



Immeuble Le Diamant - EuraTechnologies, Lille ©EliseRobaglia



Document d'information sur
le Groupe Keys Asset Management
Juin 2019

SOMMAIRE

Le Groupe	p3
Organigramme juridique simplifié	p4
Chiffres clés	p5
Nos expertises	
• La gestion de foncières	p6
• La revalorisation d'actifs	p8
• Le financement d'opérations de développement	p10
• Le conseil en capital-investissement	p12
Notre équipe	p14
La recherche au cœur de notre stratégie	p16
Politique ESG	p18

Dans un marché de l'immobilier en profonde mutation, nous n'imaginons pas seulement la ville de demain : nous la finançons et nous participons activement à sa construction.

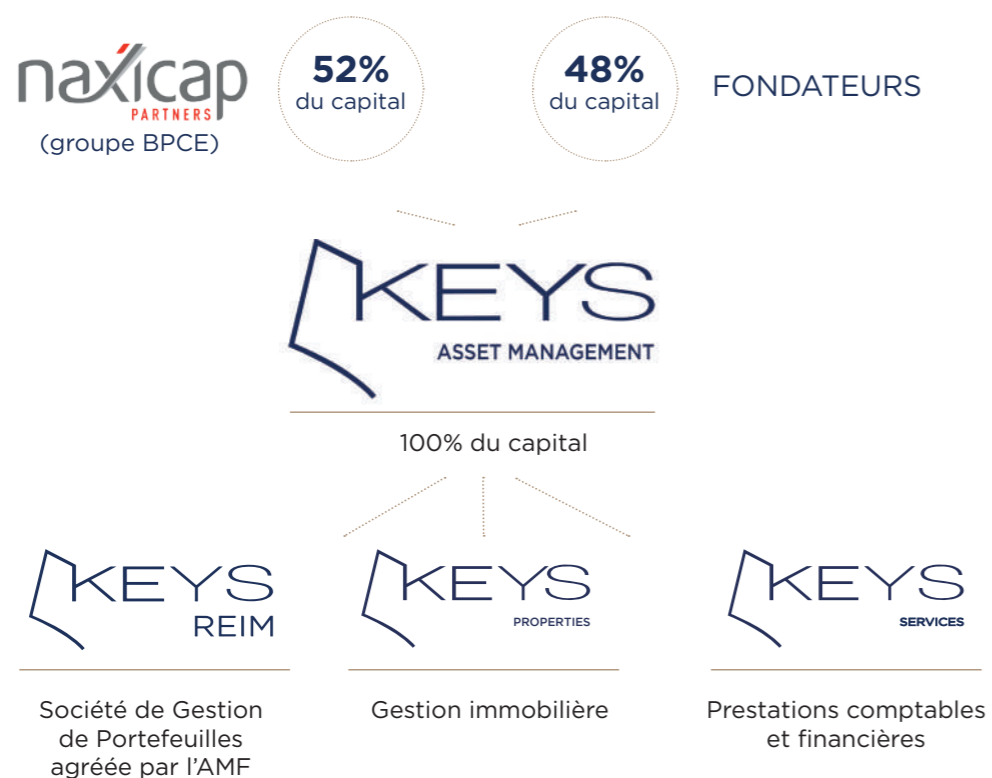
LE GROUPE KEYS ASSET MANAGEMENT

Depuis sa création en 2011, Keys Asset Management s'est spécialisé dans le développement et la gestion de fonds d'investissement immobiliers alternatifs et innovants pour le compte d'investisseurs avertis et professionnels. Notre sens de l'anticipation et l'écoute attentive du marché aiguisent notre capacité à créer des véhicules d'investissement novateurs, conçus dans l'intérêt des investisseurs.

Expertes, passionnées et dynamiques, nos équipes s'engagent à côté de tous les acteurs de l'immobilier pour réhabiliter, concevoir et faire sortir de terre des immeubles qui répondent aux futurs besoins des utilisateurs et aux attentes de nos investisseurs. Nous avons l'intime conviction que l'immobilier doit être une passerelle entre l'économie, la finance et l'individu.

Soutenus par Naxicap Partners, filiale de Natixis (groupe BPCE), nous développons une approche originale alliant l'expertise de nos équipes, l'agilité d'une entreprise à taille humaine, la Recherche et une solide connaissance du terrain.

