

VISION KEYS REIM 2023

2022 aura été l'année du changement de paradigme. Pour la première fois depuis 40 ans, le rendement réel de l'épargne est négatif, c'est-à-dire inférieur à l'inflation.

Dans notre secteur, l'immobilier, pendant les 10 dernières années, la valeur s'est principalement créée par la compression des taux de rendement impliquant une valorisation du capital soutenue.

Ce phénomène a contribué au succès de la collecte sur les fonds grands publics de distribution. Et par conséquent à l'accélération de la financiarisation de l'immobilier, qui est devenu une classe d'actif de plus en plus présente dans les allocations de portefeuille financier et recherchée pour la prime de risque qu'elle offrait par rapport à l'OAT.

NOTE DE MARCHÉ

L'heure est désormais à la sobriété énergétique, mais surtout au retour aux fondamentaux. La visibilité sur les marchés reste faible du fait du contexte de crise économique présent, stimulé par une rapide remontée des taux et forte inflation. Ce changement brutal pour l'immobilier à court terme, a pour conséquence d'orienter le marché à la baisse. La vitesse et l'amplitude de ce mouvement diffèrent en fonction des pays, bloquent certaines transactions (location, acquisitions/ventes), ou encore ralentissent la construction, qui avait déjà été marquée par une baisse des dépôts de permis ces dernières années.

Le renversement de situation initié en 2022 nous a rappelé brutalement que la préservation de la valeur des actifs immobiliers tangibles par nature, dépend avant tout de l'expertise immobilière des gérants, d'une part, et de leur capacité à développer des stratégies d'Asset Management adaptées à chaque typologie d'actifs, d'autre part. Si les actifs cotés ont été les premiers à subir les ajustements de valeurs,

les actifs non cotés les intègrent inégalement et avec un certain décalage.

Ce retour forcé à la réalité des fondamentaux, nous rappelle que les stratégies de gestion deviennent des enjeux centraux et que chaque actif doit être analysé et faire l'objet d'une stratégie cohérente dans ce nouvel environnement. Comme Keys REIM l'a toujours fait, nous nous appuyerons sur notre savoir-faire de créer de la valeur par différentes stratégies.

Nos choix de développement en matière d'ISR/ESG se sont avérés payants ces dernières années. Nous continuerons de nous distinguer sur cette thématique en 2023 sur nos portefeuilles existants, les nouvelles acquisitions et nos produits à venir.

2023 sera également l'occasion de saisir des opportunités, issues d'acteurs disposés à poursuivre des cessions malgré un contexte encore incertain.

Quels actifs vont être les premiers exposés et maintenus à la vente dans ce contexte ?

L'ensemble des actifs en portefeuille qui sont arrivés à maturité, ceux faisant l'objet de financements arrivant à échéance, ceux acquis en haut de cycle depuis 2017, ainsi que les biens frappés d'obsolescence environnementale et non adaptés à un marché en perpétuel renouvellement.

Certains acteurs pourraient aussi se délester de leurs actifs dans l'optique d'un recentrage stratégique.

Quelle stratégie adopter pour préserver la valeur ?

Nos actifs intégrant les dernières normes et disposant de localisations centrales dans les métropoles régionales seront un atout majeur pour, d'une part, capter les évolutions de valeur locative et d'autre part, contenir les charges dans un contexte inflationniste.

Le coût d'occupation global sera à notre avis un indicateur majeur que beaucoup de locataires (en place ou prospects) regarderont avant de décider d'une extension ou d'une implantation. Nous travaillerons également sur la transformation ou l'extension de nos actifs, un thème majeur pour la création de valeur en 2023.

En parallèle, et il s'agit d'une nouveauté, les experts immobiliers devraient intégrer une "valeur verte" dans leurs travaux de valorisation. Une prime devrait être accordée aux actifs répondant aux dernières normes environnementales par rapport aux actifs vieillissants ou obsolètes.



LE POSITIONNEMENT DE KEYS REIM DANS CE CONTEXTE :

Depuis notre création en 2011, Keys REIM défend un positionnement innovant assis sur une expertise immobilière forte qui continue d'animer ses différentes stratégies de création de valeur.

