitation II, fonds professionnel de capital investissement

Dans un contexte de mutation structurelle du secteur de l'hébergement géré, portée par l'émergence de nouveaux modèles d'exploitation centrés sur l'expérience client, Keys REIM accompagne les acteurs du secteur dans le déploiement de nouvelles gammes d'établissements.

Le segment de l'hébergement *Lifestyle* réinvente les business models traditionnels en faisant de chaque établissement un véritable lieu de destination, tant pour les voyageurs que les clients locaux.

Le *Lifestyle* ?
Traduisez :
design,
expérience,
convivialité,
connectivité,
restauration...

Le FPCI Keys Exploitation II a pour objectif principal de générer une croissance en capital à long terme en investissant principalement dans des sociétés d'exploitation du secteur de l'immobilier d'hébergement, non cotées sur des Marchés d'Instruments Financiers. Le fonds présente un couple rendement-risque élevé.

L'univers *Lifestyle*

Participer au développement de l'univers *Lifestyle* du Groupe Accor

Après avoir commercialisé en 2019 un premier fonds de capital investissement visant principalement à investir dans des sociétés d'exploitation d'hébergement géré, (Maison Albar 5* à Porto, Mama Shelter Toulouse, ...) Keys REIM accompagne le groupe Accor dans le cadre d'un

partenariat de co-développement de son portefeuille de marques *Lifestyle*.

Ce partenariat est le fruit d'une vision commune sur les évolutions de fond du secteur hôtelier et d'une conviction sur les leviers de développement de l'activité et de création de valeur.

La Société de Gestion pourra mettre en œuvre la stratégie du fonds en investissant jusqu'à 100% de son actif dans la joint-venture KAC, co-détenue par d'autres fonds gérés ou conseillés par Keys REIM et par le groupe Accor, qui réalisera les investissements dans les sociétés.



MAMA
SHELTER

25hours hotels

TRIBE

JOE
JOE

Exemples d'enseignes
d'hôtellerie *Lifestyle* ciblées
par le FPCI Keys Exploitation II

1 Stratégie d'investissement

- Le fonds pourra investir (directement ou indirectement) dans des sociétés portant l'exploitation de lieux d'hébergement (notamment, et sans que cette liste ne soit limitative, des hôtels et auberges de jeunesse), principalement sur le segment *Lifestyle*.
- Le fonds pourra également investir (directement ou indirectement) dans des sociétés d'opérateurs de services d'exploitation d'immobilier géré et en lien avec les activités précédemment citées. Ces prises de participations seront réalisées dans des Sociétés intégrant une démarche Environnementale, Sociale et de Gouvernance (« ESG »).

2 Souscription minimum

- Parts A et B : 100 000 euros / 100 parts ;
- Part D : 1 000 000 euros / 1 000 parts.

3 Pas de rachat

sur la durée de vie du fonds de 6 ans, prorogeable 2 fois 1 an sur décision de la Société de Gestion.

Points clés

4 Exposition aux aléas du marché de l'immobilier géré

Risques de perte en capital, risque de liquidité, risque de gestion discrétionnaire, risque d'évaluation des actifs non cotés.

5 Fiscalité appliquée à Keys Exploitation II* :

- Eligible au régime d'exonération d'IR prévu par l'article 163 quinquies B du CGI ;
- Eligible à la réduction du taux d'IS prévu par l'article 219, I, a sexies - 1 du CGI ;
- Eligible au report d'imposition lié au remploi d'apport-cession prévu par l'article 150-0 B ter du CGI ;
- Eligible à l'assurance vie Luxembourgeoise**

*Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque client. Il est susceptible d'être modifié ultérieurement. Il est donc recommandé aux investisseurs de consulter leurs propres conseillers juridiques, fiscaux et financiers en fonction des considérations réglementaires, fiscales, domiciliaires et comptables qui leur sont applicables.

