

# Rapport semestriel FPCI Keys Exploitation II S2 2022

FONDS RÉSERVÉ AUX INVESTISSEURS PROFESSIONNELS ET ASSIMILÉS EN FRANCE.  
LE FONDS PROFESSIONNEL DE CAPITAL INVESTISSEMENT (FPCI) KEYS EXPLOITATION II  
EST DÉCLARÉ À L'AMF (NON AGRÉÉ) ET SES RÈGLES DE FONCTIONNEMENT SONT FIXÉES  
DANS SON RÈGLEMENT.

CE DOCUMENT N'EST PAS DESTINÉ À LA COMMERCIALISATION.

**Données au 31/12/2022**

Et votre patrimoine \*  
prend un temps d'avance

# Sommaire

<b>01 &gt;</b> Le commentaire du Gérant	3
<b>02 &gt;</b> Principales caractéristiques	4
<b>03 &gt;</b> Données financières	5
<b>04 &gt;</b> Répartition du portefeuille	6
<b>05 &gt;</b> Revue du portefeuille - Sociétés Exploitantes	7
<b>06 &gt;</b> Principaux risques	10
<b>07 &gt;</b> Glossaire	11
<b>08 &gt;</b> Avertissement	12

# Le commentaire du gérant



**Adrien  
Tanchoux**  
Gérant de portefeuille

Après des exercices 2020 et 2021 marqués par la pandémie de Covid-19, l'année 2022 fut celle des bonnes surprises. En effet, l'hôtellerie française affiche un chiffre d'affaires supérieur à 2019. Si le taux d'occupation accuse un léger repli (-6%), il est largement compensé par des prix moyens records (+16%).

Au niveau européen, la France, se classe parmi les destinations privilégiées en termes de fréquentation sur 2022, portée par la clientèle loisir. Concernant l'Allemagne, autre pays clé pour le fonds, la reprise est plus lente, avec un profil de marché plus business, et impacté par le conflit ukrainien.

Les participations hôtelières détenues par le FPCI Keys Exploitation II ont profité du rebond du marché hôtelier. Ainsi :

- L'hôtel **Mama Shelter Lille** a réalisé un chiffre d'affaires de 9,4 m€ (+13% vs. Budget), porté par des KPI's hôteliers solides, avec (i) un taux d'occupation de 75% et (ii) un prix moyen de 125 € HT.
- Le portefeuille **KNSA Hôtels France** a généré un chiffre d'affaires consolidé de 203 m€ en 2022, avec un taux d'occupation de 65%, et un prix moyen de 138 € HT.

Au titre du second semestre 2022, le fonds affiche une performance en forte croissance de 66%, grâce au premier exercice de réévaluation des participations.

Nos convictions sur le segment de l'hôtellerie Lifestyle nous ont permis de nous positionner en

2021, malgré le Covid, sur un portefeuille d'hôtels Lifestyle de premier plan, à un prix en dessous des valeurs de marché.

En termes de perspectives, la bonne dynamique du marché hôtelier devrait se poursuivre en 2023, avec un volume de clientèle internationale retrouvant ses niveaux de 2019, notamment grâce à la levée des restrictions sanitaires en Chine.

*Source : chiffres In Extenso*

*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures, elles peuvent varier à la hausse comme à la baisse.*

*Le fonds Keys Exploitation II présente un risque de perte en capital.*

# Principales caractéristiques

## Objectif de Gestion

Le FPCI Keys Exploitation II a pour objectif de générer une croissance en capital à long terme en investissant principalement dans des sociétés du secteur de l'immobilier géré et non cotées sur des Marchés d'Instruments Financiers.

Le FPCI Keys Exploitation II investit au capital de sociétés fournissant des services d'exploitation d'immobilier géré<sup>1</sup> à hauteur de 50% minimum. Il s'agira de sociétés portant l'exploitation de lieux d'hébergements (ex : hôtels, auberges de jeunesse, etc.), principalement sur le segment du lifestyle. Il pourra également investir, au travers de prise de participation en principe minoritaire, dans des sociétés d'opérateur de services d'exploitation<sup>2</sup> d'immobilier géré, à hauteur de 50% maximum. Les prises de participations seront réalisées dans des sociétés qui intégreront une démarche Environnementale, Sociale et de Gouvernance (ESG).