Nous nous sommes attachés à sélectionner des opérations impliquant un niveau de rendement/risque plus important, mais maîtrisé grâce notre connaissance des marchés et à notre travail actif d'Asset Management. En disposant d'une compréhension fine des attentes des utilisateurs nous avons été en mesure de « dérisquer » nos opérations rapidement.

La qualité des actifs, et la capacité à les gérer de manière performante, revient au cœur de la création de valeur. Dans le contexte que nous connaissons, nous devons compenser les effets macroéconomiques en allant chercher davantage la valorisation locative (capacité à sélectionner/ développer les biens les plus attractifs). Nos choix au sein des métropoles régionales dynamiques nous permettent d'envisager des évolutions positives compte tenu des phénomènes de métropolisation du territoire français.

Sur son premier cycle de vie (2011-2021), Keys REIM a exploité différents facteurs pour bâtir ses moteurs de création de valeur :

- Le maintien d'un niveau de prime de risque positif face à la baisse continue du taux sans risque ;
- L'augmentation de la part de l'immobilier tertiaire dans les allocations d'actifs des investisseurs ;
- La profonde conviction que l'actif immobilier doit s'adapter à son utilisateur, et non le contraire ;
- L'anticipation précise de l'évolution de la réglementation, nous a permis de porter nos actifs aux meilleurs standards du marché. Ce dernier fait face aujourd'hui à une pénurie d'actifs neufs ; leur valeur se trouve moins exposée aux ajustements de marché identifiés en 2023.
- L'obsolescence accélérée des actifs immobiliers mettant en lumière le besoin nouveau de placer la valeur d'usage avant la valeur métrique ;
- La prise de conscience que nous devons collectivement limiter l'extension des villes (zéro artificialisation nette) ;

NOS CONVICTIIONS IMMOBILIÈRES :

Nos choix d'acquisition, de gestion et d'arbitrage sur les 10 dernières années nous ont permis de créer de la valeur. Dans un contexte chahuté, nous avons la conviction que nos choix sauront préserver la valeur immobilière de nos portefeuilles, et ainsi le capital de nos clients.

Nos convictions immobilières se sont traduites notamment :



Sur le bureau :

par la prise en considération des mutations des modes de travail et d'utilisation des surfaces observées au cours de ces dernières années et qui se sont accélérées. En effet, l'affirmation de nouvelles exigences des utilisateurs aussi bien en termes de maîtrise des coûts qu'en termes de qualité d'usage, ainsi que le développement rapide d'offres alternatives comme le Coworking, ont changé le marché en profondeur. Ces mutations ont rendu plus nécessaire que jamais le positionnement sur des actifs très centraux, avec des caractéristiques proches de celles des immeubles neufs (services, flexibilité des espaces, prestations techniques, confort d'usage, qualité des volumes...). Le tout en conservant une centralité forte dans des métropoles dynamiques.



Dans le commerce :

l'essor du e-commerce nous impose de repenser les critères de sélection des actifs commerciaux physiques pour nous concentrer sur les biens propices à l'exploitation de concepts mixtes et serviciels dans les métropoles où se concentrent la croissance économique et démographique.



L'intégration d'actifs mixant différentes typologies d'usages

pour attirer un nombre d'utilisateurs potentiels plus important, en adaptant la programmation de ces actifs à leur zone de chalandise.



En hôtellerie :

l'évolution du secteur donne une prime aux enseignes Lifestyle, concepts attractifs et capables de réunir une clientèle diversifiée source de résilience.



En termes de zones géographiques :

nous assumons notre positionnement régional et un travail de proximité avec les municipalités pour permettre le développement de nouveaux quartiers.

BILAN 2022 DE NOS STRATÉGIES IMMOBILIÈRES :

En 2022, les différentes stratégies immobilières développées par Keys REIM ont connu des contextes de valorisation variés, propres à chacun de leur profil de performance/risque.

