

## Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

## Produit

Nom du produit : Y Immo (le "Fonds")  
Nom de l'initiateur du produit : KEYS REIM (la "Société de Gestion")  
ISIN : FR001400HPS4  
Site web : [www.keys-reim.com](http://www.keys-reim.com)

L'Autorité des Marchés Financiers (AMF) est chargée du contrôle de KEYS REIM en ce qui concerne ce document d'informations clés. KEYS REIM est agréée en France et réglementée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). Ce document d'informations clés est valable à partir du 6 mars 2023.

**Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.**

## En quoi consiste ce produit ?

### TYPE

Société Civile à capital variable (Autre FIA).

### DURÉE

Le produit a été créé pour une durée de 99 ans, sous réserve des cas de dissolution anticipée.

### OBJECTIFS

La stratégie d'investissement de la Société vise à constituer un portefeuille à vocation immobilière, principalement situé en France et dans les pays appartenant ou ayant appartenu à l'Union Européenne, essentiellement composé de titres de FIA immobiliers ou de parts, actions ou droits de véhicules d'investissement immobiliers de droit étranger, de parts ou actions de sociétés immobilières non cotées, des parts ou actions d'OPCVM ou FIA et d'actifs immobiliers détenus en direct construits, en construction ou à construire.

La Société a vocation à être exposée à hauteur de quatre-vingt-quinze pour cent (95 %) de l'Actif Net dans des Actifs Immobiliers situés majoritairement en France et dans les pays appartenant ou ayant appartenu à l'Union Européenne, étant précisé que cette poche pourra être investie à hauteur de 10% au maximum de l'Actif Net dans des Actifs Immobiliers situés dans les pays membres de l'OCDE qui ne sont pas des pays appartenant ou ayant appartenu à l'Union Européenne.

L'objectif de gestion respecte des filtres qualitatifs extra-financiers à travers la prise en compte de critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (« ESG »).

Cet objectif sera recherché au travers de :

- une sélection d'Actifs Immobiliers, majoritairement situés en France et dans les pays appartenant ou ayant appartenu à l'Union Européenne, détenus directement ou au travers de parts ou d'actions de sociétés immobilières non cotées, de parts ou d'actions de fonds d'investissements alternatifs (FIA) à vocation immobilière, notamment de parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), de parts ou d'actions d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI), de parts ou actions de Fonds Professionnel de Capital Investissement (FPCI), de Fonds Professionnels Spécialisés (FPS), de Sociétés de Libre Partenariat (SLP), ou de parts, actions ou droits de véhicules d'investissement de droit étranger, des parts ou actions d'OPCVM ou FIA; étant précisé que ces sociétés et FIA pourront également être gérées par la Société de Gestion ;
- l'utilisation de l'effet de levier des financements externes;
- la constitution et la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières nécessaire à la gestion de la trésorerie courante, à la liquidité des Parts, sous la forme d'une Poche d'Actifs Financiers.

La spécificité du portefeuille rend inadaptée la référence à un indice de marché ou à un indicateur de référence.

Le Fonds est géré activement sans référence à un indice. Le Gestionnaire d'investissement dispose d'un pouvoir discrétionnaire sur la composition de son portefeuille, sous réserve de cet objectif et de la politique d'investissement.

Le rendement du produit est déterminé à partir de la valeur nette d'inventaire calculée par l'administration centrale. Ce rendement dépend principalement des fluctuations de la valeur de marché des investissements sous-jacents.

La période de détention recommandée est de 8 années.

La période de détention recommandée de ce produit est déterminée de manière à laisser suffisamment de temps pour que ce produit atteigne ses objectifs et à éviter les fluctuations à court terme du marché.

Cette classe est capitalisante. Aucune distribution de dividendes n'est prévue.

### INVESTISSEURS DE DÉTAIL VISÉ

Tout investisseur souscrivant un contrat d'assurance-vie proposant le produit en unité de compte ayant la connaissance et l'expérience requises pour comprendre les caractéristiques et risques de l'investissement immobilier, recherchant la performance d'un placement à long terme dans les classes d'actifs décrites dans les « Objectifs » et capable de supporter une perte en capital modérée, à savoir la perte totale ou partielle des sommes investies dans cette unité de compte.

### AUTRES INFORMATIONS

Le Dépositaire est Caceis Bank.

La valeur nette d'inventaire par action est disponible sur [www.keys-reim.com](http://www.keys-reim.com), au siège social du produit et auprès de la société de gestion.

Des informations plus détaillées sur ce FCP, telles que le prospectus, les autres classes, les informations clés pour l'investisseur, les statuts ainsi que le dernier rapport annuel et semestriel, peuvent être obtenues gratuitement, en français, auprès de la Société de Gestion ou par mail à l'adresse [serviceclients@keys-reim.com](mailto:serviceclients@keys-reim.com).

