

Keys Sélection

Immobilier d'entreprise
de nouvelle génération



OBJECTIF DE GESTION

Le FIA KEYS SELECTION 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 brut dans un patrimoine immobilier diversifié, notamment le logement géré ou encore le résidentiel.

COMMENTAIRE DE GESTION

En dressant le bilan de 2023, le secteur de l'immobilier papier a été confronté à de multiples défis : une récession financière, une crise du logement, et des tensions sur la liquidité. Ces événements, exacerbés par la pandémie et le conflit en Ukraine, ont engendré une hausse significative des taux directeurs par les banques centrales, provoquant une hausse des taux généralisée et d'une rapidité inégalée sur les 40 dernières années, et n'épargnant bien sûr pas l'immobilier.

Le marché de l'immobilier français a vu une réduction considérable des transactions et une chute des prix, particulièrement dans le secteur de l'immobilier d'entreprise, avec une baisse du volume d'investissement supérieure à 57% en 2023. Ce contexte a mis en évidence la scission entre les fonds subissant une dévaluation de leurs actifs et les nouveaux acteurs captant des opportunités sur des actifs dépréciés.

Dans un contexte économique difficile, Keys Sélection a vu la valeur de ses actifs sous gestion diminuer de 60 millions d'euros, représentant une baisse de 8,2% sur l'année.

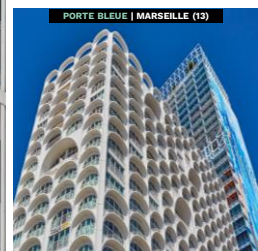
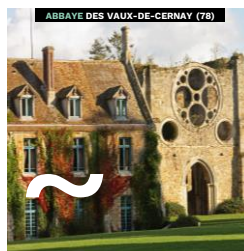
Cette situation a engendré une inquiétude légitime parmi les investisseurs, surtout ceux arrivant au terme de leur engagement de cinq ans, les incitant à se retirer. Cette dynamique a poussé le fonds à engager la cession d'actifs pour répondre aux demandes de remboursement, dans un marché déséquilibré par un rapport acheteurs/vendeurs tendu.

Les prévisions pour 2024 sont marquées par l'incertitude, dues à des taux d'intérêt élevés et à des doutes sur la performance économique mondiale. La performance future du fonds Keys Sélection repose sur une baisse attendue des taux directeurs dans les prochains mois et sur une amélioration des résultats des entreprises privées.

Le FPS Keys Sélection a terminé l'année 2023 avec une performance nette de -11,25% au 31/12/2023, en deçà des prévisions. Une baisse de valeur maîtrisée, preuve de sa résilience, par rapport à un certain nombre d'autres acteurs du marché ayant acté des performances dégradées plus significativement au T4 2023.

Dans ce contexte global de marché, le fonds Keys Sélection aborde l'année 2024 avec prudence. L'équipe de gestion est prête à réaliser des arbitrages sur le portefeuille immobilier, tout en adoptant une stratégie d'investissement flexible. L'objectif est de pouvoir saisir et capitaliser sur les opportunités de marché qui pourraient se présenter.

Depuis sa création en 2017, Keys Sélection a démontré sa capacité à traverser divers cycles économiques, atteignant un rendement net maximal de +32%. Cette performance souligne son approche méticuleuse et sa capacité à s'adapter. Alors que les investisseurs de longue date se retirent, une nouvelle phase s'ouvre pour les investisseurs potentiels, offrant une opportunité de participer à l'avenir du fonds. Keys Sélection se distingue par une sélection d'actifs qui non seulement assurent de solides performances financières, mais ajoutent également une dimension narrative et historique au portefeuille, enrichissant l'expérience d'investissement.



Source : Keys REIM

L'investissement dans le FPS Keys Sélection présente des risques et notamment un risque de perte en capital. 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.

5 NOUVEAUX ACTIFS EN PORTEFEUILLE EN 2023

Un portefeuille diversifié et de qualité, principalement situé en France et dans les grandes métropoles régionales.

