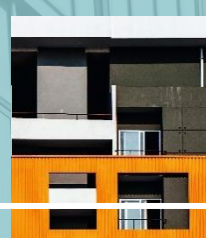


### Keys Sélection Vie

Privilégier les nouveaux usages de l'immobilier



Keys Sélection Vie est une Société Civile à capital variable. Elle est disponible à la souscription exclusivement en unité de compte au sein de contrat d'assurance vie. La SC Keys Sélection Vie est un Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) au sens de la Directive AIFM. Le fonds ne fait pas appel public à l'épargne et ne fait pas l'objet d'un agrément par l'AMF. La SC Keys Sélection Vie a pour objectif de proposer aux Investisseurs Autorisés d'acquérir une participation dans un portefeuille d'Actifs Immobiliers diversifié, situé - pour au moins quatre-vingt-dix pourcent (90%) de l'Actif Brut- en France et dans les pays appartenant ou ayant appartenu à l'Union Européenne, offrant des perspectives de rendement et/ou de valorisation sur un horizon d'investissement et de détention à long terme. L'objectif de gestion respecte des filtres qualitatifs extra-financiers à travers la prise en compte de critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (« ESG »).

### Caractéristiques

Forme juridique	Société Civile à capital variable
Société de gestion	Keys REIM
Date de création	Janvier 2023
Devise de référence	EUR
Valorisation	Hebdomadaire
Minimum de souscription	1 000 €
Durée de placement recommandée	8 ans minimum
Code ISIN	FR001400DFQ8 (Part A)
Commission de gestion	1,4% TTI <sup>1</sup> max. de l'actif net
Commission de transaction	1,5% TTI <sup>1</sup> max. de la valeur AEM <sup>2</sup> ou HT <sup>3</sup>
Commission de souscription	3% max. dont 2% max. acquis au fonds
Commission de rachat	5% max. acquis au fonds
Dépositaire	Caceis Bank
Auditeur	PwC Audit
Gestionnaire comptable	Mazars

<sup>1</sup> Toutes Taxes Incluses    <sup>2</sup> Acte En Main    <sup>3</sup> Hors Taxes

Se référer au Document d'Information pour connaître l'ensemble des frais du fonds

### Données trimestrielles – 30/06/2023

VALEUR LIQUIDATIVE : 100,97 €  
 PERFORMANCE (DEPUIS LE LANCEMENT) : 0,97%  
 VALEUR DES ACTIFS GÉRÉS : 26 140 000 €  
 VALEUR DE L'ACTIF NET (VNI) : 25 316 848,61 €  
 NOMBRE DE PART : 250 728,90  
 SOLDE DE LIQUIDITÉ (% NAV) : 28,30%  
 VOLATILITÉ (52 SEMAINES) : N/A  
 LTV (LOAN TO VALUE) : 35,60%

### Échelle de risque

Risque le plus faible	1	2	3	4	5	6	7	Risque le plus élevé
-----------------------	---	---	---	---	---	---	---	----------------------

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

### Point marché

Malgré un ralentissement économique en France prévu pour 2023, la croissance devrait être moins prononcée que prévue, avec une augmentation de 0,7 % selon la Banque de France, qui table sur une hausse inférieure à celle du gouvernement, fixée à 1 %. La Banque Centrale Européenne a récemment relevé de 25 points de base son taux directeur et déclare vouloir poursuivre le resserrement courant juillet.

Le niveau des transactions sur le marché français a été marqué par une prudence accrue des investisseurs face à la hausse des taux de rendement immobilier engendré par la politique de resserrement monétaire des banques centrales. Au premier semestre 2023, les montants investis en immobilier d'entreprise en France se sont élevés à environ 6,2 milliards d'euros, bien en deçà des volumes échangés au S1 2022 (-51%) et de la moyenne décennale (-40%). Hormis quelques échanges spécifiques du Quartier Central des Affaires Parisien, les transactions de grande envergure ont décliné significativement.

Le paysage du marché immobilier français continue d'évoluer, avec une tendance marquée vers la diversification des investissements. Les investisseurs adoptent une approche prudente et privilégient la qualité des actifs, tout en se tournant vers des secteurs en croissance tels que la santé, les sciences de la vie (« Life Science »), le résidentiel géré, l'hôtellerie mais aussi l'enseignement.

Malgré tout, les bureaux (qui pourraient être durablement en « suroffre » compte tenu des nouveaux modes de consommation de l'immobilier) ont tout de même concentré 64 % des investissements, tandis que les commerces représentaient 17 % et l'industriel 19 %.

