



2 mars 2022

## Multigestion immobilière : la stratégie post covid

*C'est l'un des enseignements de la crise sanitaire : les véhicules immobiliers les plus diversifiés ont fait preuve de résilience et, pour certains, sont même sortis renforcés de la pandémie. Aujourd'hui, les sociétés de gestion immobilière doivent, plus que jamais, proposer des fonds diversifiés, décorrélés d'un cycle de vie, d'une zone géographique spécifique ou d'un seul usage. Pour cela, Keys REIM applique, dans le développement de ses fonds, le principe de la multigestion immobilière, pour chercher à répondre aux attentes de rendement et de diversification de ses clients.*

### Diversifier son portefeuille immobilier pour préserver sa valeur dans la durée

La pierre-papier est parfois soumise aux cycles et aux allers-retours des tendances sociétales, ce qui peut nuire à l'objectif d'un rendement pérenne. C'est ainsi que, pendant longtemps, les investisseurs se sont tournés vers les actifs de bureaux via par exemple les SCPI de rendement ou d'entreprises. Si la tendance s'était timidement amorcée avant, le COVID-19 a renforcé l'intérêt pour l'immobilier résidentiel, même sans contrepartie fiscale - contrairement à ce que l'on avait pu connaître à l'époque des régimes Périssol, Robien, Scellier ou, plus récemment, Pinel. Ces dispositifs avaient temporairement suscité un appel d'air sur le logement avant que les investisseurs ne s'intéressent de nouveau à l'immobilier tertiaire, jugé plus rentable.

*"La multigestion immobilière repose sur le principe de diversification dans le but de contourner les soubresauts cycliques du marché immobilier, de s'adapter en permanence aux nouveaux usages et de préserver la valeur de son portefeuille dans la durée. Il s'agit de fonds d'investissement immobiliers dont la performance repose sur des usages, des zones géographiques et des styles de gestion différents",* explique Grégory Neulat, Directeur Général en charge du développement de Keys REIM.

En détenant des actifs diversifiés avec des localisations et des rendements variés, l'objectif des fonds gérés par Keys REIM est ainsi de capter le rendement de l'ensemble des sous-marchés immobiliers à chaque instant tout en maintenant dans la durée la valeur du portefeuille.

Par exemple, le fonds flagship de Keys REIM, labellisé ISR Immobilier, détient à la fois des bureaux intelligents dans leur conception et usage, des commerces et des hôtels dans les principales métropoles françaises, dans le but de capter les différentes opportunités sur chaque classe d'actifs ou localisation.

Contact Presse Galivel & Associés

Relations Presse Immobilier

Carol Galivel / Julien Michon - 01 41 05 02 02 - 06 09 05 48 63

21-23, rue Klock - 92110 Clichy - galivel@galivel.com



## L'agilité et l'expertise immobilière pour s'adapter aux nouveaux usages de la ville et gérer ses actifs

L'agilité des fonds de multigestion immobilière et les arbitrages dans le temps offrent également la possibilité d'adapter régulièrement le portefeuille d'actifs aux nouveaux usages de la ville, comme le coworking ou les tiers-lieux, tout en permettant de délaissier les actifs de qualité moindre lorsqu'une stratégie arrive à bout de souffle et que l'offre sur un usage ou une zone géographique se tarit.

C'est ainsi que Keys REIM a fait partie des investisseurs pionniers en France sur les hôtels lifestyle (dès 2016) ainsi que sur le coworking, le coliving ou les tiers-lieux (dès 2017).

*“Une bonne multigestion immobilière requiert une société de gestion avec une expertise pointue sur l'ensemble des secteurs investis, avertit Grégory Neulat. Le cas échéant, la société de gestion peut également s'appuyer sur une expertise externe en prenant des parts dans d'autres fonds gérés par des experts thématiques”.*

## Investir dans la pierre-papier sans alourdir sa charge fiscale

En maintenant un équilibre dans la souscription des fonds, la multigestion immobilière offre également une solution intéressante pour les investisseurs souhaitant investir dans la pierre-papier sans alourdir leur charge fiscale (IFI)<sup>1</sup>.

### Avertissement

Tout investissement présente un risque de perte en capital. La présente communication ne constitue ni un document contractuel contraignant, ni un document d'information requis par une disposition législative, ni une offre ou un appel d'offre, ni même un conseil pour acheter ou vendre quelque instrument financier ou souscrire à un service de gestion ou de conseil, dans une quelconque juridiction et elle n'est pas suffisante pour prendre une décision d'investissement.

### À propos de Keys REIM

Keys REIM est la société de gestion de portefeuille du groupe Keys Asset Management, agréée par l'AMF le 04/04/2016 sous le numéro GP16000011. [www.keys-reim.com](http://www.keys-reim.com)

Créé en 2011 par Pierre Mattei et Cyril Garreau, le Groupe Keys Asset Management est spécialisé dans le développement et la gestion de fonds d'investissement immobiliers alternatifs et innovants pour le compte d'investisseurs professionnels et assimilés. Il développe une approche centrée sur quatre métiers : la gestion patrimoniale, la valorisation immobilière, le financement d'opérations de développement et le capital investissement.

Soutenu par Naxicap Partners, filiale de Natixis, le groupe compte plus de 85 collaborateurs pour 1,7 milliard d'euros d'actifs sous gestion (au 31/12/2021). En 2020, les investissements immobiliers réalisés par le groupe ont représenté 246 millions d'euros.

Le groupe Keys Asset Management est signataire des Principles for Responsible Investment de l'Organisation des Nations Unies ; son fonds flagship a reçu le label ISR du ministère de l'Économie et des Finances.

<https://www.keys-am.com/>

### Retrouver en ligne

- [Toutes les informations sur le Groupe Keys Asset Management](#)

<sup>1</sup> Keys REIM ne réalise pas de conseil fiscal. Tout exemple ou simulation n'est donné qu'à titre indicatif et Keys REIM ne donne aucune garantie en termes de résultat. Il revient à l'utilisateur de vérifier qu'il remplit les conditions légales et fiscales auprès d'un professionnel spécialisé.

Contact Presse Galivel & Associés

Relations Presse Immobilier

Carol Galivel / Julien Michon - 01 41 05 02 02 - 06 09 05 48 63

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com