



Actions R - Code ISIN FR0013410230

Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) constituée sous la forme de société par actions simplifiée, soumise au droit français.

Cet OPCI est géré par Kyaneos Asset Management (« Kyaneos AM »).

INFORMATIONS CLES POUR L'INVESTISSEUR

Ce document fournit des informations essentielles aux investisseurs de cet OPCI. Il ne s'agit pas d'un document promotionnel. Les informations qu'il contient vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste un investissement dans cet OPCI et quels risques y sont associés. Il vous est conseillé de le lire pour décider en connaissance de cause d'investir ou non.

1. Objectif et politique d'investissement

L'objectif de gestion de la SPPICAV est de constituer un patrimoine majoritairement investi en immobilier résidentiel, complété par des actifs financiers et des liquidités, visant à proposer aux associés une distribution potentielle de dividendes ainsi qu'une valorisation de leurs actions sur un horizon d'investissement et de détention de long terme. Chaque poche d'actifs sera gérée, de façon discrétionnaire, selon une approche patrimoniale de long terme.

La stratégie d'investissement globale de l'OPCI vise à constituer un portefeuille dont l'allocation stratégique est la suivante :

- **Une poche d'actifs immobiliers physiques** représentant 60% au minimum et 65% au maximum de l'actif de l'OPCI, détenus directement ou indirectement via des sociétés à prépondérance immobilière. L'OPCI investit majoritairement dans des actifs immobiliers résidentiels, et tertiaires (bureaux, commerces, service) jusqu'à 20%. La SCPI investit en France. En cas de conditions défavorables du marché ou de forte décollecte, la part d'actifs immobiliers peut atteindre 95% de l'actif de l'OPCI. En cas de forte collecte, l'allocation immobilière pourrait être inférieure à l'allocation immobilière cible du fait des délais inhérents à l'investissement des capitaux collectés.
- **Une poche financière** représentant 35% au maximum de l'actif de l'OPCI, 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.). Ces OPCVM ou FIA pourront notamment être des fonds gérés par une société liée à Kyaneos AM.
- **Une poche de liquidité**, représentant 5% minimum de l'actif qui est investie uniquement dans des produits liquides court terme présentant une faible exposition au risque (tels que des dépôts, des bons du trésor, des instruments du marché monétaire, des dépôts à terme, des obligations émises ou garanties par un état européens) en contrepartie d'une éventuelle performance faible.

L'OPCI met en place tout au long du cycle de vie des actifs immobiliers une démarche d'efficacité énergétique sur 90% minimum des actifs immobiliers détenus ainsi qu'une démarche de respect du locataire sur 90% minimum des actifs immobiliers détenus, ces démarches étant plus amplement détaillées dans le Prospectus de l'OPCI.

Durant la phase de constitution de l'OPCI (soit les trois premières années de constitution), les investissements seront réalisés au fur et à mesure des souscriptions d'actions de l'OPCI, ce qui pourra occasionner un écart temporaire par rapport aux ratios cibles et réglementaires.

L'OPCI peut avoir recours à l'endettement bancaire et non bancaire direct et indirect (y compris crédit bail) dans la limite de 40% de la valeur des actifs immobiliers, et des emprunts jusqu'à 10% de la valeur des autres actifs détenus (financiers et liquidités).

La devise de référence de l'OPCI est l'euro.

La durée minimum de placement recommandée est de dix ans.

La valeur liquidative est établie sur une base bi-mensuelle, le jour ouvré précédent le 15 de chaque mois ainsi que le dernier jour ouvré de chaque mois. Les demandes de souscription et de rachat sont centralisées chez le dépositaire au plus tard avant 11 heures un (1) jour ouvré avant la date d'établissement de la valeur liquidative. Le délai de règlement des rachats sera de 2 mois calendaires maximum. Par exception, la Société de gestion, Président de l'OPCI, pourra suspendre à tout moment les souscriptions dans les conditions précisées par le prospectus.

L'OPCI distribue à ses porteurs 85 % minimum du résultat distribuable afférent aux produits de recettes locatives, 50% minimum des plus-values immobilières nettes de frais, et 100% des dividendes provenant des filiales régimes « SIIC ».

Recommandation : l'OPCI pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport dans un délai inférieur à 10 ans.



2. Profil de risque et de rendement

A risque plus faible, A risque plus élevé,

rendement potentiellement plus faible rendement potentiellement plus élevé



L'OPCI, majoritairement exposé en actifs immobiliers présente un risque de perte en capital estimé au niveau 4.

La catégorie de risque actuel ne présage pas du niveau de risque futur et peut évoluer dans le temps. La catégorie de risque la plus faible n'est pas synonyme d'investissement sans risque. Le capital initialement investi ne bénéficie d'aucune garantie. Il peut en résulter pour l'actionnaire un risque de perte en capital

Risques importants pour l'OPCI non pris en compte dans l'indicateur :

- **Risques liés à des investissements dans des actifs immobiliers :** de nombreux facteurs peuvent entraîner des variations importantes de la valeur des immeubles et avoir un impact négatif sur la valeur liquidative de l'OPCI.
- **Risque de liquidité :** le marché de l'immobilier, dans certaines circonstances, peut offrir une liquidité plus restreinte, impliquant une difficulté à céder rapidement les actifs immobiliers.
- **Risque de crédit :** la dégradation potentielle de la qualité de signature d'un émetteur ou sa défaillance éventuelle est susceptible d'impacter la valeur des actifs de l'OPCI.