**Selon les conditions prévues par les compagnies d'assurances.

Principaux facteurs de risque

RISQUE DE PERTE EN CAPITAL

Le fonds n'offre aucune garantie de protection en capital. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué en totalité. Les sociétés en portefeuille connaîtront les évolutions et aléas des marchés sur lesquels elles sont investies, notamment hôteliers. Aucune garantie ne peut être donnée sur leur rentabilité future. Les performances passées des sociétés ne préjugent pas de leurs performances futures. Les investisseurs potentiels ne doivent pas réaliser un investissement dans le fonds s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte en capital. Par conséquent, il est vivement conseillé aux investisseurs de consulter leurs conseillers financiers en faisant référence à leur propre situation et leur aversion au risque, concernant les conséquences financières d'un investissement dans le fonds.

RISQUE LIÉ À LA GESTION DISCRÉTIONNAIRE

Le style de gestion pratiqué par le fonds repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés sur lesquels les sociétés seront engagées. Il existe un risque que le fonds ne soit pas investi à tout moment dans les sociétés détenant les immeubles les plus performants. La performance du fonds peut donc être inférieure à l'objectif de gestion.

RISQUE DE SOUS-PERFORMANCE DU FONDS

Même si les stratégies mises en œuvre au travers de la politique d'investissement doivent parvenir à réaliser l'objectif de gestion que le fonds s'est fixé, il ne peut être exclu que des circonstances de marché, ou un défaut d'évaluation des opportunités par la Société de Gestion, puissent conduire à une sous-performance du fonds par rapport aux objectifs de l'Investisseur, étant entendu que ce risque peut avoir un impact variable en fonction de la composition du portefeuille de l'Investisseur.

RISQUE LIÉ AUX RACHATS / DISTRIBUTIONS DES ACTIFS DU FONDS ET CESSIONS DE PARTS

Les distributions d'actifs et/ou rachat de parts à l'initiative de la Société de Gestion dépendent de la capacité du fonds à céder ses participations dans les Sociétés et à réaliser des distributions des produits de leurs portefeuilles. Les distributions d'actifs et/ou rachats de parts peuvent donc être limités ou réduits en fonction des contraintes de liquidité des actifs sous-jacents et n'intervient que tardivement dans la vie du fonds, et le cas échéant, uniquement à la clôture de la liquidation du fonds. En cas de cession des parts du fonds, le prix de cession peut également être nettement inférieur à la dernière Valeur Liquidative connue.

RISQUE LIÉ À L'ILLIQUIDITÉ DES PARTS DU FONDS

L'attention des Investisseurs est attirée sur le caractère à long terme de cet investissement. Il n'y a pas aujourd'hui et il n'y aura pas dans le futur de marché organisé sur lequel les parts du fonds pourraient être négociées. Les parts du fonds ne peuvent pas être vendues ou transférées sans respecter les dispositions du Règlement. Le transfert des parts du fonds peut être restreint/limité en vertu des lois applicables sur les valeurs mobilières dans plusieurs juridictions. Il n'y a pas de marché organisé pour les parts du fonds et un tel marché ne devrait pas se développer à l'avenir. En conséquence, un Investisseur pourrait ne pas être en mesure de liquider rapidement son investissement dans le fonds dans un délai compatible avec ses contraintes ou pour toute autre raison.

Le marché de l'hôtellerie...

... porté par de solides fondamentaux

Depuis 2009, le **tourisme mondial** est en croissance continue :
En 2018, le nombre d'arrivées de touristes internationaux a augmenté de 5 % ;
L'Europe est la **1^{ère} destination** des touristes mondiaux : elle représente 51 % des flux d'arrivées internationales avec 710 millions de visiteurs en 2018 ;
Cette **demande croissante** a généré en 2017 une consommation de 3,1 milliards de nuitées dans les hébergements touristiques d'Europe.