## Caractéristiques

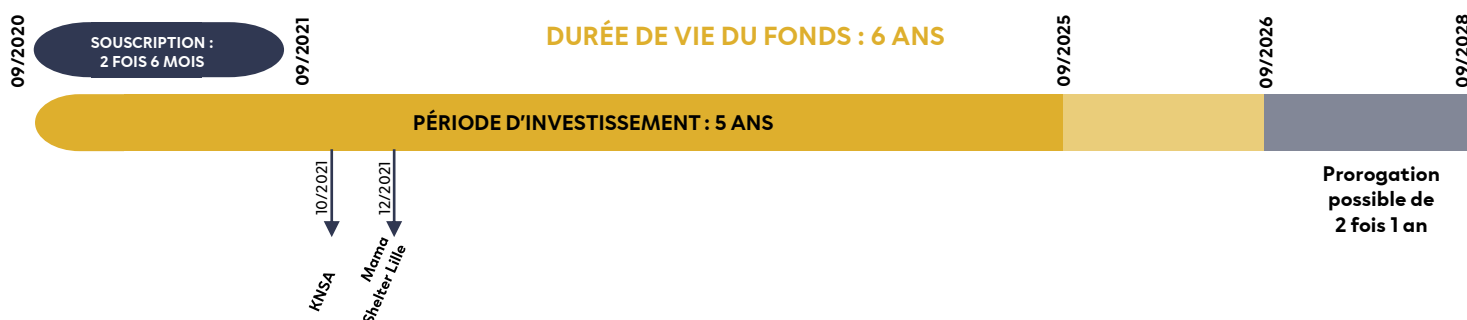
Forme juridique : Fonds Professionnel de Capital Investissement (FPCI) de droit français  
Société de gestion : Keys REIM, agréée par l'AMF sous le numéro GP-16000011  
Gérant : Adrien Tanchoux  
Date de constitution : 14/09/2020 (Part A)  
Devise de référence : EUR  
Liquidité : Fonds fermé, pas de rachat possible avant la liquidation du Fonds  
Valorisation : Semestrielle

Minimum de souscription : 100 000 €  
Affectation des résultats : Capitalisation  
Dépositaire et teneur de registre : RBC Investor Services Bank France  
Auditeur : PricewaterhouseCoopers Audit, France  
Fin de l'année financière : 31 décembre  
Durée de vie du fonds : 6 ans à compter de sa date de constitution, prorogable 2 fois 1 an sur décision de la Société de Gestion  
Code ISIN : FR0013493178 (Part A)

## Frais

<b>Droit d'entrée</b>	5 % maximum du montant de la souscription (non acquis au Fonds)
<b>Prime de souscription</b>	2,5% du montant de la souscription, du 1er jour du 7e mois au dernier jour du 12e mois de la période de souscription (acquis au Fonds)
<b>Commission de rachat</b>	Néant
<b>Frais de gestion</b>	4 % TTC de l'actif net pendant 24 mois puis 2 % TTC de l'actif net Revenu d'alignement (tel que défini dans le règlement) et 20 % du rendement du Fonds après paiement aux investisseurs du montant investi et du revenu prioritaire équivalent à un rendement annuel de 8 % net de frais
<b>Intéressement de la Société de Gestion</b>	
<b>Rémunération du dépositaire</b>	0,04 % maximum de l'actif net avec un minimum annuel de 15 000 €
<b>Rémunération du délégué comptable</b>	10 000 € par an

## Échéancier du Fonds et suivi et investissements



(1)(2) Voir glossaire page 11

# Données financières

## Données semestrielles – 31/12/2022

VALEUR LIQUIDATIVE : 1 425,74 € (Part A)

NOMBRE DE PARTS : 25 470,614 (Part A)

