

Keys Sélection

Immobilier d'entreprise
de nouvelle génération



Fonds réservé aux investisseurs professionnels et assimilés en France. Keys Sélection est un fonds professionnel spécialisé non agréé et déclaré à l'AMF. Ses règles de fonctionnement sont définies dans le prospectus.

Ce document n'est pas destiné à la commercialisation.

Données trimestrielles – T1 2022

VALEUR LIQUIDATIVE : 1 291,47 € (Part A)
 VALEUR DES ACTIFS GÉRÉS : 700 250 451 €
 VALEUR DE L'ACTIF NET (VNI) : 348 622 711 €
 SOLDE DE LIQUIDITÉ (% NAV) : 7,76 %
 LEVIER AIFM : Méthode brute : 0,97 / Méthode engagement : 1,05

Caractéristiques

Forme juridique : Fonds Commun de Placement (FCP) de droit français
 Société de gestion : Keys REIM, agréée par l'AMF sous le numéro GP-16000011
 Gérant : Badra Ali Sidibe
 Date de création : 01/02/2017 (Part A)
 Devise de référence : EUR
 Liquidité : Fonds ouvert, pas de rachat dans les 12 mois suivant la souscription
 Valorisation : Trimestrielle
 Minimum de souscription : 100 000 € (Part A)
 Affectation des résultats : Capitalisation
 Dépositaire : Caceis Bank France (Groupe Crédit Agricole)

Auditeur : PricewaterhouseCoopers Audit, France
 Gestionnaire comptable : Alter Domus Fund Services S.A.
 Fin de l'année financière : 31 décembre
 Durée de placement recommandée : 8 ans
 Code ISIN : FR0013222544 (Part A)
 Frais de gestion : 1,50 % (Part A)
 Commission de surperformance : 20 % au-delà de 6 %
 Droits d'entrée : 6 % max.
 Commission de rachat : 5 %, dégressif jusqu'à 0 % en année 7
 Gating : les demandes de rachat de parts pourraient être suspendues lorsqu'elles sont supérieures à 2,5 % du nombre total de parts du fonds.

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, principalement mais non limitativement, 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.

La stratégie d'investissement du Fonds vise à constituer un patrimoine immobilier diversifié principalement d'entreprise ou d'hôtellerie, situé en France ou à l'étranger, principalement en Europe. 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 (exemple : la certification Haute Qualité Environnementale). Les biens immobiliers sont acquis loués ou avec l'objectif d'être mis en location, il pourra s'agir d'immeuble construits ou en construction et détenus en pleine propriété, en indivision ou en copropriété. Le Fonds pourra également investir entre 0 et 20% de son actif net dans un patrimoine immobilier diversifié, notamment le logement géré ou encore le résidentiel. Le Fonds peut 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.

Point marché

Au premier trimestre 2022, le PIB français a marqué le pas, pénalisé par une crise géopolitique majeure en Ukraine, puis la crise sanitaire (Omicron). La consommation de ménages a pâti de ces deux situations. Selon l'INSEE, les prix à la consommation ont connu une augmentation de +4.5% depuis le début de l'année. Une hausse de l'inflation qui résulte d'une accélération des prix de l'énergie, de l'alimentation et, dans une moindre mesure, des services.

Dans ce contexte, le montant global des investissements en immobilier tertiaire en France au T1 2022 s'élève à 4,6 Mds € (dont 2,9 Mds € en Île-de-France), soit une baisse de 8% par rapport au T1 2021. Les investissements en immobiliers tertiaires ont été principalement dirigés vers le bureau (50%), le commerce (28%) et le segment de la logistique (22%). Avec un volume d'investissement de 2,3Mds €, le bureau est en baisse sur le trimestre, tout particulièrement en Île-de-France ou l'activité a sous-performé (-44% par rapport à 2021), tandis qu'en régions le marché a mieux résisté, avec une baisse beaucoup plus modérée, de l'ordre de 7%. Le commerce retrouve des couleurs après plusieurs trimestres difficiles, avec un volume d'investissement de 1,3 Mds € contre 307 M€ en 2021, ce qui représente une hausse notable de +313%. Si en 2021, les investisseurs se sont principalement concentrés sur les surfaces alimentaires, les actifs ciblés sont plus diversifiés et témoignent d'une plus grande confiance des acteurs. Le secteur de la logistique poursuit sa dynamique affichant une stabilité des volumes investis (1 Md €). La logistique s'installe durablement dans le paysage et occupe une place de choix dans les stratégies de diversifications des investisseurs.