... sujet à des évolutions structurelles

Les modes de consommations du voyage et de l'hébergement ont évolué avec la digitalisation du secteur et l'émergence de la concurrence des plateformes de réservation de logements privés en ligne ;
La transformation du secteur est favorable aux marques et concepts capables de s'adapter aux nouveaux besoins de la clientèle à travers la création d'enseignes *Lifestyle* ;
Les stratégies de détention et d'exploitation des actifs hôteliers évoluent du fait de l'important besoin de capitaux nécessaires à cette transformation (externalisation des murs et des fonds de commerce...).

L'épisode de Covid-19 marque une rupture avec la croissance de long terme des secteurs de l'hôtellerie et du tourisme.

L'Europe est et restera la 1^{ère} destination touristique mais il est encore difficile de prévoir le rythme de la reprise, dépendant du rythme du déconfinement mondial. A ce stade, sur la base des données à mi-année 2020, le cabinet STR-In Extenso prévoit un retour aux conditions de marché de 2019 en 2022, avec un redémarrage initié en premier par les clientèles d'affaire et domestique. Ce creux d'activité est plus difficile à absorber pour le secteur de l'hôtellerie indépendante et pourrait renforcer la position de certaines chaînes internationales. Elle crée des opportunités d'investissement, sachant que les sommes investies en 2020 porteront sur des établissements destinés à ouvrir à partir de 2022 seulement.

Source : Organisation Mondiale du Tourisme, 2019

Du point de vue de Keys REIM, des opportunités de développement existent dans l'accompagnement des opérateurs souhaitant répondre aux nouveaux besoins des clients.

Le rôle de l'opérateur dans les stratégies Asset Light :

L'opérateur possède l'enseigne et définit le cahier des charges de l'exploitation.



Exemple de prise de participation au capital d'un opérateur

La société Outside, fondée en 2015 aux Etats-Unis, est un opérateur d'espaces de coliving et de coworking. La société exploite plus de 20 emplacements pour un total de 240 lits à travers le monde.

Ne fera pas partie du portefeuille de participation de Keys Exploitation II.

Le modèle *Lifestyle* en plein essor

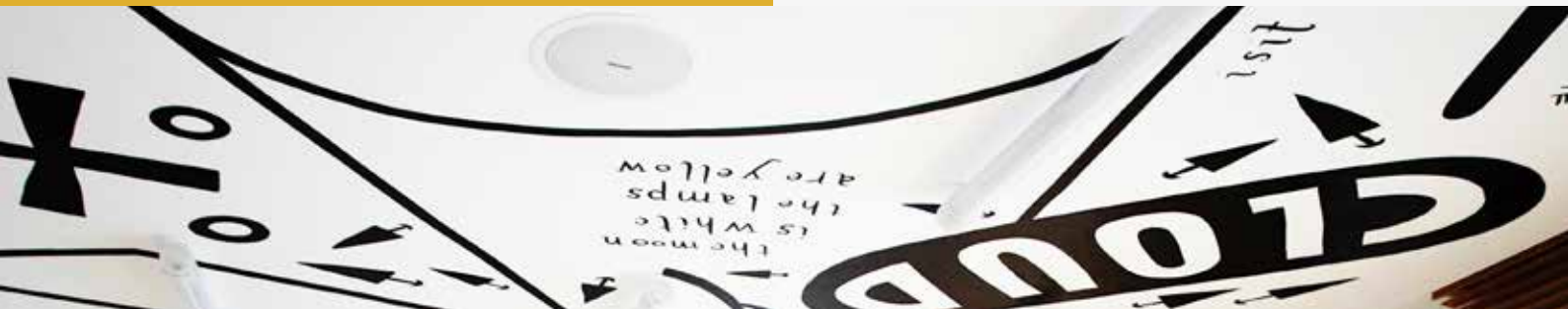
Il est identifié par Keys REIM comme un relais de croissance durable du secteur

- Réponse des opérateurs hôteliers à l'offensive des plateformes de réservation en ligne de logements privés ;
- Croissance rapide du segment, dans le cadre de la diversification de l'offre des groupes hôteliers et de la généralisation des stratégies « asset light » pour se concentrer sur la gestion* ;
- Optimisation du chiffre d'affaires au m² grâce à une offre de restauration ouverte à la clientèle locale, pesant autant que la vente de nuitées dans le business model.