VALEUR DES ACTIFS GÉRÉS : 31 022 193,65 €

VALEUR DE L'ACTIF NET (VNI) : 39 090 472,91 €

SOLDE DE TRÉSORERIE (% VNI) : 21,47%

LEVIER AIFM : Méthode brute : 0,79 / Méthode engagement : 1,00

## Performances du Fonds au 31/12/2022 (nettes de frais)

Performances cumulées (%)	Semestre	YTD	1 an	3 ans	5 ans	Création
Part A	54,31	49,63	49,63	N/A	N/A	42,57

Performances annualisées (%)	1 an	3 ans	Création
Part A	49,63	N/A	16,86

Performances annuelles (%)	2020*	2021	2022
Part A	-6,87	2,31%	49,63

\* Année incomplète

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Elles sont par nature susceptibles de varier à la hausse comme à la baisse selon les conditions de marché.

(1) Voir glossaire page 11

- Les taux de rendement indiqués dans le présent document sont des rentabilités constatées sur l'année et réévaluées semestriellement. Elles ne sont pas garanties et sont sujettes à de possibles variations à la baisse ou à la hausse.
- Les données de ce rapport semestriel sont communiquées à titre indicatif et pourront faire l'objet de révisions lors de l'établissement de la valeur liquidative du fonds.

## Synthèse du portefeuille

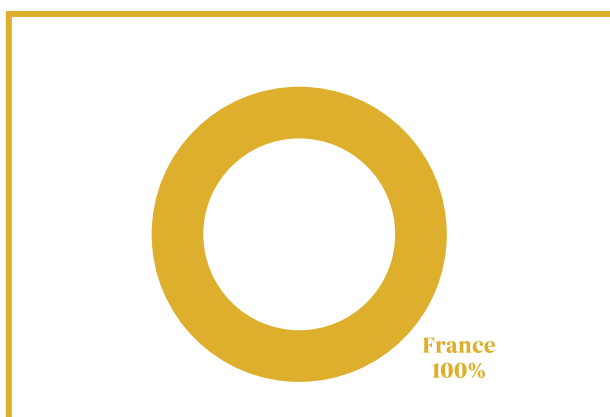
# 2

Investissements typologie  
Sociétés Exploitantes<sup>1</sup>

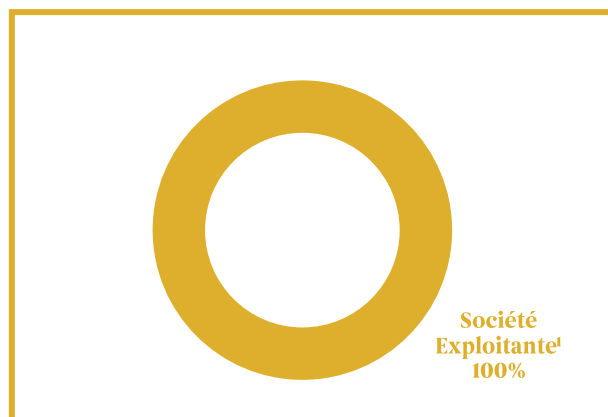
# Répartition du portefeuille

Investissement	Date d'entrée en portefeuille	Montant investi au 31/12/2022		Valorisation au 31/12/2022	
		En euro	% total	En euro	% total
KNSA HOTELS FRANCE	oct-21	13 770 000	92%	28 046 391	90%
KNSA HOSPITALITY LILLE	déc-21	1 141 226	8%	2 975 803	10%
<b>TOTAL</b>		<b>14 911 226</b>	<b>100%</b>	<b>31 022 194</b>	<b>100%</b>

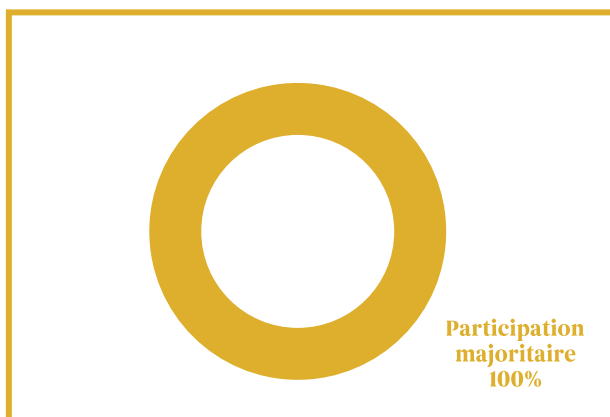
Répartition par géographie



Répartition par stratégie



Répartition par opération



(1) Voir glossaire page 11

- Les graphiques de répartition du portefeuille sont calculés sur la base du montant investi
- Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Elles sont par nature susceptibles de varier à la hausse comme à la baisse selon les conditions de marché.



