

Keys Users est un Fonds Professionnel Spécialisé (FPS) 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 Users a été déclaré à l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) et ses règles de fonctionnement sont fixées dans son prospectus. Le FPS Keys Users est géré par Keys REIM, société de gestion de portefeuille au capital de 306 300 €, agréée par l'AMF le 04/04/2016 sous le numéro GP-16000011, située 24 rue des Capucines, 75002 Paris.
Brochure commerciale non contractuelle.

KEYS USERS

Fonds Professionnel Spécialisé (FPS)
réservé aux investisseurs professionnels
et assimilés en France



LA MIXITÉ DES USAGES
AU CŒUR DU DÉVELOPPEMENT
DE LA VILLE

KEYS REIM



Keys Users

Privilégiez la mixité des usages

Avec Keys Users,

PARTICIPEZ AU DÉVELOPPEMENT DE LA VILLE DE DEMAIN
DONT LA MIXITÉ DES USAGES FAVORISE L'ÉMERGENCE DE LIEUX DE VIE
PROPICES AU **PARTAGE D'EXPÉRIENCES**

Un support
d'investissement
alternatif accessible à
partir de **100 000 €**

Une sélection
d'actifs **centrés
sur l'utilisateur**

Un objectif, non
garanti, de
**distribution
annuelle de revenu**

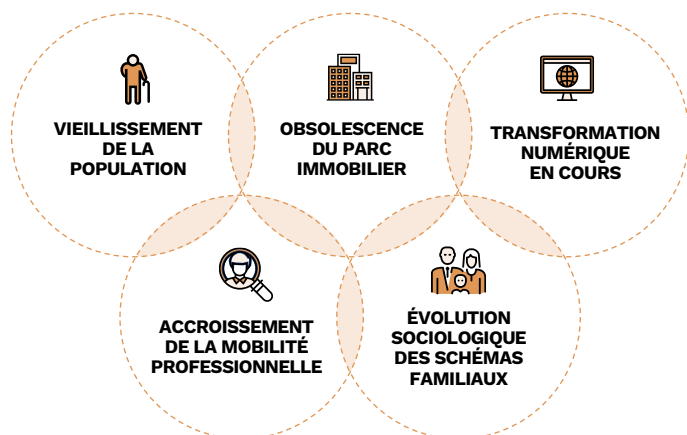
Un traitement
fiscal
à la **Flat Tax**

Notre monde change...



Depuis 2010, notre environnement économique et social connaît des mutations structurelles :

les années 2010 ont condensé un nombre inouï d'avancées technologiques et sociales (avènement du commerce en ligne, digitalisation du secteur du tourisme, solutions de travail à distance...) dont les impacts ont été amplifiés par le bouleversement de l'année 2020.



... Et la ville aussi !






Ces évolutions ont un impact direct sur le développement de la ville qu'il nous appartient de réinventer pour intégrer les nouveaux modes de vie de ses habitants.

➔ **REDÉFINITION DES BESOINS DES URBAINS** EN MATIÈRE DE BUREAU, DE TRANSPORT, DE CULTURE, DE LOGEMENT ET DE COMMERCE

Savoir anticiper et s'adapter à l'émergence
des nouveaux modes de consommation de l'immobilier :

Pour l'utilisateur :

UNE TRANSFORMATION **PROFONDE** ET **DURABLE**
DES FAÇONS DE CONSOMMER L'IMMOBILIER

 FLEXIBILITÉ		 ACCÈS ABORDABLE
 VIE DE QUARTIER		 PARTAGE D'EXPIÉRIENCE
 LIEUX GÉRÉS		

Pour l'investisseur :

UNE OPPORTUNITÉ DE CONTRIBUER À L'ÉVOLUTION
NÉCESSAIRE DE L'OFFRE IMMOBILIÈRE

	
INVESTIR DANS L'EXPLOITATION DES LIEUX DE VIE	CONCEVOIR UNE VILLE DURABLE
C'EST RENDRE LA VILLE PLUS ATTRACTIVE, CRÉER DE LA VALEUR ET GÉNÉRER DU LIEN SOCIAL	C'EST AUSSI INTÉGRER LA QUALITÉ DE VIE AU CŒUR DES STRATÉGIES D'INVESTISSEMENT

Au cœur des nouvelles tendances immobilières :



Du bureau aux
**réseaux d'espaces
de travail**

➡ Le bureau devient un **hub**
où l'on aime se retrouver,
pour échanger et partager
la culture d'entreprise.