Les évolutions des prix devraient se poursuivre malgré des signaux positifs sur l'emploi et sa résultante sur la demande locative en France. De nouvelles opportunités seront à saisir pour Keys Sélection Vie dans un contexte où les écarts entre les attentes des cédants et celles des acquéreurs devraient se resserrer.



## Actualités du Fonds

Au 30 juin 2023, le patrimoine de Keys Sélection Vie comprend 3 investissements pour un montant de 26,14 M : un actif immobilier détenu en direct, « Les Ateliers de la Plaine » situé à Saint-Denis. Il s'agit d'un ensemble immobilier composé de deux bâtiments de style industriel ayant fait l'objet d'une restructuration en 2015; un investissement dans le FPS Keys Users (labellisé ISR) qui propose une stratégie d'investissement combinant la détention des murs et de l'exploitation des actifs, majoritairement tournée vers l'hôtellerie lifestyle, le coworking et le co-living; et enfin un investissement au sein de la SCPI REMAKE LIVE (labellisée ISR), qui permet une exposition à de l'immobilier Européen.

La SC Keys Sélection Vie a signé fin avril une promesse d'acquisition d'un immeuble d'environ 2.300m<sup>2</sup> situé à Lyon, dans le quartier de Vaise (9ème arrondissement). L'actif est actuellement loué à 100% à 5 locataires et la durée résiduelle des baux est de 7,5 ans. La réitération est prévue courant juillet et fait ressortir un taux de rendement à l'acquisition de 6% AEM.

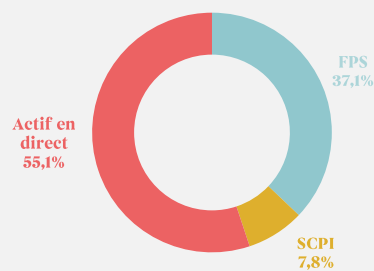
Compte tenu de la date de lancement du véhicule (janvier 2023), Keys Sélection Vie dispose d'un *momentum* de marché pour se positionner à l'acquisition et bénéficier ainsi d'un point d'entrée réajusté dans le marché.

A titre d'exemple et en ligne avec notre approche ISR et de création de valeur immobilière, nous étudions notamment l'acquisition d'un ensemble de locaux d'activité à proximité de la gare Matabiau à Toulouse, possédant un potentiel de réserve foncière. L'ensemble immobilier s'inscrit dans une démarche de recyclage urbain à moyen/long-terme et répond ainsi à l'objectif zéro artificialisation nette (ZAN) prévu par la loi française climat et résilience. Cette acquisition aurait un effet relatif sur la performance du fonds.

La SC Keys Sélection Vie continue de se positionner sur des opportunités dans les principales métropoles régionales, qui permettront d'apporter une diversification sectorielle au portefeuille actuel, concrétisant ainsi nos convictions immobilières. Keys Sélection Vie poursuit donc ses investissements dans des lieux de vie modernes, esthétiques et durables, répondant aux besoins quotidiens des utilisateurs.

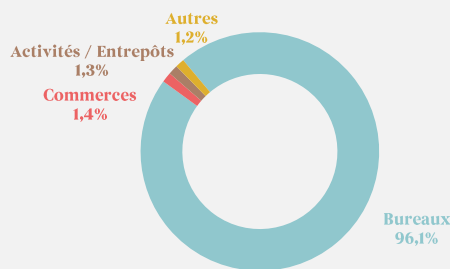
### Répartition par allocation

(en valeur)



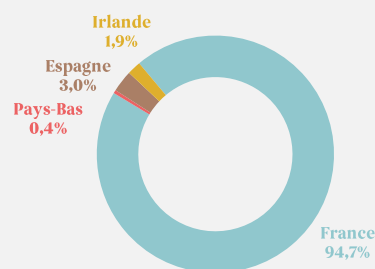
### Répartition sectorielle

(en valeur)



### Répartition géographique

(en valeur)



Données au 30/06/2023.

## Principaux investissements au 30/06/2023

Investissement	Typologie	Secteur	Montant (en M€)	% du portefeuille
Les Ateliers de la Plaine	Immobilier en direct	Bureaux	14,40 M€	55%
FPS Keys Users	Fonds Professionnel Spécialisé	Diversifié	9,70 M€	37%
SCPI Remake Live	Société Civile de Placement Immobilier	Diversifié	2,04 M€	8%
			<b>26,14 M€</b>	<b>100%</b>

## 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 document d'information des investisseurs.**

- **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.
- **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.



