

## DOCUMENT D'INFORMATIONS CLES

### Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne peut être assimilé à un document à caractère commercial. Ces informations sont fournies conformément à la réglementation en vigueur, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit, et quels les risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous permettre de le comparer avec d'autres produits.

### Produit

|   |   |
|---|---|
| <b>Nom du produit :</b>                 | KYANEOS RESIDENTIEL   |
| <b>Initiateur du PRIIPS :</b>           | KYANEOS ASSET MANAGEMENT, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés d'Avignon sous le n°834 610 313                                  |
| <b>Site internet :</b>                  | <a href="http://www.kyaneosam.com">www.kyaneosam.com</a>  |
| <b>Contact:</b>                         | 33 (0) 4 65 81 12 65 pour de plus amples informations ou envoyez un courriel à <a href="mailto:contact@kyaneosam.com">contact@kyaneosam.com</a> |
| <b>Autorité compétente:</b>             | Autorité des Marchés Financiers   |
| <b>Date de production du document :</b> | 24/02/2023  |
| <b>Avertissement :</b>                  | <b><u>Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.</u></b>                         |

### 1. En quoi consiste ce produit ?

#### Type

KYANEOS RESIDENTIEL est un OPCI (Organisme de Placement Collectif en Immobilier) de type SPPICAV (Société à Prépondérance Immobilière à Capital Variable).

#### Objectifs

- L'OPCI Kyaneos Résidentiel a pour objectif d'acquérir, rénover et mettre en location un parc immobilier composé à 80% minimum d'immobilier résidentiel situé en France.
- La stratégie d'investissement est axée sur la rénovation d'immobilier résidentiel situé dans les villes de taille moyenne de province, uniquement en France. L'objectif est d'améliorer la performance énergétique et la qualité du logement en France. Le parc immobilier pourra également être composé de tout type de locaux tertiaire (commerces, bureaux, professions libérales) qui peuvent être présent en pied d'immeuble lors de l'acquisition d'un immeuble en pleine propriété.
- L'OPCI met en place tout au long du cycle de vie des actifs immobiliers une démarche d'efficacité énergétique sur 80% minimum des actifs immobiliers résidentiel détenus ainsi qu'une démarche de respect du locataire sur 80% minimum des actifs immobiliers résidentiel détenus
- L'OPCI peut avoir recours à l'endettement, dans la limite de 40% de la valeur des actifs immobiliers.
- L'allocation d'actif cible de l'OPCI Kyaneos Résidentiel est: 60% à 65% d'immobilier physique, 35% d'actifs financiers et 5% de liquidité.
- La poche financière peut être investie uniquement indirectement, via des parts ou actions d'OPCVM ou FIA européens, composés de tout type de sous-jacents (OPC actions, monétaires, obligataires, diversifiés, stratégie alternative, etc.).

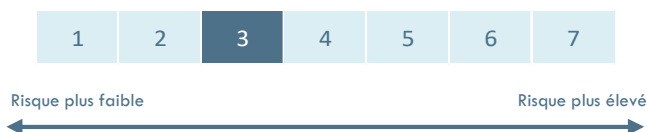
#### Investisseurs de détail visés:

Tout investisseur agissant dans le cadre d'une diversification de leur patrimoine et recherchant à investir dans un support immobilier non coté sur une longue durée de placement, conforme à celle recommandée (10 ans minimum à compter de la date de souscription), à l'exclusion des investisseurs dits « US Person » comme définis dans la Note d'informations et de ceux qui recherchent une protection du capital.

Le produit n'offre pas de protection ou de garantie de capital.

La durée de vie de la SPPICAV est de 99 ans soit jusqu'en 2117.

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



#### Indicateur de risque

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.

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit 10 ans. Il permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne.

**Risque de perte en capital :** Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

**Risque lié à la gestion discrétionnaire:** Le style de gestion pratiqué par la SPPICAV repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et/ou sur la sélection des actifs. Il existe un risque que la SPPICAV ne soit pas investie à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants. La performance de la SPPICAV peut être inférieure à l'objectif de gestion et la valeur liquidative de la SPPICAV peut enregistrer une performance négative.

**Risque lié à la fiscalité:** La SPPICAV, est exonérée d'impôt sur les sociétés, sous réserve notamment du respect de l'objet légal et d'obligations de distribution portant sur une part significative de ses revenus et plus-values. La méconnaissance de ces obligations est de nature à rendre la SPPICAV passible de l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun au titre des exercices considérés, ce qui aurait un impact négatif sur ses résultats.

| Investissement 10 000€ |   | 1 an          | 5 ans         | 10 ans (période de détention recommandée) |
|------------------------|---|---------------|---------------|---|
| Scénarios              |   |               |               |   |
|                        | Scénario de tensions                                    |               |               |   |
|                        | Ce que vous pourriez obtenir, après déduction des coûts | 9 079,93 €    | 8 514,99 €    | 7 617,63 €                                |
|                        | <b>Rendement Annuel Moyen</b>                           | <b>-9,20%</b> | <b>-3,16%</b> | <b>-2,68%</b>                             |
| Scénario défavorable   |   |               |               |   |
|                        | Ce que vous pourriez obtenir, après déduction des coûts | 9 589,98 €    | 10 711,23 €   | 11 906,00 €                               |
|                        | <b>Rendement Annuel Moyen</b>                           | <b>-4,10%</b> | <b>1,38%</b>  | <b>1,76%</b>                              |
| Scénario intermédiaire |   |               |               |   |
|                        | Ce que vous pourriez obtenir, après déduction des coûts | 9 780,17 €    | 11 209,08 €   | 12 708,06 €                               |
|                        | <b>Rendement Annuel Moyen</b>                           | <b>-2,20%</b> | <b>2,31%</b>  | <b>2,43%</b>                              |
| Scénario favorable     |   |               |               |   |
|                        | Ce que vous pourriez obtenir, après déduction des coûts | 9 979,01 €    | 11 681,11 €   | 13 510,70 €                               |
|                        | <b>Rendement Annuel Moyen</b>                           | <b>-0,21%</b> | <b>3,16%</b>  | <b>3,05%</b>                              |

Ce tableau montre les sommes et le rendement attaché que vous pourriez obtenir sur 1, 5 ou 10 ans (période de détention recommandée), en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissez 10 000 €.