Les investisseurs peuvent racheter des parts sur demande, sur une base hebdomadaire. Veuillez consulter le prospectus pour plus de détails.

## Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

### Indicateur de risque

1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---

Risque le plus faible

Risque le plus élevé



L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pour 8 ans.

Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

### Scénarios de performances

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez. Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision.

Les scénarios défavorables, intermédiaires et favorables présentés représentent des exemples utilisant les meilleures et pires performances, ainsi que la performance moyenne du produit et un proxy approprié au cours des 13 dernières années. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir.

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Période de détention recommandée : Exemple d'investissement	8 ans EUR 10 000		
	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 8 ans	

### Scénarios

Minimum	Il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou une partie de votre investissement.			
Scénario de tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts Rendement annuel moyen	EUR 8 970 -10.3%	EUR 7 350 -3.8%	
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts Rendement annuel moyen	EUR 9 810 -1.9%	EUR 10 290 0.4%	Ce type de scénario s'est produit pour un investissement dans le proxy entre juin 2011 et juin 2019.
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts Rendement annuel moyen	EUR 10 580 5.8%	EUR 15 590 5.7%	Ce type de scénario s'est produit pour un investissement dans le proxy entre mars 2010 et mars 2018.
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts Rendement annuel moyen	EUR 11 240 12.4%	EUR 16 630 6.6%	Ce type de scénario s'est produit pour un investissement dans le proxy entre janvier 2012 et janvier 2020.

## Que se passe-t-il si KEYS REIM n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

KEYS REIM ne vous verse aucun paiement au titre de ce Fonds et vous serez toujours payé en cas de défaillance de KEYS REIM.

Les actifs du produit sont détenus par Caceis Bank.

## Que va me coûter cet investissement ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de ces coûts sur votre investissement.

### Coûts au fil du temps

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez et du temps pendant lequel vous détenez le produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0 %). Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire.

- EUR 10 000 sont investis.

Investissement de EUR 10 000	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 8 ans
Coûts totaux	EUR 233	EUR 2 973
Incidence des coûts annuels (*)	2.3%	2.3%

(\*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 8.0% avant déduction des coûts et de 5.7% après cette déduction.

## Composition des coûts

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		Si vous sortez après 1 an
Coûts d'entrée	Nous ne facturons pas de coût d'entrée.	EUR 0
Coûts de sortie	Nous ne facturons pas de coût de sortie pour ce produit.	EUR 0
Coûts récurrents prélevés chaque année		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	2.33% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	EUR 233
Coûts de transaction	0.00% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.	EUR 0
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions spécifiques		
Commissions liées aux résultats	Aucune commission de performance ne s'applique à ce produit.	EUR 0

## Combien de temps dois-je le conserver, et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

### Période de détention recommandée : 8 années.

La période de détention recommandée a été choisie pour fournir un rendement constant moins dépendant des fluctuations du marché.

Les demandes de rachat sont reçues par la Société de Gestion au plus tard avant 10 heures (heure de Paris) un (1) Jours Ouvrés précédant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (la « Date de Pré-Centralisation des Rachats ») pour transmission au Teneur de Registre au plus tard avant 12 heures (heure de Paris) le Jour Ouvré précédant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (la « Date Limite de Centralisation des Rachats »).

## Comment puis-je formuler une réclamation ?

Dans le cas où une personne physique ou morale souhaite déposer une plainte auprès du Fonds afin de faire reconnaître un droit ou de réparer un préjudice, le plaignant doit adresser une demande écrite contenant une description du problème et les détails à l'origine de la plainte, soit par courrier électronique, soit par courrier, dans une langue officielle de leur pays d'origine à l'adresse suivante :

KEYS REIM  
24 rue des Capucines, 75002 Paris  
serviceclients@keys-reim.com  
<https://www.keys-reim.com/>

## Autres informations pertinentes

Des informations plus détaillées sur ce produit, telles que le prospectus, les statuts ainsi que le dernier rapport annuel et semestriel, peuvent être obtenues gratuitement, auprès de l'administrateur central, des distributeurs, du fabricant du produit ou en ligne à l'adresse [www.keys-reim.com](http://www.keys-reim.com).

Il n'y a pas suffisamment de données pour fournir une indication utile des performances passées aux investisseurs. Les derniers scénarios de performances sont disponibles sur le site Web [www.keys-reim.com](http://www.keys-reim.com).

Lorsque ce produit est utilisé comme support en unité de compte d'un contrat d'assurance sur la vie ou de capitalisation, les informations complémentaires sur ce contrat, telles que les coûts du contrat, qui ne sont pas compris dans les coûts indiqués dans le présent document, le contact en cas de réclamation et ce qui se passe en cas de défaillance de l'entreprise d'assurance sont présentées dans le document d'informations clés de ce contrat obligatoirement remis par votre assureur ou courtier ou tout autre intermédiaire d'assurance conformément à son obligation légale.