* Céder progressivement les murs de leurs hôtels pour assurer le développement de leurs enseignes tout en limitant le poids des coûts financiers.

Le *Lifestyle* casse les codes de l'hôtellerie classique

- Un lieu unique dans un quartier montant d'une métropole ;
- Une architecture et un design affirmés ;
- Une atmosphère personnalisée pour une expérience unique ;
- Une offre culturelle et événementielle riche ;
- Un lieu de destination ouvert à la clientèle locale (bar / restaurant) ;
- La cohabitation de services « affaires » et « loisirs » s'adressant à une clientèle large et diverse ;
- La mise à disposition d'équipements connectés.



La Société de Gestion prendra en compte des enjeux **environnementaux, sociaux et de bonne gouvernance (ESG)** dans ses stratégies d'investissement.

Dans ce cadre, toutes les sociétés cibles dans lesquelles investira le Fonds, directement ou indirectement, devront renseigner un questionnaire ESG permettant d'estimer leur impact environnemental, social et leur politique en matière de gouvernance.



... En matière **environnementale**, le questionnaire s'attachera à la lutte contre le changement climatique (performance énergétique), la préservation des ressources naturelles (eau, plastique, gestion des déchets) et l'alimentation durable.



... En matière **sociale**, le questionnaire s'attachera notamment à la diversité, l'insertion et les conditions de travail (santé et sécurité).

Ce questionnaire sera déclaratif et n'entraînera pas d'audits additionnels de contrôle des éléments déclarés. Des objectifs seront fixés par l'équipe de gestion de Keys REIM avec les participations afin de les inciter à progresser sur ces thématiques, sans qu'aucune promesse ne soit faite à l'investisseur en la matière. Il s'agira alors d'une approche d'amélioration d'indicateurs extra financiers.

Caractéristiques principales du Fonds

KEYS EXPLOITATION II

FORME JURIDIQUE	Fonds Professionnel de Capital Investissement (FPCI) de droit français	GESTIONNAIRE COMPTABLE	RBC Investor Services Bank France SA Rémunération : 10 000 € TTC par an
SOCIÉTÉ DE GESTION	Keys REIM Agréée par l'AMF le 04/04/2016 sous le numéro GP-16000011	COMMISSAIRE AUX COMPTES	PricewaterhouseCoopers (PwC) Rémunération : calculée chaque année
CODES ISIN	Part A : FR0013493178 Part B : FR0013493186 Part D : FR0013493202	MINIMUM DE SOUSCRIPTION	Part A : 100 000 € Part B : 100 000 € Part D : 1 000 000 €
DÉCLARATION AMF	20/04/2020	PRIME DE SOUSCRIPTION	2,5 % du montant souscrit, du 1 ^{er} jour du 7 ^e mois au dernier jour du 12 ^e mois de la période de souscription
DEVISE DE RÉFÉRENCE	EUR	DROITS D'ENTRÉE	Part A et D : 5 % maximum (non acquis au Fonds) Part B : néant
FRÉQUENCE DE VALORISATION	Semestrielle	COMMISSION DE GESTION	Part A : 4 % TTC de l'actif net du fonds par an pendant les 24 premiers mois puis 2 % TTC par an Part B : 3 % TTC de l'actif net du fonds par an pendant les 24 premiers mois puis 2 % TTC par an Part D : 2 % TTC de l'actif net du fonds par an
AFFECTATION DES SOMMES DISTRIBUABLES	Capitalisation	INTÉRESSEMENT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	Revenu d'alignement (tel que défini dans le Règlement) et 20 % du rendement du fonds après paiement aux porteurs de parts A, B et D du montant investi et du revenu prioritaire équivalent à un rendement annuel de 8 % net de frais.
DURÉE DE VIE ET BLOCAGE DES FONDs	6 ans, prorogeable 2 fois 1 an sur décision de la Société de Gestion Pas de rachat de part autorisé sur la durée de vie du fonds (sauf cas définis dans le Règlement)	FISCALITÉ	Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque client. Il est susceptible d'être modifié ultérieurement. Il est donc recommandé aux Investisseurs de consulter leurs propres conseillers juridiques, fiscaux et financiers en fonction des considérations réglementaires, fiscales, domiciliaires et comptables qui leur sont applicables. Plus-values personnes physiques : exonération d'IR sous réserve du respect des dispositions des articles 150-0 A III et 163 quinquies B I et II du CGI. Les prélèvements sociaux restent dus au taux en vigueur. Plus-values personnes morales : taux d'IS réduit sous réserve du respect des dispositions de l'article 219, I, a sexies-1 du CGI. Eligible au report d'imposition en cas de remploi d'apport-cession sous réserve du respect des dispositions de l'article 150-0 B Ter du CGI. Eligible à l'assurance vie Luxembourgeoise** et au PEA.
PÉRIODE DE SOUSCRIPTION	12 mois maximum à compter du jour de la 1 ^{ère} souscription dans le fonds		
DÉPOSITAIRE ET TENEUR DE REGISTRE	RBC Investor Services Bank France SA Rémunération : 0,048 % TTC max. de l'actif net du fonds trimestriel		