De l'hébergement
à l'**hospitalité**

➡ L'évolution de l'hôtel
comme "un endroit où dormir"
à "**un endroit où rester**".
Voyageurs professionnels, travailleurs
nomades et même vacanciers recherchent
l'authenticité de l'expérience et la rencontre.



Du logement locatif
au **logement**
« prêt à vivre »

➡ Les logements et les baux
doivent être adaptés
aux **modes de vie urbains**.

D'après les convictions de la société de gestion Keys REIM.



LE CONCEPT
DE PLACE DE VILLAGE

by **KEYS** REIM

SE
RETROUVER



PARTAGER



(RE)VIVRE
ENSEMBLE



À l'image de nos Places du Village d'antan
où l'on venait autant pour acheter ses
provisions que pour participer à la vie sociale
du village, le lieu commercial de demain
sera aussi un lieu d'échange ouvert,
unique et animé.

**La Place de Village selon Keys REIM
est un espace hybride, à mi-chemin entre
espace public et espace commercial.**

Objectif d'investissement de Keys Users



Offrir des **perspectives de rendement récurrent** à moyen et long terme. Le Fonds pourra également arbitrer les Actifs détenus en fonction des opportunités de marché et générer ainsi **une part de croissance en capital**. Le Fonds pourra investir dans des sociétés exploitant un fonds de commerce ou tout actif comparable sur le fondement d'un droit étranger dans des immeubles détenus ou non par ces sociétés **et/ou dans des immeubles détenus directement ou indirectement par le Fonds**, en France, dans l'Union Européenne ou dans les pays ayant appartenu à l'Union Européenne, et démontrant un potentiel de croissance.

Allocation cible :



Cette allocation est indicative et pourra évoluer en fonction des conditions de marché.

Investir dans la ville durable grâce à une démarche ESG rigoureuse :



NOTATION DES SOCIÉTÉS D'EXPLOITATION IMMOBILIÈRES

Catégorie SFDR

ARTICLE 8

DÉFINITION D'UNE NOTE SEUIL ESG DU FONDS :

La société de gestion effectue une **analyse ESG** de chacun des actifs, donnant lieu à l'attribution d'une **note ESG**, qui est ensuite comparée à la note seuil du fonds :

Cas 1 = la note ESG de l'actif est supérieure à la note seuil :

il est classé **BEST IN CLASS** c'est-à-dire répondant aux meilleurs standards ESG.

Cas 2 = la note ESG de l'actif est inférieure à la note seuil :

il est classé **BEST IN PROGRESS** c'est-à-dire qu'il fera l'objet d'un plan d'amélioration à 3 ans.

EXEMPLES CRITÈRES ESG PRIS EN COMPTE DANS LA SÉLECTION DES SOCIÉTÉS D'EXPLOITATION IMMOBILIÈRES

EXPLOITATION DURABLE DES LIEUX

Utilisation durable des ressources :
Sensibilisation des utilisateurs aux éco-gestes, au tri des déchets, à la baisse des consommations d'énergie ou d'eau...

Achats responsables :
Electricité renouvelable, mobilier de seconde main, approvisionnement local, lutte contre le gaspillage alimentaire, démarche zéro-plastique à usage unique...

COMMUNAUTÉ, EXPERIENCE ET QUALITE DE VIE

Présence de service dédiés au bien-être :
Aménagement d'une salle de sport, partenariat avec un centre de sport ou de bien-être, organisation de cours collectifs...

Mixité sociale et fonctionnelle :
Organisation d'événements ouverts aux habitants du quartier (conférences, ateliers et mise à disposition à des associations), partenariat avec des associations locales...