27 

Nombre d'actifs

677 M€

Valeur des actifs gérés

206 457 m²

Surface gérée

31 M€

Loyers annuels
QP Keys Sélection

95%

Taux d'occupation financier (TOF)*

98%

Taux de recouvrement des loyers

6,55 ans

Durée moyenne résiduelle des baux (WALT)

5,30 ans

Durée moyenne ferme des baux (WALB)

Données trimestrielles au 31/12/2023

ACTIF NET

306 M€

VALEUR LIQUIDATIVE

1 183,41 €

PERFORMANCE TRIMESTRIELLE

-6,04%

PERFORMANCE 2023

-11,25%

SOLDE DE LIQUIDITÉ (% NAV)

2,78%

LTV (Loan To Value)

49,91%

NOMBRE DE PARTS

259 404,34

LEVIER AIFM

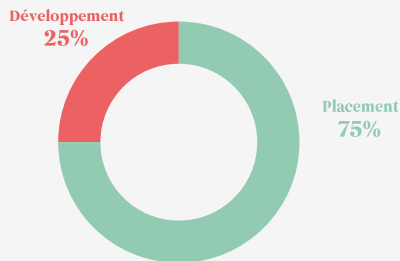
Méthode brute : 2,12 | Méthode engagement : 2,15

PART A

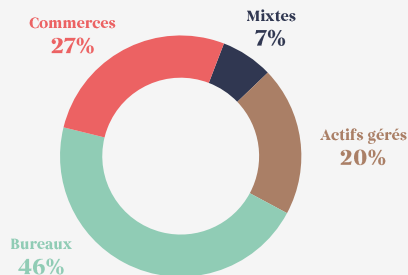
DATE DE CRÉATION : 01/02/2017 | CODE ISIN : FR0013222544 | FRAIS DE GESTION : 1,50% | MINIMUM DE SOUSCRIPTION : 100 000 €

ALLOCATION AU 31/12/2023

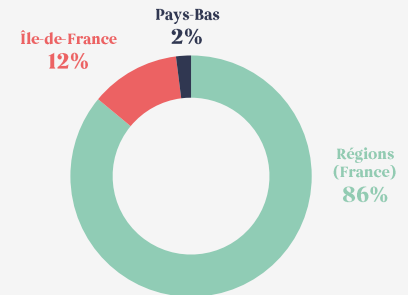
Répartition des actifs par stratégie



Répartition des actifs par affectation



Répartition des actifs par localisation



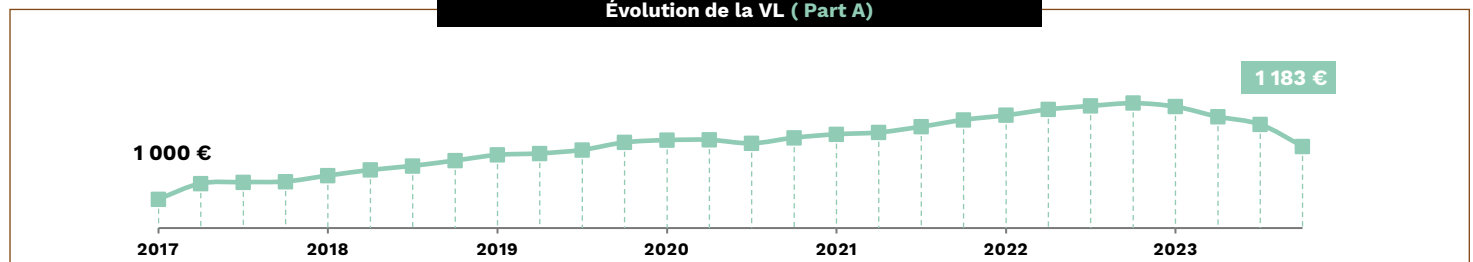
Les chiffres ayant été arrondis, le total peut ne pas être égal à 100%. Données au 31/12/2023.