**Selon les conditions prévues par les compagnies d'assurances.

Échéancier du Fonds



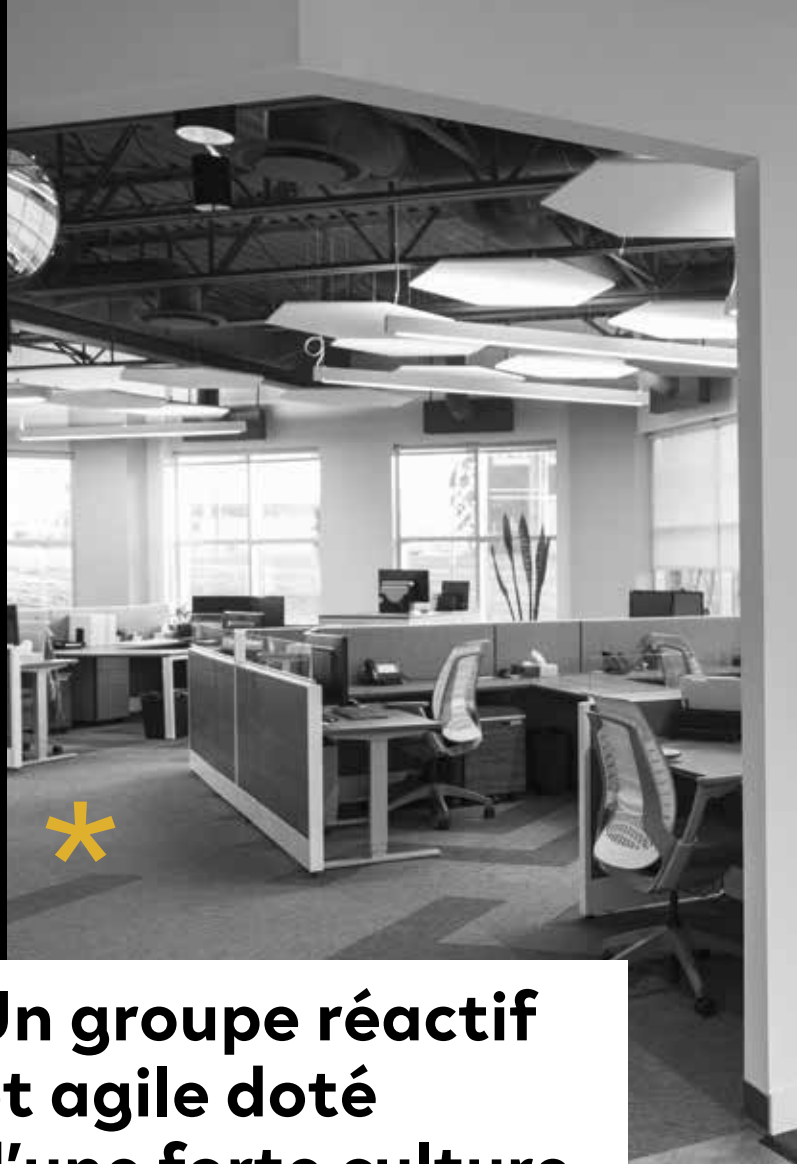
Pour plus de détails sur les caractéristiques et facteurs de risque du Fonds, nous vous invitons à consulter son Règlement.