Portefeuilles des fonds de la gamme Keys Value Added :

pour certains, ils ont connu des aléas administratifs et locatifs propres à la nature des risques portés par ces stratégies, décalant les perspectives de création de valeur sur certaines opérations. Des succès ont par ailleurs été rencontrés sur des actifs immobiliers ayant connu une valorisation et une cession rapide. Sur notre portefeuille *Éléments* (13 actifs rachetés à Gecina en Janvier 2021), nous avons poursuivi les cessions engagées en 2021 - pour rappel 5 cessions - à hauteur de 22 M€ en 2022 (4 actifs). Une promesse de vente a également été signée sur l'actif de Pantin pour 20,2 M€, ainsi qu'un nouveau bail de 6 ans ferme avec un acteur de la gestion d'actif de premier plan, nous permettant d'envisager la cession totale de ce portefeuille dans les prochains mois.

Le fonds Keys Sélection :

depuis sa création en 2017, il a constitué un portefeuille d'actifs rigoureusement sélectionnés pour leur capacité à apporter aux utilisateurs une valeur d'usage importante et pérenne. Les valeurs en 2023 devraient s'ajuster mais en ayant porté nos actifs aux meilleurs standards, nous pensons que ce portefeuille sera moins soumis aux chocs de valeur dans un marché chahuté et moins soumis au risque réglementaire (décret tertiaire...).

Portefeuilles Keys Exploitation & Keys Exploitation II :

ils ont globalement connu de très bonnes performances sur le secteur hôtelier, notamment sur le segment Lifestyle. Néanmoins quelques hôtels au profil de clientèle plus "Business" affichent des niveaux d'activité moins dynamiques. Pour les années à venir, nous pouvons d'ores et déjà indiquer que les niveaux de réservations sont élevés, portés par des événements internationaux importants tels que la coupe du monde de Rugby et les Jeux Olympiques de Paris 2024, laissant présager de bonnes performances futures.

PERSPECTIVES 2023 :

L'année 2023 s'annonce comme une année passionnante et riche en activités.

Nous avons d'ailleurs œuvré pour saisir les nouvelles opportunités et avons le plaisir de vous annoncer que nous enrichissons notre gamme produits avec deux nouvelles solutions d'investissement qui répondent, nous en sommes convaincus, aux besoins des distributeurs et des investisseurs.

KEYS SÉLECTION VIE :

La nouvelle unité de compte immobilière qui facilite la vie quotidienne (labellisée ISR), donnant accès à la stratégie de Private Equity immobilier au sein des contrats d'assurance vie de droit français.

UN NOUVEAU FONDS PROFESSIONNEL :

Un FPS ayant vocation à répondre aux attentes des investisseurs d'un produit de distribution de revenus récurrents, sur une stratégie d'investissement dédiée aux sociétés d'exploitation immobilières.

En 2023, toute l'équipe Keys REIM est mobilisée pour continuer à faire évoluer ses portefeuilles d'actifs existants et nouveaux, au travers d'acquisitions, du développement et d'une gestion d'actifs adaptée au monde de demain. Celui des nouveaux usages, de la qualité environnementale et de la réversibilité.

Il est donc urgent de continuer à faire ce que nous savons faire de mieux depuis plus de 10 ans : constituer et gérer des portefeuilles d'actifs immobiliers durables, serviciels, répondant aux besoins futurs des utilisateurs.

Nous allons continuer à faire de l'immobilier, pas de la finance ! Et nous continuerons à acheter, non pas un rendement, mais des actifs réels cohérents dans leur quartier, dans leur ville.

Nous vous souhaitons à tous et à toutes une excellente année 2023 et nos meilleurs vœux de réussite !

L'ÉQUIPE KEYS REIM

VOUS ADRESSE

SES MEILLEURS

VŒUX !

Keys REIM - Société de gestion de portefeuille de droit français du Groupe Keys Asset Management, agréée par l'AMF le 04/04/2016, sous le numéro GP-16000011 et dont le siège est situé au 24, rue des Capucines, 75002 Paris. Ses fonds de placement de droit français sont réservés aux investisseurs professionnels et assimilés en France.

Crédit photo : Lisha Riabinina | Unsplash.com

www.keys-reim.com | [Linkedin](#)