Principales caractéristiques du fonds :

Forme juridique	Fonds Professionnel Spécialisé sous la forme d'un FCP
Société de gestion	Keys REIM , société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP-16000011, le 04/04/2016
Investisseurs autorisés	Investisseurs professionnels et assimilés
Durée de vie de la société	99 ans
Prix de souscription	Valeur Liquidative + droits d'entrée acquis / non acquis maximum
Prix de rachat	Valeur Liquidative + commission de rachat maximum
Conditions de rachat	Une demande de rachat doit respecter un préavis de 30 jours calendaires avant la date d'établissement de la valeur liquidative. La société de gestion se réserve la possibilité de mettre en œuvre un mécanisme de différé des demandes de rachat si celles-ci excèdent 1,25 % du nombre de total de parts existantes, en cas de circonstances exceptionnelles et que l'intérêt des porteurs de parts le commande.
Décimalisation des parts	Cent-Millième
Affectation du résultat distribuable	Objectif de distribution annuelle a minima
Fréquence de valorisation	Trimestrielle
Durée de lock-up	Néant
Durée de placement recommandée	8 ans
Catégorie SFDR	Article 8
Dépositaire CAC Valorisateur	RBC Investor Services PricewaterhouseCoopers Mazars
Indicateur de risque (SRI)	<p>Risque plus faible, Rendement potentiel plus faible</p> <p>Risque plus élevé, rendement potentiel plus élevé</p>

Frais & commissions :

Commission de souscription acquise au fonds	Part A (ouverte pendant les 18 premiers mois de commercialisation maximum) : 0 % Part B (ouverte après la fermeture de la part A) : 3 % maximum
Commission de souscription non acquise au fonds	Part A : 8 % max. Part B : 5 % max.
Commission de gestion	1,70% TTI max.
Commission de rachat acquise au fonds	5% max., dégressive dans le temps
Commission de surperformance	20 % de la surperformance constatée au-delà d'un taux de distribution de 5 % par an

L'ensemble des frais supportés sont disponibles dans le Prospectus.

**EXEMPLES
D'OPÉRATEURS
SPÉCIALISTES
DES NOUVEAUX USAGES
IMMOBILIERS**

Objectif : établir des partenariats avec des **opérateurs reconnus** pour un potentiel de rendement plus important en s'assurant de la **bonne exploitation des immeubles** et en définissant le **partage de la création de valeur**



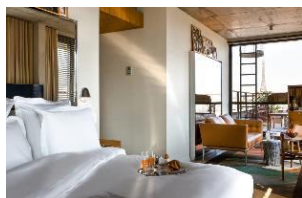
Work.
Share.
Live.

Trois types d'espace de travail partagés : bureaux privatifs, Coworking et salles de réunions.



PARIS SOCIETY

Un des acteurs incontournables de l'hospitalité en France.



BiLToki

1^{er} réseau de halle gourmande en France. Aujourd'hui, la société a lancé et exploite 6 halles.



Ces exemples d'opérateurs sont donnés à titre indicatifs et ne seront pas nécessairement exploitants sur les actifs détenus par le fonds Keys Users.



Principaux facteurs de risques

Avant de prendre une décision d'investissement, vous devez comprendre comment le Fonds est géré et quels sont les risques particuliers liés à la gestion mise en œuvre.

RISQUE DE PERTE EN CAPITAL

Le Fonds n'offre aucune garantie de performance ou de protection en capital, la Valeur Liquidative peut donc être inférieure au Prix de Souscription. Le capital investi par le Porteur peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement, et ce même s'il conserve ses Parts durant toute la Durée de Placement Recommandée. 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. Tout investissement dans le Fonds doit être considéré comme un investissement de moyen terme sans perspective assurée de gain.

RENDEMENT PASSÉ

Les performances passées de la Société de Gestion peuvent ne pas être indicatives des performances futures de la Société de Gestion à l'égard du Fonds.

RISQUE DE LIQUIDITÉ

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que leur investissement dans le Fonds est peu liquide et que la liquidité peut notamment être réduite en cas d'absence de montants disponibles pour faire face aux demandes de rachats et jusqu'à l'échéance de certains investissements. Ils reconnaissent que le Fonds peut suspendre les demandes de rachat dans les conditions prévues à son Prospectus et que les Cessions de Parts du Fonds sont également soumises aux conditions prévues au Prospectus.

RISQUE LIÉ AU MARCHÉ IMMOBILIER

Les investissements réalisés par le Fonds seront soumis aux risques inhérents à la gestion d'Immeubles. 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 Immeubles détenus par le Fonds. Aucune garantie ne peut donc être donnée quant à la performance des Immeubles détenus.