# Sociétés Exploitantes

# KNSA HOTELS FRANCE

## L'OPÉRATION

Prise de participation majoritaire dans une société « LeaseCo » dénommée KNSA, détenant plus de 25 contrats de location d'hôtels lifestyle.



### ACTIVITÉ

Hôtellerie

### DATE DE PRISE DE PARTICIPATION

Octobre 2021

### FORME DE L'OPÉRATION

Prise de participation majoritaire

### % DE DÉTENTION

51 %

### VALEUR EN PORTEFEUILLE<sup>3</sup>

28 M€

### CHIFFRE D'AFFAIRES

203 M€ (2022)

(3) Voir le glossaire en page 11

**Les performances passées ne présagent pas des performances futures.**

## POINTS CLÉS DE L'INVESTISSEMENT

- La société KNSA est une joint-venture avec l'actionnariat suivant :
  - 51% détenus par le FPCI Keys Exploitation II ;
  - 24,5% détenus par ACCOR SA ;
  - 20,05% détenus par Norlake Hospitality Limited ; et
  - 4,45% Newco SP 2021 Limited.
- Les hôtels sont gérés par Ennismore, nouvelle société créée par Accor et Ennismore (créateur de la marque The Hoxton), qui a pour ambition de devenir le leader mondial de l'hôtellerie lifestyle.
- Un portefeuille d'hôtels opérés sous 4 marques lifestyle : Mama Shelter, 25 Hours, Jo&Joe et The Hoxton.
- Un portefeuille réparti sur 6 pays en Europe : France, Allemagne, Suisse, Italie, Danemark, Autriche.

## ACTUALITÉS ET PERSPECTIVES

- A fin décembre 2022, la société KNSA regroupe 22 hôtels en exploitation et 4 actifs en développement.
- La société a enregistré un chiffre d'affaires consolidé en forte croissance, atteignant 203 m€ en 2022 (vs. 90 m€ en 2021). L'activité hébergement représente plus de 55% du chiffre d'affaires total du portefeuille.
- Le portefeuille bénéficie de la reprise du marché hôtelier pour retrouver la rentabilité en 2022 avec un EBITDA de 9,9 m€ (vs. -0,7 m€ en 2021).
- Le premier hôtel sous enseigne The Hoxton du portefeuille devrait ouvrir ses portes à Vienne fin 2023.



# KNSA HOSPITALITY LILLE



## L'OPÉRATION

Co-investissement à 50/50 entre le FPCI Keys Exploitation II et KNSA, dans la société d'exploitation du Mama Shelter de Lille.

## ACTIVITÉ

Hôtellerie

## DATE DE PRISE DE PARTICIPATION

Décembre 2021

## FORME DE L'OPÉRATION

Prise de participation 50/50

## % DE DÉTENTION

50 %

## VALEUR EN PORTEFEUILLE<sup>3</sup>

3,0 M€

## CHIFFRE D'AFFAIRES

9,4 M€ (2022)

(3) (4) Voir le glossaire en page 11

**Les performances passées ne présagent pas des performances futures.**

## POINTS CLÉS DE L'INVESTISSEMENT

- Cet hôtel récent (ouverture en 2019) bénéficie d'une localisation premium à proximité immédiate des gares de Lille-Flandres et Lille-Europe.
- Le Mama Shelter Lille offre 112 chambres, 4 salles de réunion, un restaurant, un bar, ainsi qu'une terrasse et une véranda dans le plus pur ADN "lifestyle" de la marque Mama Shelter.
- Son offre de restauration et une animation forte (DJ sets, tournois de baby-foot, etc.) lui ont permis de fidéliser une clientèle locale.