## Notre engagement ISR

La Société de Gestion effectue une **analyse ESG** sur chacun des actifs de la société. Chaque immeuble se voit alors attribuer une **note ESG**, en application de la grille de notation, qui est ensuite comparée à la note seuil du fonds (NSF), à savoir 70/100.

Si l'immeuble obtient une note ESG **supérieure** à la note seuil : il est classé « **BEST-IN-CLASS** », c'est-à-dire répondant aux meilleurs standards ESG.

Si l'immeuble obtient une note ESG **inférieure** à la note seuil : il est classé « **BEST-IN-PROGRESS** », c'est-à-dire qu'il fera l'objet d'un plan d'amélioration à 3 ans.

La sélection de fonds d'investissement externe s'effectue via un triple niveau d'analyse dont les critères extra-financiers. Les principaux critères étudiés sont, entre autres : la possession d'un **label d'investissement responsable** (Label ISR ou équivalent), la communication d'un **rapport extra-financier**, le détail du **profil ESG des actifs détenus**, l'existence d'une **politique d'exclusions**, la présence d'un **département indépendant relatif aux analyses ESG** au sein de la société de gestion, la **catégorie SFDR** du fonds, etc.

## Zoom sur des opérations

<b>Nom</b>	Ateliers de la Plaine - Saint-Denis
<b>Typologie</b>	Bureau
<b>Date d'investissement</b>	31/03/2023
<b>Montant d'acquisition</b>	14 400 000 €
<b>Label / Note ESG</b>	64/100
<b>Description</b>	Ensemble immobilier composé de deux bâtiments de style industriel ayant fait l'objet d'une restructuration en 2015. L'actif se situe sur au cœur du quartier de la Plaine Saint-Denis



Les ateliers de la Plaine Saint Denis (93)

**Typologie :** Bureaux  
**Superficie :** 4 240 m<sup>2</sup>  
**Note ESG :** 64/100

L'actif fait l'objet d'un plan d'amélioration à 3 ans pour atteindre la note ESG de 71/100 incluant notamment :

- Certification exploitation
- Organisation d'un comité vert avec les locataires
- Instrumentation des consommations d'énergie

*Nous attirons votre attention sur le fait que cet actif a été acquis auprès d'un autre fonds géré par Keys REIM, générant ainsi une situation de conflit d'intérêt. Cette situation a été encadrée conformément à la politique de gestion des conflits d'intérêts de la Société de Gestion, en ayant notamment le recours à un expert immobilier indépendant.*

<b>Nom</b>	FPS Keys Users
<b>Typologie</b>	Fonds Professionnel Spécialisé
<b>Date d'investissement</b>	17/02/2023
<b>Montant investi</b>	9 700 000 €
<b>Label / Note ISR</b>	Fonds labellisé ISR
<b>Description</b>	Keys Users vise à participer à la ville de demain dont la mixité des usages favorise l'émergence de lieux de vie propices au partage d'expériences

<b>Nom</b>	Remake Live
<b>Typologie</b>	SCPI
<b>Date d'investissement</b>	30/01/2023
<b>Montant investi</b>	2 000 000 €
<b>Label / Note ISR</b>	Fonds labellisé ISR
<b>Description</b>	Remake Live favorise un immobilier porteur de nouvelles perspectives de développement social et économique. Une partie de son allocation est dédiée à des projets à fort impact sociétal notamment en finançant l'offre de logements sociaux.

## Informations importantes

Keys Sélection Vie est un FIA constitué sous la forme de société civile à capital variable de type « Autre FIA » réservée aux investisseurs professionnels au sens de la Directive MIF II. En cas de doute sur sa capacité à souscrire dans le fonds, l'investisseur potentiel est invité à se rapprocher de son conseiller habituel. Keys Sélection Vie est un fonds déclaré, non agréé par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). Ses règles de fonctionnement sont fixées dans les statuts et le document d'information des investisseurs. Keys Sélection Vie est gérée par Keys REIM, société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF le 04/04/2016 sous le numéro GP-16000011, située 24 rue des Capucines, 75002 Paris.

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. Les statuts, le document d'information des investisseurs 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.

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

Pour plus d'informations,  
 contactez-nous :

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

serviceclients@keys-reim.com