RISQUE LIÉ À LA GESTION DISCRÉTIONNAIRE

La gestion pratiquée par le Fonds repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et/ou sur la sélection des Actifs Commerciaux. 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 AUX DROITS DE PROPRIÉTÉ, DROITS RÉELS ET À LA RÉGLEMENTATION APPLICABLE

Les réglementations (notamment des baux, des loyers, des établissements recevant du public, réglementations environnementales, etc.) attachés aux Actifs Immobiliers et leurs évolutions exposent les investisseurs à des risques juridiques spécifiques ou à l'engagement de coûts supplémentaires (modifications relatives à la constructibilité, exigences en matière de sécurité, etc.).

RISQUE LOCATIF

Risque de perte potentielle lié au marché locatif, et notamment le risque de vacance, de concentration géographique ou sectorielle ou de réversion des loyers.

RISQUE LIÉ À LA CONCENTRATION

La poche immobilière du Fonds, constituée progressivement, pourra au début être investie sur un nombre limité d'Actifs Immobiliers ne permettant pas une dispersion des risques optimale. Le risque résultant de la concentration des investissements réalisés par le Fonds Keys User sur certains opérateurs ou secteurs liés au cycle de la vie, sur certaines zones géographiques, peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative lorsque ces opérateurs ou secteurs ou zones géographiques perdent de la valeur ou deviennent moins liquides.

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 À L'INVESTISSEMENT DANS DES FONDS DE COMMERCE

Les investissements réalisés par le Fonds seront soumis aux risques inhérents à la détention directe ou indirecte de fonds de commerce exploités directement ou

indirectement par les sociétés en portefeuille. Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposées au risque lié à l'évolution de cette classe d'actifs. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie, l'attractivité du secteur du tourisme, de l'hôtellerie, du Coworking ou du Coliving, au contexte sanitaire, aux risques d'attentats) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des Fonds de Commerce détenus dans lesquels est investi le Fonds.

RISQUE DE CRÉDIT

Le Fonds a vocation à être investi en Actifs Commerciaux 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. Le risque de taux est le risque de dépréciation des instruments de taux (long et/ou court terme et fixe et/ou variable) découlant de la variation des taux d'intérêt. Dans ces conditions, le Fonds pourrait être impacté de façon négative.

RISQUE DE CONTREPARTIES

Le Fonds peut subir une perte en cas de défaillance d'une contrepartie (financière ou immobilière) avec laquelle ont été réalisées certaines opérations.

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 DURABILITÉ

Risque lié à un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

RISQUE FISCAL

Il est possible que la réglementation fiscale et/ou l'interprétation qui en est faite évolue d'une manière qui s'avérerait défavorable au Fonds ou aux Porteurs. Rien ne garantit que la structure du Fonds ou des investissements sera efficace d'un point de vue fiscal à l'égard de chaque Porteur. Par conséquent, il est vivement conseillé aux investisseurs potentiels de consulter leurs conseillers fiscaux en faisant référence à leurs propres situations concernant les conséquences fiscales d'un éventuel investissement dans le Fonds.

RISQUES LIÉS À L'ENVIRONNEMENT JURIDIQUE, FISCAL ET RÉGLEMENTAIRE

L'environnement juridique, fiscal et réglementaire mondial pour les sociétés de gestion de portefeuille, telles que la Société de Gestion, évolue, et des changements dans la réglementation de ces sociétés de gestion de portefeuille et de leurs activités de négociation et d'investissement peuvent avoir un effet défavorable important sur la capacité de la Société de Gestion à poursuivre la Stratégie d'Investissement pour le Fonds et sa performance dans le cadre du Prospectus. De nouvelles lois et réglementations ou des mesures prises par les régulateurs limitant la capacité de la société de gestion à poursuivre son programme d'investissement ou à employer des courtiers et d'autres contreparties pourraient avoir un effet défavorable important.

RISQUE POLITIQUE ET DE CHANGEMENT DE RÉGLEMENTATION APPLICABLE

Il ne peut être écarté qu'un changement de loi ou de réglementation intervienne et modifie de manière défavorable, pour le Fonds et donc in fine pour l'investisseur, l'environnement juridique et/ou le traitement comptable, fiscal ou prudentiel et/ou les règles monétaires ou de contrôle de change applicables au Fonds, aux opérations qu'il réalise, aux Parts émises ou à l'investisseur.

RISQUE CONTENTIEUX

Toute procédure judiciaire ou autre impliquant le Fonds ou les Actifs du Fonds pourrait avoir un effet significatif défavorable sur le fonctionnement du Fonds, la valeur de ses Actifs, voire la valeur de Cession des Parts.

