

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 – T2 2022

VALEUR LIQUIDATIVE : 1 311,95 € (Part A)

VALEUR DES ACTIFS GÉRÉS : 715 449 475 €

VALEUR DE L'ACTIF NET (VNI) : 364 016 856 €

SOLDE DE LIQUIDITÉ (% NAV) : 7,55 %

LEVIER AIFM : Méthode brute : 0,95 / Méthode engagement : 1,03

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)

Devisé 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

Le premier semestre a été marqué par un contexte économique et géopolitique chahuté, qui jusqu'alors avait eu peu d'impact sur les conditions de financement et sur les volumes investis. On assiste désormais à une remontée rapide des taux obligataires et à une augmentation du coût de l'argent. Dans ce contexte particulier, le montant des investissements en immobilier tertiaire en France atteint 6,7 Mds d'euros au T2 2022 (+ 70% par rapport au S2 2021). Ce volume d'investissement au T2 2022 porte à 11,7 Mds d'euros le montant total des investissements en immobilier tertiaire depuis le début de l'année 2022 (+ 30% par rapport au S1 2021).

Sur ce premier semestre, le marché a été porté par les bons résultats de la logistique, avec un volume d'investissement de près de 3 Mds€, soit 25% des montants investis. Ce segment réalise, au S1 2022, sa meilleure performance depuis 2017, à noter également un taux de rendement prime à 3,5%. Ce semestre marque le retour des investisseurs sur le commerce, avec un volume d'investissement représentant près de 20% des volumes. Cette classe qui avait souffert de la crise du Covid, séduit à nouveau les investisseurs. Les actifs de périphérie tirent particulièrement leur épingle du jeu. On note sur ce segment un taux de rendement prime à 3%. Les actifs de bureaux représentent 55% des montants investis au S1 2022, ils dominent toujours le marché avec une majorité des volumes qui se concentrent sur Paris. Sur ce segment, le T2 2022 est surtout marqué par le retour des grandes transactions (> 100 M€), absentes du trimestre précédent. Sur ce segment, le taux de rendement prime est à 2,9%. Enfin, sur l'hôtellerie, la nette amélioration des indicateurs hôteliers depuis le début de l'année favorisent la reprise de l'investissement. L'hôtellerie affiche un volume d'investissement d'environ 1Md € au S1 2022, équivalent à la moyenne décennale (56 transactions) et au volume du S1 2021. Sur cette classe d'actif, près de 72% des volumes ont concernés des transactions en régions. Les VEFA sont moins présentes dans les volumes investis, les investisseurs préférant les hôtels existants bénéficiant d'un historique d'exploitation et attestant de performances pérennes.

Sources : CBRE, INSEE, Immostat, IEIF, Keys REIM

Performances du Fonds au 30/06/2022 (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	1,59	2,85	6,51	13,20	24,42	31,20

Performances annualisées (%)	1 an	3 ans	Création	Volatilité 3 ans
Part A	6,51	4,22	5,15	0,87

Performances annuelles (%)	2017*	2018	2019	2020	2021	2022*
Part A	6,13	6,87	5,56	1,35	5,12	2,85

* 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 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 : 4,35 %

Taux de rendement locatif : 4,73 % (actifs de placement uniquement)

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.

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

Durée résiduelle des baux (en années) : 8,51

Nombre de locataires : 96



Actualité du Fonds

Sur le deuxième trimestre 2022, le portefeuille Keys Sélection affiche une performance de +1,59% pour la part A. Cette performance s'explique principalement par une prise de valeur du portefeuille liée à :

- Un effet de marché positif grâce à la progression des valeurs d'expertises, liées à la compression des taux sur 4 principaux actifs : Botany, SkyHome, Anglet et Berkeley.
- Un effet locatif positif : on note une dynamique de commercialisation avec la signature de près de 2 900 m², au T2 2022, sur plusieurs actifs en France.
- La prise de valeur des contrats de dérivés mis en place sur certaines lignes de financement. De part leur timing de mise en place, l'effet de la remontée des taux a eu, sur ce trimestre, un impact positif sur ces instruments dérivés.

En ce qui concerne les investissements, le fonds Keys Sélection a procédé à l'acquisition d'un actif de près de 3 000 m² basé au cœur de la ZAC Five Cail à Lille. Cet actif avec une destination mixte sera bâti dans un environnement réhabilité en écoquartier et sera livré en juillet 2023. Le fonds a également procédé à la cession de l'actif Angoulins basé à la Rochelle. Cet actif de commerce de 6 300m², loué à 100%, acquis en décembre 2019 a été cédé le 13/06/2022, au-dessus de la valeur d'expertise, à un acteur français de l'immobilier. L'acquéreur réalise cette opération pour le compte d'une de ses SCPI.

Les projets de développement dans le portefeuille Keys Sélection se poursuivent et ne connaissent pas de retard en dépit de la situation économique. Nous avons réceptionné les actifs SkyHome et Amsterdam qui ont été livré en avril 2022.

Répartition des actifs par stratégie (en valeur)

Développement
51%

Placement
49%



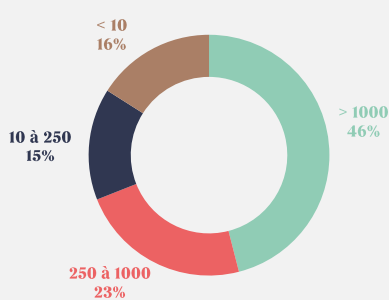
Principaux actifs

Actif	Ville	Localisation	Affectation	% du portefeuille
Galeries Lafayette Bron	Bron	Régions (France)	Commerces	17 %
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	4 %
Immeuble Botany	Suresnes	Île-de-France	Mixte	3 %
TOTAL				63 %

Données au 30/06/2022.

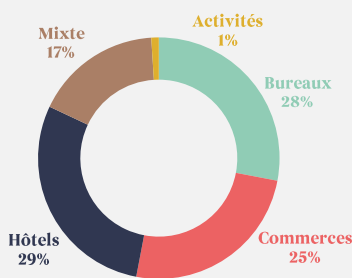
Loyers par taille de locataire (en nombre de salariés)

(en nombre de salariés)



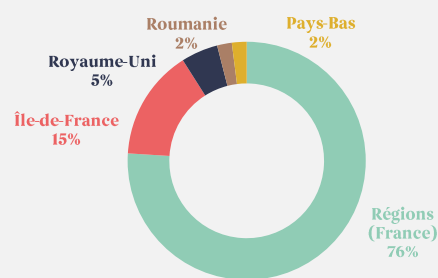
Actifs par affectation (en valeur)

(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 30/06/2022

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. Le FPS Keys Sélection est géré par Keys REIM, société de gestion agréée par l'AMF le 04/04/2016 sous le numéro GP-1600011.

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.

Édité le 29/08/2022

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 € | agréée par l'AMF le 04/04/2016 sous le numéro GP-1600011

24, rue des Capucines | 75002 Paris

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