ORGANIGRAMME JURIDIQUE SIMPLIFIÉ



CHIFFRES CLÉS (au 30/06/2019)



2011



70+

Collaborateurs



1,3 Md€

d'encours immobiliers



1600+

Investisseurs



383 M€

Montant des investissements immobiliers (en 2018)



148 M€

collecte nette (en 2018)



65

Actifs



72

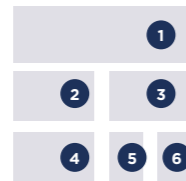
projets en développement

NOS EXPERTISES

UN SAVOIR-FAIRE DANS L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE QUI A FAIT SES PREUVES

La gestion de foncières

Via une gestion rigoureuse et proactive de chacun des actifs immobiliers, nos équipes sont des spécialistes de la gestion de stratégies «Core» et «Core+». En nous appuyant sur une synergie forte entre le «sourcing» et la gestion des actifs immobiliers, nous visons l'acquisition d'actifs de qualité qui bénéficient d'un emplacement stratégique, de la dynamique de pôles économiques de premier plan et de la vigueur du marché locatif.



- 1 • LX Factory (Lisbonne)
- 2 • Diver'City (Montpellier)
- 3 • Sky Line (Toulouse)
- 4 • Les Ateliers de La Plaine (Saint Denis)
- 5 • Le Prairial (Nanterre)
- 6 • Tour INNOVA (Bordeaux)



La revalorisation d'actifs (value-added)

Nous avons développé une véritable expertise dans l'achat d'actifs à fort potentiel de création de valeur sur le marché de l'immobilier d'entreprise. Cette création de valeur est rendue possible par la revalorisation d'actifs immobiliers et leur repositionnement sur le marché. Nous transformons des immeubles décotés (bien placés mais obsolètes) et les revendons en actifs «prime» (bien placés et en phase avec les besoins du marché : techniques, environnementaux, d'usage, esthétiques).

8

- 1
 - 2
 - 3
- 1 • Haarlemmerweg (Amsterdam)
2 • Jean Monnet (Courbevoie)
3 • Albero (St Quentin en Yvelines)



9



Un des enjeux majeurs est d'identifier la piste de création de valeur la plus intéressante dès l'acquisition de l'immeuble : que ce soit par une meilleure gestion de l'actif, un nouveau souffle donné dans la location, un changement de destination ou un redéveloppement de l'immeuble. Les pistes sont multiples, notre métier est d'identifier la meilleure et de la mettre en œuvre.



Le financement d'opérations de développement

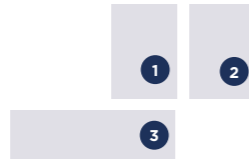
De la conception à la réalisation, nous maîtrisons l'ensemble des étapes du développement immobilier. À l'expérience de nos deux fondateurs s'ajoute l'expertise de professionnels qui ont réalisé des opérations immobilières d'envergure au cours des vingt dernières années. Par ailleurs, s'appuyant sur son réseau d'experts, notre Groupe travaille avec des partenaires de confiance. Ceux-ci sont sélectionnés en fonction de critères qualitatifs et quantitatifs rigoureux portant sur leur capacité à assumer un ensemble de risques financiers, commerciaux et administratifs afin de mener à bien, dans le respect des normes de qualité définies et des délais de livraison, les opérations qui leur sont confiées.

- | | | |
|---|---|-----------------------------------|
| 1 | 2 | 1 • #UNIK (Nantes) |
| 3 | 4 | 2 • Résidence Chromosome (Rennes) |
| 5 | | 3 • Chromatic (La Courneuve) |
| | | 4 • Altea Park (Rennes) |
| | | 5 • Bureaux Sanofi (Lyon) |



Le conseil en capital-investissement

Forts d'une expertise sectorielle, sur l'immobilier géré, nous nous appuyons sur des partenariats, tant dans l'industrie de l'hébergement que dans la gestion Private Equity. Nous exploitons ainsi les opportunités de développement en phase avec les nouvelles attentes des consommateurs via le conseil à l'acquisition de sociétés d'exploitation dans l'hébergement lifestyle, les résidences services, le coworking... Premier exemple : la signature d'un partenariat entre le FPCI Keys Exploitation et le groupe Accor pour le co-développement en Europe de son enseigne JO&JOE. La prise en compte des mutations à l'oeuvre dans l'industrie immobilière nous conduit également à conseiller l'investissement dans les jeunes entreprises innovantes qui participent à la transformation numérique du secteur («PropTech»).



- 1 • Rex (Londres)
- 2 • Domus Romana (Rome)
- 3 • JO&JOE (Europe)



“ L’expansion rapide des grandes chaînes hôtelières offre de nouvelles opportunités pour investir non seulement dans les murs d’hôtel mais aussi dans l’exploitation du fonds de commerce ”

NOTRE ÉQUIPE DES EXPERTS DE L'IMMOBILIER ET DE LA FINANCE

Les décisions stratégiques soutenues par le talent et l'engagement de toutes les équipes permettent au Groupe de bénéficier d'une croissance soutenue et bien structurée.