Dans le contexte géopolitique et financier actuel, l'heure est à l'incertitude et aux questionnements. Les investisseurs montrent des premiers signes de préoccupation, même si l'on constate encore peu d'impacts au sein des marchés matures, établis et présentant de bons indicateurs localitatifs. L'immobilier reste néanmoins une valeur refuge et est perçu par les investisseurs comme jouant un rôle protecteur face à l'inflation.

Source : INSEE, CBRE, IEIF

Performances du Fonds au 31/03/2022 (nettes de frais)

Les 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.

Performances cumulées (%)	Trimestre	YTD	1 an	3 ans	5 ans	Création
Part A	1,24	1,24	5,38	11,95	27,04	29,15

Performances annualisées (%)	1 an	3 ans	Création	Volatilité 3 ans
Part A	5,38	3,83	5,08	0,88

Performances annuelles (%)	2017*	2018	2019	2020	2021	2022*
Part A	6,13	6,87	5,56	1,35	5,12	1,24

* Année incomplète

Principaux facteurs de risque

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. Plus d'information disponible dans le Règlement.

Risque de liquidité, lié à la difficulté de céder rapidement les actifs du Fonds puisque celui-ci investit principalement dans des actifs immobiliers et que le marché de l'immobilier peut offrir une liquidité plus restreinte. Par ailleurs, les demandes de rachat de parts pourraient être suspendues lorsqu'elles sont supérieures à 2,5 % du nombre total de parts du fonds.

Risque de perte en capital, lié à l'absence de garantie de remboursement du capital initialement investi.

Risque de gestion discrétionnaire, correspondant à la sélection, par les gérants, d'immeuble (ou opérations) peu performants.

Risque immobilier, susceptible d'entraîner une baisse de la valeur due à la variation des marchés immobiliers.

Risque lié à l'effet de levier, du fait des fluctuations du marché immobilier qui peuvent réduire la capacité de remboursement de la dette et des fluctuations du marché du crédit qui peuvent réduire les sources de financement et augmenter le coût de celui-ci.

Synthèse du portefeuille

Nombre d'actifs : 30

Taux de rendement locatif global : 4,45 %

Taux de rendement locatif : 4,94 % (actifs de placement uniquement)

Taux d'occupation financier : 85 % (actifs de placement uniquement)

Durée résiduelle des baux (en années) : 7,86

Nombre de locataires : 98

Les 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.



Actualité du Fonds

Sur le premier trimestre 2022, le portefeuille Keys Sélection affiche une performance de 1,24%, qui s'explique principalement par une prise de valeur du portefeuille liée à :

- Un effet locatif : on note une dynamique de commercialisation sur le portefeuille au T1 2022. Le portefeuille a vu la commercialisation et la signature de près de 3 000 m² sur plusieurs actifs en France.

• Sur l'actif Skyhome, signature de deux BEFA (Bail en l'État Futur d'Achèvement). Collectif Energie, société spécialisée dans le domaine de l'Énergie, s'est engagée pour un bail ferme de 9 ans sur 683m². ABO Wind, acteur majeur des énergies renouvelables en Allemagne, louera 1 070 m² aux R+ 5 et R+ 6 dans le cadre d'un bail de 6 ans fermes ;

• Sur l'actif EPOQ, dans le quartier de la cartoucherie, nous finalisons la prise à bail de 900 m² pour une durée de 6 ans ferme, avec un établissement d'enseignement supérieure. Enfin l'actif Cap Leeuwen basé à Bordeaux, a vu la commercialisation de 430 m² de surface à SMART Kitchen pour une durée ferme de 6 ans.

- Un effet de marché positif grâce à la progression des valeurs d'expertises des actifs Racing Park à Lyon, Confluence à Lyon, Mama Toulouse, Cap Leeuwen et APS Saint Bonnet de Mur.

- La prise de valeur de nos contrats de dérivés mis en place sur certaines lignes de financement. Compte tenu de leur timing de mise en place, l'effet de la remontée des taux a eu, au premier trimestre, un impact positif sur ces instruments dérivés (Swap, Cap).