## ACTUALITÉS ET PERSPECTIVES

- Après une ouverture en 2019, l'hôtel a été négativement impacté par le Covid en 2020 et 2021. L'année 2022 constitue donc la première année de croisière de l'hôtel, qui enregistre un chiffre d'affaires total de 9,4 m€ (+13% vs. budget).
- L'hôtel a réalisé une bonne performance hébergement avec des KPIs hôteliers solides : taux d'occupation de 75% et un prix moyen de 124,5€. Le chiffre d'affaires hébergement s'élève à 3,8 m€ (vs. 3,1 m€ budgétés).
- La partie F&B<sup>4</sup> a également surperformé le budget avec un chiffre d'affaires de 5,4 m€ (vs. 5,0 m€ budgétés).
- Le Mama Shelter Lille a réalisé un EBITDA de 0,8 m€ en 2022 représentant une marge de 8,4%.

# Principaux 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. Plus d'information disponible dans le Règlement.*

**Risques de perte en capital :** le Fonds n'offre aucune garantie de protection en capital. L'Investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué en totalité ou ne l'être que partiellement. Les Sociétés en portefeuille connaîtront les évolutions et aléas des marchés sur lesquels elles sont investies, notamment hôteliers. Aucune garantie ne peut être donnée sur leur rentabilité future. Les performances passées des Sociétés ne préjugent pas de leurs performances futures. Les Investisseurs potentiels ne doivent pas réaliser un investissement dans le Fonds, s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte en capital. Par conséquent, il est vivement conseillé aux Investisseurs de consulter leurs conseillers financiers en faisant référence à leur propre situation et leur aversion au risque, concernant les conséquences financières d'un investissement dans le Fonds.

**Risques liés à la gestion discrétionnaire :** le style de gestion pratiqué par le Fonds repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés sur lesquels les Sociétés seront engagées. Il existe un risque que le Fonds ne soit pas investi à tout moment dans les Sociétés détenant les immeubles les plus performants. La performance du Fonds peut donc être inférieure à l'objectif de gestion.

**Risques liés à la sous-performance du Fonds :** même si les stratégies mises en œuvre au travers de la politique d'investissement doivent parvenir à réaliser l'objectif de gestion que le Fonds s'est fixé, il ne peut être exclu que des circonstances de marché, ou un défaut d'évaluation des opportunités par la Société de Gestion, puissent conduire à une sous-performance du Fonds par rapport aux objectifs de l'Investisseur, étant entendu que ce risque peut avoir un impact variable en fonction de la composition du portefeuille de l'Investisseur.

**Risques liés à la difficulté de valoriser certains actifs du Fonds :** dans le cadre de la mise en œuvre de sa stratégie d'investissement, le Fonds prend des participations dans des Sociétés non cotées. Ces participations sont valorisées par la Société de Gestion suivant la méthode de la juste valeur. Malgré la prudence et le soin apportés à ces évaluations, la valeur liquidative est susceptible de ne pas refléter la valeur exacte du portefeuille.

**Risques liés à l'illiquidité des parts du Fonds :** l'attention des Investisseurs est attirée sur le caractère à long terme de cet investissement. Il n'y a pas aujourd'hui et il n'y aura pas dans le futur de marché organisé sur lequel les parts du Fonds pourraient être négociées. Les parts du Fonds ne peuvent pas être vendues ou transférées sans respecter les dispositions du Règlement. Le transfert des parts du Fonds peut être restreint/limité en vertu des lois applicables sur les valeurs mobilières dans plusieurs juridictions. Il n'y a pas de marché organisé pour les parts du Fonds et un tel marché ne devrait pas se développer à l'avenir. En conséquence, un Investisseur pourrait ne pas être en mesure de liquider rapidement son investissement dans le Fonds dans un délai compatible avec ses contraintes ou pour toute autre raison.

**Risque lié au capital investissement :** bien que les placements de capital investissement puissent générer des profits importants, ces investissements comportent également un degré substantiel de risques commerciaux et financiers et peuvent occasionner des pertes significatives. Parmi ces risques sont ceux généralement associés à tout investissement réalisé soit directement, soit au travers d'un fonds d'investissement, dans : des sociétés en phase de démarrage ou ayant peu d'historique opérationnelle, des sociétés en situation de perte ou ayant des résultats opérationnels variables, des sociétés ayant besoin de financements externes importants afin de favoriser son développement ou d'atteindre voire de maintenir une position concurrentielle, des sociétés faisant face à une forte concurrence de la part de sociétés disposant de ressources financières supérieures, de capacités de développement, de production et de commercialisation plus complètes, et d'un plus grand nombre de personnels d'encadrement et technique qualifiés.