Le groupe Keys Asset Management est né de la rencontre de deux entrepreneurs : Cyril Garreau, promoteur immobilier depuis plus de 25 ans et Pierre Mattei, spécialisé dans la structuration d'opérations d'investissement. Fabienne Carrasco est une spécialiste de la fonction finance.



**PHILIPPE
GOLDBERGER**
Directeur Gestion
de fonds



**ANTONIN
BAIGTS**
Directeur Asset
Development



**SÉBASTIEN
JANIN**
Directeur
Commercial



**PIERRE
GIL**
Directeur Business
Development



**CYRIL
GARREAU**
Co-fondateur



**PIERRE
MATTEI**
Co-fondateur



**FABIENNE
CARRASCO**
Directrice Générale



**HUGO
FORNERIS**
Secrétaire
Général



**KSÉNIA
KOLPAKOVA**
Responsable
Conformité et
Contrôle Interne
(RCCI)



**ISAURE
BOTTON**
Directrice Ressources
Humaines

Le conseil d'administration

Keys Asset Management s'appuie également sur l'expérience des membres de son conseil d'administration pour guider le Groupe dans ses orientations stratégiques et veiller au respect d'une bonne gouvernance.

Cyril Garreau

Fondateur du groupe Keys Asset Management.

Pierre Mattei

Fondateur du groupe Keys Asset Management.

Jean-Louis Mattei

Ancien directeur du réseau international de banque de détail de la Société Générale.

Yann Duchesne

Directeur Général d'IBL.

Johan Bencivenga

Président de la Fédération du Bâtiment des Bouches-du-Rhône. Président de l'UPE 13. Président de Climatech SA.

Benjamin Lebreton

Avocat international.

Jean-Pierre Agarra

Président Directeur Général de Therascience.

LA RECHERCHE AU CŒUR DE NOTRE STRATÉGIE

La recherche au cœur de notre action

La mutation des métiers et de l'organisation du travail, la révolution du digital, la consommation collaborative, mais surtout les nouvelles exigences des occupants conduisent tous les acteurs du secteur à remettre leurs modèles en question. Conscient de ces évolutions, le Groupe intègre ces tendances dans ses réflexions stratégiques pour proposer à la fois des biens immobiliers en phase avec les nouveaux usages du marché et concevoir les solutions d'investissement de demain.

Notre pôle Recherche & Développement, associé aux laboratoires de notre partenaire l'Université Paris-Est Marne-la-Vallée (UPEM), nous permet d'anticiper les futures mutations urbaines.

**KEYS ASSET
MANAGEMENT
ORGANISE DEUX
FOIS PAR AN, LES
RENDEZ-VOUS
IMMOBILIER &
INNOVATION
AUXQUELS
SONT INVITÉS
CHERCHEURS,
PRATICIENS
ET INVESTISSEURS.**

Rendez-vous

IMMOBILIER & INNOVATION

Parmi les invités

Nicolas Buchoud, Président du Cercle Grand Paris de l'Investissement Durable

Cécile Delolme, UPEM

Julian Dufoulon, Fondateur Flitdesk

Dominique Esnault, Directrice Générale Quartus Coliving

Déborah Fritz, Fondatrice MYRE

Cédric Gobilliard, Senior Vice President Lifestyle AccorHotels

Emmanuel Javal, CEO Le Grand Réservoir

Muriel Jougleux, UPEM

Nicole Notat, PDG Vigeo Eiris

Pascal Ughetto, UPEM



L'université a toujours eu cette volonté de garder une proximité avec le monde socio-économique, tout en investissant dans une recherche de qualité. Les besoins des entreprises en matière de formation et de recherche sont donc au cœur de nos projets. KEYS AM est en complète adéquation avec la politique de l'UPEM : devenir un véritable incubateur des évolutions à venir sur la ville de demain et notamment sur les questions immobilières.

Gilles Roussel,
Président de l'Université Paris-Est Marne-la-Vallée.



Cyril Garreau et Gilles Roussel ont signé une convention de partenariat afin de développer ensemble des actions de formation et de recherche en lien avec l'économie immobilière et les problématiques de la ville du futur.



CURIOSITY IS KEYS

Curiosity is Keys est le pôle dédié à la recherche & développement et à la prospective immobilière de Keys Asset Management. Nous voulons faire de l'innovation immobilière un accélérateur de business pour Keys AM et un booster de performance pour nos clients. Pour cela, nous étudions les villes et expérimentons de nouveaux projets urbains : INSPIRERS, nous effectuons une veille des innovations immobilières pour partager des connaissances et identifier les tendances de demain. EXPLORERS, nous lançons des

Le groupe Keys AM œuvre depuis sa création en faveur d'un immobilier durable, connecté et humain, en phase avec les évolutions et les nouveaux usages du secteur. C'est pourquoi le Groupe a décidé de constituer le Fonds de dotation de Keys AM, dont l'objet principal est de mobiliser des ressources au service de la formation et de la recherche en immobilier.