Vos contacts Keys REIM en régions :



Sébastien JANIN

Directeur Partenariats
& Grands Comptes Stratégiques
06 77 57 13 89
s.janin@keys-am.com



Judith MAGHARIAN-BOULANGER

Directrice Développement
Grands Comptes
06 08 24 97 52
j.magharianboulanger@keys-reim.com

Février 2023

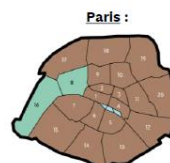
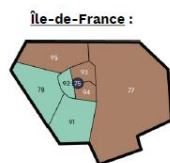
Clara BÉDIER
06 77 48 32 43
c.bedier@keys-reim.com

Zone commerciale :
Paris et Île-de-France
14 | 18 | 27 | 28 | 36 | 41 | 45
50 | 58 | 61 | 75 | 76 | 78 | 91 | 92



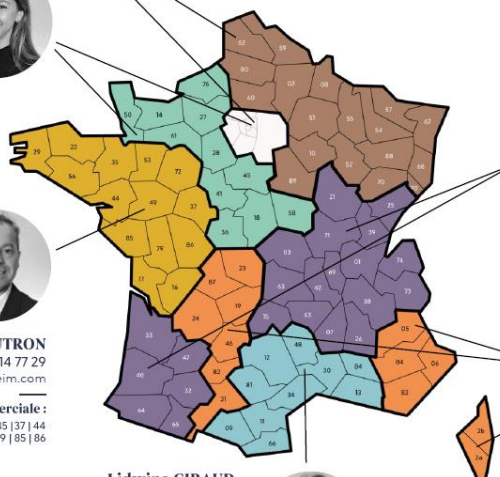
Margaux LEDER
06 49 78 51 27
m.leder@keys-reim.com

Zone commerciale :
Paris et Île-de-France
02 | 08 | 10 | 51 | 52 | 54 | 55 | 57 | 59
60 | 62 | 67 | 68 | 70 | 75 | 77
80 | 88 | 89 | 90 | 93 | 94 | 95



Thierry GAUTRON
06 69 14 77 29
t.gautron-ext@keys-reim.com

Zone commerciale :
16 | 17 | 22 | 29 | 35 | 37 | 44
49 | 53 | 56 | 72 | 79 | 85 | 86



Sylvain TOURNOUR
06 42 48 03 16
s.tournour@keys-reim.com

Zone commerciale :
01 | 03 | 07 | 15 | 21 | 25 | 26
32 | 33 | 38 | 39 | 40 | 43 | 42 | 47
63 | 64 | 65 | 69 | 71 | 73 | 74



Vincent VALAT
06 40 62 78 03
v.valat-ext@keys-reim.com

Lidwine GIRAUD
07 85 66 63 98
l.giraud@keys-reim.com

Zone commerciale :
09 | 11 | 12 | 13 | 30 | 34
48 | 66 | 81 | 84



Pour plus d'informations,
contactez-nous :

+33 (0)1 85 14 35 00

serviceclients@keys-reim.com

INFORMATIONS IMPORTANTES

Le Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) Keys Users est un Fonds Professionnel Spécialisé (FPS) qui n'est pas agréé par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) et dont les règles de fonctionnement sont fixées dans le prospectus. Le fonds Keys Users a été déclaré à l'AMF.

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

Le prospectus, le règlement et le bulletin de souscription doivent être remis avant toute souscription. Avant de prendre toute décision d'investissement, vous devez obtenir et lire le dernier prospectus et le dernier règlement mis à jour afin de comprendre comment le fonds sera géré et quels sont les risques liés à la gestion mise en œuvre. En particulier, vous devez prendre connaissance des conditions et des modalités particulières de fonctionnement et de gestion de ce FPS : 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 FPS, de même que les conditions dans lesquelles ce 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 la société de gestion si la société de gestion en fait la demande. Aucune information contenue dans le présent document ne saurait être interprétée comme possédant une quelconque valeur contractuelle. Ce document est produit à titre purement indicatif et ne constitue ni une sollicitation d'achat ou de vente de FPS, ni une recommandation personnalisée, ni un conseil relatif aux aspects juridiques, fiscaux ou d'investissement. Les informations pourront être modifiées, le cas échéant, au cours de la gestion du FPS, et ce, dans le respect de la réglementation applicable. Keys REIM 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 publication du présent. 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.

www.keys-reim.com. Mars 2023.