Les différents scénarios montrent comment votre investissement pourrait se comporter. Vous pouvez les comparer avec les scénarios d'autres produits. Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de l'indice de référence Notaires INSEE France pour la poche immobilière. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit.

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.

### 3. Que se passe-t-il si Kyaneos Asset management n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Une défaillance de la société de gestion qui gère les actifs de votre OPCI serait sans effet pour votre investissement. La garde et conservation des actifs de votre OPCI sont en effet assurées par le dépositaire de votre OPCI.

L'investissement dans un OPCI n'est pas garanti ni couvert par un système national de compensation.

### 4. Que va me coûter cet investissement ?

La réduction du rendement montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires.

Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au produit lui-même, pour trois périodes de détention différentes. Ils incluent les pénalités de sortie anticipée potentielles. Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 10 000 €. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

| Investissement 10 000€        |                           |                                 |   |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------------|---|
| Scénarios                     | Si vous sortez avant 1 an | Si vous sortez au bout de 5 ans | Si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée (10 ans) |
| <b>Coûts totaux</b>           | <b>1 147,56 €</b>         | <b>3 557,13 €</b>               | <b>8 008,30 €</b>   |
| Réduction du rendement par an | 11,5%                     | 6,3%                            | 6,1%  |

### Coûts au fil du temps

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 l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps.

### Composition des coûts

Le tableau ci-dessous indique :

- l'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée ;
- la signification des différentes catégories de coûts.

Ce tableau reprend l'incidence sur le rendement par an

|                   |  | 2022 (Réel) | 2023 (Prévisionnel)                    |  |
|-------------------|--|-------------|--|--|
| Coûts ponctuels   | Coûts d'entrée                           | 0,3%        | 0,7%                                   | L'incidence des coûts déjà inclus dans le prix de votre investissement (il s'agit du montant maximal que vous paierez) ; ceci inclut les coûts de distribution de votre produit.   |
|                   | Coûts de sortie                          | 0,0%        | 0,0%                                   | L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement avant l'échéance.   |
| Coûts récurrents  | Coûts de transaction sur le portefeuille | 0,0%        | 1,0%                                   | L'incidence des coûts encourus lorsque Kyaneos Pierre achète ou vend des investissements sous-jacents au produit.  |
|                   | Autres coûts récurrents                  | 3,0%        | 4,3%                                   | L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements. S'agissant d'un produit immobilier, ces coûts incluent les charges immobilières estimés à 2,1%   |
| Coûts accessoires | Commission liée aux résultats            | 0%          | 25% de la performance au delà de 5%/an | Une commission de surperformance sera prélevée lorsque la performance annualisée de l'OPCI Kyaneos Résidentiel dépasse 5%. Lorsque la performance annualisée dépasse 5% annualisé, la commission est provisionnée tout au long de l'année et payée à la société de gestion au 31 décembre. |
|                   | Commission d'intéressement               | na          | na                                     | L'incidence des commissions d'intéressement.   |

\* Coûts annuels estimés ou comparables sectoriels

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

L'investissement en immobilier étant un investissement à long terme, en raison de sa nature illiquide, la durée de placement recommandée est de 10 ans au minimum à compter de l'achat des actions/parts de l'OPCI.

Vous pouvez demander à tout moment le rachat d'une partie ou de la totalité de vos actions auprès de la société de gestion. Votre demande de rachat s'effectuera sur la base de la dernière valeur liquidative établie après la date limite de centralisation des rachat (soit à cours inconnu), étant précisé que le délai de règlement des rachats des actions - soit le délai entre la date limite de centralisation de rachat et la date de règlement des rachats par le dépositaire, est de 8 jours. Toutefois, ce délai peut être supérieur sans dépasser un maximum de 2 mois

L'ensemble des conditions et modalités de cette demande de rachat prévues dans le prospectus de l'OPCI, ainsi que sa valeur liquidative sont accessibles sur le site internet de KYANEOS : <http://www.kyaneosam.com>

Veuillez noter que le prix de rachat pourrait être inférieur au prix de souscription, surtout dans le cas d'un retrait avant la fin de la durée de placement recommandée.

## 6. Comment puis-je formuler une réclamation ?

Si vous rencontrez des difficultés au niveau de la prestation délivrée ou du produit et que vous souhaitez nous faire part de votre réclamation, vous pouvez contacter la personne qui vous a vendu le produit ou la société de gestion :

- Par courrier : Kyaneos Asset Management  
avenue de la 2<sup>ème</sup> DB – immeuble grand angles – 30 133 Les Angles
- Par e-mail : [contact@kyaneosam.com](mailto:contact@kyaneosam.com)
- Par téléphone : +33 (0) 4 86 34 80 73

## 7. Autres informations pertinentes

Préalablement à votre souscription des parts de l'OPCI, le présent Document d'Informations Clés, son Prospectus en cours de validité, ses Statuts, son dernier rapport annuel s'il existe ainsi que son dernier bulletin semestriel (DIP) s'il existe comportant les conditions de souscription en cours doivent vous être remis. Ces documents sont également disponibles sur le site [www.kyaneosam.com](http://www.kyaneosam.com).