À propos de Keys REIM

Keys Real Estate Investment Management (Keys REIM) est la société de gestion française du Groupe Keys Asset Management, agréée par l'AMF sous le numéro GP-1600011.

Keys Asset Management, un groupe solide, soutenu par Naxicap Partners, filiale de Natixis.

naxicap
PARTNERS



Un groupe réactif et agile doté d'une forte culture entrepreneuriale

4 stratégies d'investissement

- > Gestion de foncières
- > Valorisation immobilière
- > Financement d'opérations de développement
- > Capital-investissement

- Une équipe immobilière intégrée permettant une meilleure maîtrise des opérations ;
- Une connaissance approfondie du marché domestique, et en particulier des métropoles régionales dynamiques ;
- Keys Asset Management est adhérent à l'Observatoire de l'Immobilier Durable et également signataire des UN PRI: Principes pour l'Investissement Responsable des Nations Unies.



1,4+ Md€
d'encours immobiliers


146
actifs


2050+
investisseurs


290 M€
montant des investissements
immobiliers (en 2019)


70+
collaborateurs


72
projets en développement
(parmi les actifs)

Chiffres clés au 31/12/2019



Contact

Pour plus d'informations,
contactez-nous :

+33 (0)1 85 14 35 00

serviceclients@keys-reim.com

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

KEYS REIM

Ce document marketing est réservé aux investisseurs professionnels et assimilés en France, répondant aux conditions de l'article 423-49 du Règlement général de l'AMF, à savoir ceux susceptibles d'investir au minimum 100 000 EUR. Le Fonds Professionnel de Capital Investissement (FPCI) Keys Exploitation II n'est pas agréé par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) et ses règles de fonctionnement sont fixées dans le Règlement. Le Fonds a été déclaré à l'AMF le 20/04/2020.

Le règlement et les derniers documents annuels et périodiques sont disponibles, sans frais et en français, auprès de Keys REIM, sur simple demande écrite à l'adresse suivante : 24, rue des Capucines 75002 Paris - serviceclients@keys-reim.com.

Le règlement et le bulletin de souscription doivent être remis avant toute souscription. Avant de prendre toute décision d'investissement, vous devez obtenir et lire le dernier règlement mis à jour afin de comprendre comment le Fonds sera géré et quels sont les risques liés à la gestion mise en œuvre. En particulier, vous devez prendre connaissance des conditions et des modalités particulières de fonctionnement de gestion de ce Fonds Professionnel de Capital Investissement: 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 sa dissolution. Ces conditions et modalités sont énoncées dans le règlement du Fonds Professionnel de Capital Investissement au titre 3 de ce même Règlement, de même que les conditions dans lesquelles le Règlement peut être modifié. L'investissement peut induire un risque de perte en capital. Compte tenu des risques économiques et de marché, aucune garantie ne peut par ailleurs être donnée quant à la réalisation des objectifs d'investissement.

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