études, défrichons des thématiques inédites en partenariat avec le monde universitaire et scientifique. DO-ERS, nous prototypons les formules immobilières nouvelles et créons des expériences à vivre grâce à des projets innovants. Nous pouvons ainsi nourrir les connaissances, développer la créativité et stimuler l'intelligence collective au sein de Keys Asset Management afin que nos équipes se positionnent sur les segments immobiliers les plus porteurs pour les villes et leurs habitants, et qu'elles conçoivent et proposent des produits d'investissement uniques et performants.

Et parce que nous sommes au cœur de la transformation, nous accompagnons également la démarche ESG de Keys Asset Management. Nous dotons les équipes des connaissances et compétences nécessaires à l'atteinte d'une performance globale et durable.

POLITIQUE ESG

L'attention portée aux enjeux ESG

Le groupe Keys Asset Management est signataire des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) institués par l'Organisation des Nations Unies, en faveur de l'intégration des questions environnementales, sociales et de gouvernance d'entreprise dans les pratiques d'investissement. Ainsi, le Groupe s'applique à intégrer les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans ses processus d'acquisition et de gestion d'actifs. Il s'agit notamment de privilégier l'acquisition d'immeubles performants au plan environnemental ou de réaliser les travaux d'amélioration nécessaires (approche dynamique de «best effort»).

La politique ESG du Groupe couvre également les dimensions sociales et de gouvernance : santé et confort des occupants, mobilité, sensibilisation des locataires ou encore gestion de la chaîne d'approvisionnement.

Au-delà de son impact favorable sur l'environnement dans lequel nous évoluons, nous sommes convaincus que cette stratégie de création de valeur durable bénéficie aux investisseurs (accroissement de la valeur des actifs immobiliers) et au Groupe (maîtrise des risques réglementaires et réputationnels).



ENVIRONNEMENTAL



SOCIAL



GOVERNANCE



Animés par notre passion de l'immobilier, nous avons à coeur de concevoir des solutions d'avenir qui répondent aux évolutions du secteur et aux enjeux environnementaux de notre société

Pierre Mattei,
Président de Keys REIM.



Le groupe Keys Asset Management comporte une société de gestion de portefeuille, Keys REIM, agréée par l'AMF le 04/04/2016 sous le numéro GP-16000011. Le présent document est communiqué à titre d'information uniquement et ne constitue pas une offre d'achat ou une sollicitation de vente. Les informations qu'il contient sont destinées à une large diffusion sans considération des objectifs d'investissement, de la situation financière ou des besoins particuliers de chaque investisseur potentiel. Il ne peut être assimilé ni à une sollicitation ni à un conseil en investissement. Le présent document, qui ne constitue pas la base d'un contrat ou d'un engagement de quelque nature que ce soit, est fourni à partir de sources que le Groupe Keys Asset Management considère comme fiables. Toutes les informations contenues dans le présent document peuvent être modifiées sans préavis. Le Groupe Keys Asset Management n'accepte aucune responsabilité, directe ou indirecte, qui pourrait résulter de l'utilisation de toute information contenue dans le présent document. Le Groupe Keys Asset Management ne peut en aucun cas être tenu responsable de toute décision prise sur la base des informations contenues dans le présent document. Les informations contenues dans ce document ne doivent être ni copiées, ni reproduites, ni modifiées, ni traduites, ni distribuées sans l'accord écrit préalable du Groupe Keys Asset Management à aucune personne tierce et dans aucun pays où cette distribution/utilisation serait contraire aux dispositions légales et réglementaires ou imposerait au Groupe Keys Asset Management et à ses produits de se conformer aux obligations d'enregistrement auprès des autorités de tutelle de ces pays. Le présent document n'a été revu par aucune autorité de tutelle. Il n'a pas vocation à être diffusé auprès de, ou utilisé par toute personne, investisseur qualifié ou non, d'un pays ou d'une juridiction dont les lois ou les règlements l'interdiraient. Le présent document n'est pas destiné à l'usage des résidents ou citoyens des États-Unis d'Amérique et des « U.S. Persons ». Document édité le 01/09/2019.



 11, rue Jean Mermoz 75 008 Paris

 09 701 702 55

 info@keys-am.com

 www.keys-am.com

 Keys Asset Management