3. Frais

Les frais et commissions acquittés servent à couvrir les coûts d'exploitation de l'OPCI y compris les coûts de commercialisation et de distribution des titres. Ces frais réduisent la croissance potentielle des investissements.

* ayant pour objet de couvrir les frais et taxes relatifs à l'acquisition ou la cession d'actifs. Le pourcentage indiqué est le maximum pouvant être prélevé sur votre capital avant que celui-ci ne soit investi ou avant que le revenu de votre investissement ne vous soit distribué. L'investisseur peut obtenir de son conseiller ou de son distributeur le montant effectif des frais d'entrée et de sortie.

** Les frais courants communiqués se fondent sur une estimation pour l'exercice 2018 et peuvent varier d'une année sur l'autre. Ils excluent les frais d'intermédiation excepté dans le cas de frais d'entrée et/ou de sortie payés par l'OPCI lorsqu'il achète ou vend des parts d'un autre véhicule de gestion collective. Les frais et commissions acquittés servent à couvrir les coûts d'exploitation de l'OPCI y compris les coûts de commercialisation et de distribution des parts, ces frais réduisent la croissance potentielle des investissements.

Pour plus d'information sur les frais, veuillez vous référer aux sections 4.4 et 5 du prospectus de cet OPCI, disponible sur le site internet www.kyaneosam.com

Frais prélevés sur une année au 31/12/2020:

Frais courants: Correspondant à la somme des frais de gestion et de fonctionnement et des frais d'exploitation immobilière: 3,74%

- Frais de gestion et de fonctionnement: 1,58%
- Frais d'exploitation immobilière: 2,97%

Commission de surperformance: 0,01%

Frais ponctuels maximum prélevés avant ou après investissement - Actions C

Frais d'entrée	6,5% de la Valeur liquidative X le nombre d'Actions souscrites
- frais d'entrée acquis à l'OPCI *	4,5% de la Valeur liquidative X le nombre d'Actions souscrites
- frais d'entrée non acquis à l'OPCI*	2% de la Valeur liquidative X le nombre d'Actions souscrites
Frais de sortie	néant
- frais de sortie acquis à l'OPCI	néant
- frais de sortie non acquis à l'OPCI	néant

Frais estimés maximum prélevés sur une année par l'OPCI - Actions C

Frais courants totaux (TTC)**	7,3% de l'actif net
- frais de gestion et de fonctionnement	2,8% TTC de l'actif net
- frais d'exploitation immobilière	4,5% TTC de l'actif net

Frais prélevés dans certaines circonstances - Actions C

Commission de surperformance (TTC)	25% de la performance au-delà de celle du fonds de référence sous réserves que soient réunies toutes les conditions de déclenchement prévues par le prospectus en son article 5.3
---	---

4. Performances passées

Performance 2019: 4,74% (la part R a été créée le 29/03/2019)

Performance 2020 : 2,28%

La société de gestion rappelle que les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Elles ne sont pas constantes dans le temps.

La devise de l'OPCI et l'euro et les performances passées ont été évaluée en euro

5. Informations

Dépositaire : Société Générale, 29, bd Haussmann - 75009 Paris

Informations supplémentaires : Le dernier prospectus et les derniers documents d'informations périodiques sont disponibles gratuitement auprès de la société de gestion ou sur son site internet (www.kyaneosam.com).

Lieu et modalités d'obtention de la valeur liquidative : La dernière valeur liquidative est disponible sur simple demande auprès de Kyaneos AM ou sur son site internet (www.kyaneosam.com).

Fiscalité : Selon votre régime fiscal, les plus-values et revenus éventuels liés à la détention de titres de l'OPCI peuvent être soumis à taxation. Nous vous conseillons de vous renseigner à ce sujet auprès de votre conseiller fiscal habituel.

Déclaration de responsabilité : La responsabilité de Kyaneos AM ne peut être engagée que sur la base de déclarations contenues dans le présent document qui

seraient trompeuses, inexactes ou non cohérentes avec les parties correspondantes du Prospectus de l'OPCI.

Gouvernance : L'OPCI est constitué sous forme d'une SAS, dont le Président est la société de gestion de portefeuille Kyaneos AM agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) sous le numéro GP-18000002 en date du 26/02/2018.

L'OPCI n'est pas destiné aux investisseurs personnes physiques résidant aux États-Unis (« US Persons »).

L'OPCI est agréé en date du 20/07/2018 et réglementé par l'AMF sous le numéro SPI20180023.

Les informations clés pour l'investisseur, ici fournies, sont exactes et à jour au 8 janvier 2019,.