Répartition des actifs par stratégie (en valeur)

Développement 53% Placement 47%



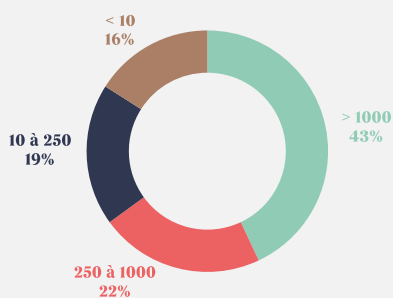
Principaux actifs

Actif	Ville	Localisation	Affectation	% du portefeuille
Galeries Lafayette Bron	Bron	Régions (France)	Commerces	18 %
Abbaye des Vaux de Cernay	Cernay-la-ville	Île-de-France	Hôtel	9 %
Porte Bleue	Marseille	Régions (France)	Hôtel	7 %
Le Grand Carré	Villeneuve D'Ascq	Régions (France)	Bureaux	6 %
REX	Londres	Royaume-Uni	Hôtel	5 %
Berkeley Stanford	Cesson-Sévigné	Régions (France)	Bureaux	4 %
Lycorne	Lyon	Régions (France)	Mixte	4 %
Mama Shelter	Toulouse	Régions (France)	Hôtel	4 %
Cap Bonne Espérance	Bordeaux	Régions (France)	Mixte	3 %
ITER	Le Bouscat	Régions (France)	Bureaux	3 %
TOTAL				63 %

Données au 31/03/2022.

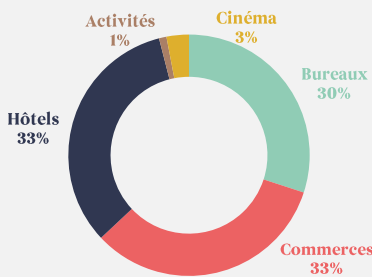
Loyers par taille de locataire (en nombre de salariés)

(en nombre de salariés)



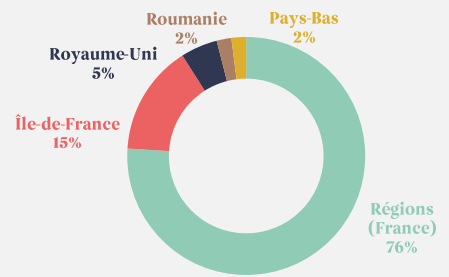
Actifs par affectation (en valeur)

(en valeur)



Actifs par localisation (en valeur)

(en valeur)



Les chiffres ayant été arrondis, le total peut ne pas être égal à 100%. Données au 31/03/2022

Informations importantes

Keys Sélection 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 FPS Keys Sélection a été déclaré à l'AMF le 20/12/2016 sous le n° FDS57507. Ce Fonds est réservé aux investisseurs professionnels (listés à l'article D.533-11 du Code monétaire et financier) et assimilés en France, c'est-à-dire répondant aux conditions de l'article 423-27 du règlement général de l'AMF, à savoir ceux susceptibles d'investir au minimum 100 000 EUR.

Ce document n'est pas destiné à la commercialisation. Il est remis à titre d'information aux porteurs de parts dans le cadre de la réglementation en vigueur. Les valeurs figurant dans ce document sont soumises aux fluctuations du marché et aucune garantie ne saurait être donnée sur leur performance ou leur évolution future. Le présent document est fourni à partir de sources que Keys REIM considère comme étant fiables. Toutes les informations contenues dans le présent document peuvent être modifiées par Keys REIM à tout moment sans préavis. La diffusion de ce document n'implique pas que les informations qu'il contient demeurent exactes postérieurement à la date des présentes. 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.

Glossaire

Core + : actifs de qualité recelant un potentiel de valorisation.

Taux de rendement locatif : loyers bruts annuels sur le prix d'acquisition acte en main.

Prix d'acquisition AEM : prix d'acquisition plus droits d'enregistrement et frais de notaire.

Taux d'occupation financier : rapport entre les loyers et indemnités facturés, et les loyers qui seraient facturés si les locaux étaient intégralement loués

Stratégie de placement : privilégie le rendement locatif (immeuble livré).

Stratégie de développement : privilégie la valorisation du capital (immeuble en travaux).

Contact

01 85 14 35 00

serviceclients@keys-reim.com

Keys REIM, au capital de 300 000 € | agréé par l'AMF le 04/04/2016 sous le numéro GP-16000011

24, rue des Capucines | 75002 Paris

serviceclients@keys-reim.com | www.keys-reim.com

Edité le 24/05/2022