HISTORIQUE DES PERFORMANCES ANNUELLES

Performances annuelles	2017*	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Part A	6,13%	6,87%	5,56%	1,35%	5,12%	4,53%	-11,25%

* Année incomplète

Évolution de la VL (Part A)



Source : Keys REIM

L'investissement dans le FPS Keys Sélection présente des risques et notamment un risque de perte en capital. 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.



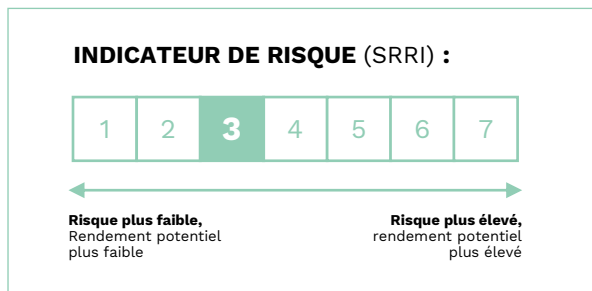
MÉTHODE DE VALORISATION

Actifs immobiliers	Valeur de marché déterminée par expertise trimestrielle d'un expert indépendant. <u>Approches utilisées :</u> <ul style="list-style-type: none"> • Comparaison directe. • Capitalisation ou actualisation de revenus. • Valeur locative de marché. • Immeubles en construction valorisés à leur valeur actuelle en état d'achèvement.
Parts ou actions d'OPCVM/FIA	Valeur Liquidative du jour d'évaluation ou dernière Valeur Liquidative connue pour OPC gérés par des sociétés externes.
Instruments financiers à terme	Valorisation à la valeur de marché ou estimation selon les modalités de la société de gestion de portefeuille.
Dépôts	Valorisation à leur valeur réelle.

CARACTÉRISTIQUES DU FONDS

Forme juridique	Fonds Commun de Placement (FCP) de droit français	Auditeur	PricewaterhouseCoopers Audit, France
Société de gestion	Keys REIM	Gestionnaire comptable	Alter Domus Fund Services S.A.
Gérant	Sophie BOURGUIGNON	Fin de l'année financière	31 décembre
Devise de référence	EUR	Durée de placement recommandée	8 ans
Liquidité	Fonds ouvert, pas de rachat dans les 12 mois suivant la souscription	Commission de surperformance	20% au-delà d'un TRI de 6% par an
Valorisation	Trimestrielle	Droits d'entrée	6% max.
Affectation des résultats	Capitalisation	Commission de rachat	5%, dégressif jusqu'à 0% en année 7
Dépositaire	Caceis Bank France (Groupe Crédit Agricole)	Gating	Les demandes de rachat de parts pourraient être suspendues lorsqu'elles sont supérieures à 2,5% du nombre total de parts du fonds

PROFIL DE RISQUE



Ce fonds, constituant un investissement à long terme, majoritairement investi en immobilier présente un niveau de risque moyen de perte en capital (niveau 3). La catégorie de risque associée au fonds n'est pas garantie et pourra évoluer dans le temps. Le capital investi n'est pas garanti. L'indicateur risque faible ne signifie pas sans risque.

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit 8 ans. Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sur le montant que vous percevrez en retour.

PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUE

- **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.

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 du fonds.

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 Fonds est géré par la société de gestion de portefeuille Keys REIM, au capital de 306 300 €, agréé par l'AMF le 04/04/16 sous le numéro GP-16000011.

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.

Date d'édition : avril 2024

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).
- **TOF :** Taux d'Occupation Financier (selon la méthodologie de l'ASPIM en vigueur depuis le 1er janvier 2022).
- **LTV :** la « Loan To Value » est un ratio utilisé pour évaluer le risque associé au financement à crédit des actifs immobiliers du fonds. Plus il est élevé, plus le risque d'emprunt est important (méthode de calcul = Encours / Valeur d'expertise des actifs immobiliers - travaux restant à engager).

Pour plus d'information, contactez notre équipe Service Clients :

01 85 14 35 00
serviceclients@keys-reim.com
www.keys-reim.com