**Risque de liquidité :** le risque de liquidité mesure la difficulté que pourrait avoir le Fonds à céder certains actifs cibles dans un délai court pour faire face à la nécessité de mobiliser de la trésorerie ou faire face à une baisse de leur valeur de marché.

# Glossaire

## INDICATEURS CLÉS – MÉTHODOLOGIE

### **(1) Sociétés Exploitantes :**

Société propriétaire du fonds de commerce. Le propriétaire du fonds de commerce cherche à maximiser la valeur liée à l'exploitation du fonds de commerce, en développant le chiffre d'affaires et en optimisant les coûts. Le propriétaire du fonds de commerce peut également transférer la gestion de la société via un contrat de management.

### **(2) Opérateurs de Services :**

C'est l'acteur possédant l'enseigne, qui définit le cahier des charges de l'exploitation.

### **(3) Valeur en portefeuille :**

Les participations sont valorisés sur la base d'un multiple de chiffre d'affaire, selon le type d'actif et son emplacement.

### **(4) F&B (Food & Beverages) :**

Le F&B désigne l'activité des bars et de la restauration dans l'hôtellerie. Selon la nature de l'établissement, le F&B peut représenter une part plus ou moins importante du chiffre d'affaires de l'établissement.

# Avertissement

**Keys Exploitation II est un Fonds Professionnel de Capital Investissement (FPCI) réservé aux investisseurs professionnels et assimilés en France, c'est-à-dire répondant aux conditions de l'article 423-49 du Règlement général de l'AMF, à savoir ceux susceptibles d'investir au minimum 100 000 EUR. Le FPCI Keys Exploitation II n'est pas agréé par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) et ses règles de fonctionnement sont fixées dans le Règlement. Le Fonds a été déclaré à l'AMF le 20/04/2020.**

Le règlement et les derniers documents annuels et périodiques sont disponibles, sans frais et en français, auprès de Keys Real Estate Investment Management (Keys REIM), sur simple demande écrite à l'adresse suivante : 24 rue des Capucines, 75002 Paris - [serviceclients@keys-reim.com](mailto:serviceclients@keys-reim.com).

Ce document non contractuel ne constitue pas une offre de vente ni un conseil en investissement, ni une recommandation personnalisée en vue de souscrire des parts du FPCI. Il a pour but de vous informer sur l'évolution des participations en portefeuille du Fonds à la date du présent document. Il ne se substitue en aucune manière au règlement du Fonds et n'est fourni qu'à titre strictement informatif.

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 fonds Keys Exploitation est géré par Keys REIM, société de gestion agréée par l'AMF le 04/04/2016 sous le numéro GP-16000011.

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 Keys Real Estate Investment Management s'il la société en fait la demande. Aucune information contenue dans le présent document ne saurait être interprétée comme possédant une quelconque valeur contractuelle. Les informations pourront être modifiées, le cas échéant, au cours de la gestion du Fonds Professionnel de Capital Investissement (FPCI), et ce, dans le respect de la réglementation applicable. Keys Real Estate Investment Management ne saurait être tenue responsables 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 sa publication. Les parts du Fonds n'ont fait l'objet d'aucun enregistrement 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.

**Document édité le 06/03/2022**

# Contact

Pour plus d'informations,  
contactez-nous :

**Tel : +33 (0)1 85 14 35 00**

[serviceclients@keys-reim.com](mailto:serviceclients@keys-reim.com)

Keys REIM, au capital de 306 300 €  
Agréée par l'AMF le 04/04/2016  
sous le numéro GP-16000011  
24 rue des Capucines, 75002 Paris  
[keys-reim.com](http://keys-reim.com)

Et votre patrimoine  
prend un temps d'avance



**KEYS** REIM