

**OPCI Kyaneos Résidentiel**  
**OPCI grand public – Prospectus Complet**

Date d'édition : Novembre 2023

**Avertissement**

*La SPPICAV détient directement et/ou indirectement des immeubles dont la vente exige des délais qui dépendront de l'état du marché immobilier.*

*En cas de demande de rachat (remboursement) de vos actions, votre argent pourrait ne vous être versé que dans un délai de deux (2) mois.*

*Par ailleurs, la somme que vous récupérerez pourra être inférieure à celle que vous avez investie, en cas de baisse de la valeur des actifs de la SPPICAV, en particulier du marché de l'immobilier, sur la durée de votre placement.*

*La durée de placement recommandée est de dix (10) ans.*

## Sommaire

1.	Caractéristiques générales.....	3
1.1.	Forme Juridique .....	3
1.2.	Dénomination et siège social de l’OPCI.....	3
1.3.	Date de création de la SPPICAV et durée de vie.....	3
1.4.	Synthèse de l’offre de gestion .....	3
1.5.	Mise à disposition des différents documents et informations .....	4
1.6.	Rapport de synthèse des évaluateurs immobiliers .....	4
1.7.	Information relative à la liquidité et à l’effet de levier de la SSPICAV (article 421-34 IV et V du RG AMF) .....	4
2.	Les acteurs de la SPPICAV .....	5
3.	Politique de gestion de l’OPCI.....	6
3.1.	Objectif de gestion .....	6
3.2.	Indicateur de référence.....	6
3.3.	Stratégie d’investissement .....	6
3.4.	Profil de risque .....	13
3.5.	Souscripteur concerné, profil de l’investisseur type .....	14
3.6.	Informations juridiques .....	16
4.	Action de la SPPICAV.....	17
4.1.	Informations juridiques .....	17
4.2.	Valeur Liquidative.....	17
4.3.	Durée recommandée de placement .....	17
4.4.	Modalité de souscription et de rachat .....	18
5.	Frais, Commission .....	21
5.1.	Frais de fonctionnement et de gestion .....	22
5.2.	Frais d’exploitation immobilière .....	22
5.3.	Commission de surperformance .....	23
5.4.	Frais et commissions liées aux transactions immobilières et financières .....	24
6.	Organe de gouvernance.....	25
7.	Evaluation – Comptabilisation .....	26
7.1.	Principe .....	26
7.2.	Méthode de comptabilisation .....	26
7.3.	Compte de régularisation des revenus.....	26
7.4.	Evaluation de l’actif net en vue de la détermination de la valeur liquidative .....	26
7.5.	Options retenues pour la comptabilisation.....	28
8.	Régime fiscal .....	29

---

## 1. Caractéristiques générales

---

### 1.1 Forme Juridique

**Nature du fonds :** Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) régi notamment par la Directive AIFM et les articles L. 214-24 et suivants du Code monétaire et financier.

**Type de FIA :** Organisme de Placement Collectif Immobilier (OPCI) - régi notamment par les articles L. 214-33 et suivants du Code monétaire et financier.

**Forme sociale :** Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) sous la forme juridique d'une Société par Actions Simplifiée.

### 1.2 Dénomination et siège social de l'OPCI

Kyaneos Résidentiel – avenue de la 2<sup>ème</sup> DB – immeuble grand Angles – 30 133 Les Angles<.

### 1.3 Date de création de la SPPICAV et durée de vie

La société a été immatriculée le 24 Septembre 2017 au Registre de Commerce et des Sociétés d'Avignon et a une durée de vie de 99 ans à compter de l'immatriculation soit le 23 septembre 2117, sauf en cas de prorogation ou de dissolution.

L'OPCI a été agréé par l'AMF le 20 juillet 2018 avec le numéro d'agrément SPI20180023.

### 1.4 Synthèse de l'offre de gestion

Catégorie d'action	Action C	Action R
Souscripteurs concernés	Tous souscripteurs	Tous souscripteurs
Nature juridique	Au porteur	Au porteur
Code ISIN	FR0013329810	FR0013410230
Valeur Nominale	100€	100€
Décimalisation	Millième	Millième
Montant minimum de souscription initiale	1 000€ ou 10 actions	1 000€ ou 10 actions
Montant minimum de souscription ultérieure	1 action	1 action

La SPPICAV ne comprend pas de compartiment.

Les Actions C et R sont au porteur et admises en Euroclear France. Les Actions C et R sont libellées en euros, décimalisées en millièmes, et souscrites en nombre ou en montant.

La SPPICAV s'adresse à tous les investisseurs. La SPPICAV offre aux investisseurs un placement long terme dans des actifs immobiliers de différentes typologies, cotés et non cotés, complété par des actifs monétaires et financier.

La SPPICAV peut également être accessible en qualité de support de contrats d'assurance vie libellés en unités de compte ou de contrats de capitalisation.

Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SPPICAV dépend de la situation personnelle de l'investisseur. Pour le déterminer, il doit tenir compte de son patrimoine personnel, de ses besoins actuels et de la durée recommandée de placement mais également de son souhait de prendre des risques ou de privilégier un investissement prudent. Il est également fortement recommandé de diversifier suffisamment ses investissements afin de ne pas s'exposer uniquement aux risques de cette SPPICAV.

## 1.5 Mise à disposition des différents documents et informations

Les statuts, prospectus et « DICI » de la SPPICAV, les derniers documents annuels et périodiques, la dernière valeur liquidative de la SPPICAV, ainsi que le cas échéant l'information sur ses performances passées sont adressés dans un délai de huit jours ouvrés sur simple demande écrite de l'associé auprès de :

Kyaneos Asset Management  
Service Clients  
Avenue de la 2<sup>ème</sup> DB – immeuble grand Angles – 30 133 Les Angles

Ces documents sont également disponibles sur le site internet [www.kyaneosam.com](http://www.kyaneosam.com). Des informations complémentaires peuvent être obtenues auprès du Service Clients de Kyaneos AM : [contact@kyaneosAM.com](mailto:contact@kyaneosAM.com)

## 1.6 Rapport de synthèse des évaluateurs immobiliers

Le rapport de synthèse annuel des évaluateurs immobiliers est communiqué aux associés qui en font la demande auprès de  
KYANEOS Asset Management  
Avenue de la 2<sup>ème</sup> DB – immeuble grand Angles  
30 133 Les Angles

dans les quarante-cinq (45) jours suivant la publication du rapport annuel. Il peut être envoyé par courrier sur demande, les frais occasionnés étant à la charge de l'associé.

## 1.7 Information relative à la liquidité et à l'effet de levier de la SPPICAV

Les documents périodiques publiés incluront conformément à l'article 421-34 IV et V du règlement général de l'AMF notamment les informations suivantes :

- ▶ Le pourcentage d'actifs de la SPPICAV qui font l'objet d'un traitement spécial du fait de leur nature non liquide ;
- ▶ Toute nouvelle disposition prise pour gérer la liquidité de la SPPICAV ;
- ▶ Le profil de risque actuel de la SPPICAV et les systèmes de gestion du risque utilisés par la société de gestion pour gérer ces risques ;
- ▶ Tout changement du niveau maximal de levier auquel la SPPICAV peut recourir (ainsi que tout droit de réemploi des actifs de la SPPICAV donnés en garantie et toute garantie prévue par les aménagements relatifs à l'effet de levier) ;
- ▶ Le montant total du levier auquel la SPPICAV a recours.



## 2. Les acteurs de la SPPICAV

Société de gestion de portefeuille :	<b>Kyaneos Asset Management</b> : société par actions simplifiée au capital de 276 500 euros immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de d'Avignon sous le numéro 834 610 313, ayant son siège social avenue de la 2 <sup>ème</sup> DB – immeuble grand Angles – 30 133 Les Angles, société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF le 26/02/2018 sous le numéro GP-18000002. Conformément à l'art. 317-2 du Règlement Général de l'AMF, la Société de gestion dispose d'un capital social, de fonds propres, et d'une couverture d'assurance de nature à lui permettre de faire face à ses engagements et à sa responsabilité professionnelle.
Dépositaire	Société Générale Etablissement de crédit créé le 8 mai 1864 par décret d'autorisation signé par Napoléon III. Siège Social : 29, bd Haussmann - F-75009 PARIS Adresse postale : F – 75886 PARIS CEDEX 18
Conservateur	Société Générale Etablissement de crédit créé le 8 mai 1864 par décret d'autorisation signé par Napoléon III. Siège Social : 29, bd Haussmann - F-75009 PARIS Adresse postale : F – 75886 PARIS CEDEX 18
Centralisateur des ordres de souscription ou de rachat	Société Générale Etablissement de crédit créé le 8 mai 1864 par décret d'autorisation signé par Napoléon III. Siège Social : 29, bd Haussmann - F-75009 PARIS Adresse postale : F – 75886 PARIS CEDEX 18
Teneur de compte-émetteur	Société Générale Etablissement de crédit créé le 8 mai 1864 par décret d'autorisation signé par Napoléon III. Siège Social : 29, bd Haussmann - F-75009 PARIS Adresse postale : F – 75886 PARIS CEDEX 18
Commissaires aux comptes	Titulaire : Kevin Brossolette – 22 bis rue Lafitte – 75009 Paris Suppléant : Denjean & Associés Audit – 19 rue de Presbourg – 75116 Paris – représenté par Céline Kien
Commercialisateur	Tout commercialisateur avec qui une convention viendrait à être passée.  La liste des commercialisateurs ne peut être exhaustive dans la mesure où, notamment, la SPPICAV est admise en Euroclear France. Des commercialisateurs peuvent ainsi ne pas être mandatés ou connus de la Société de Gestion.
Déléataire de la gestion comptable	Société Générale Etablissement de crédit créé le 8 mai 1864 par décret d'autorisation signé par Napoléon III. Siège Social : 29, bd Haussmann - F-75009 PARIS Adresse postale : F – 75886 PARIS CEDEX 18
Evaluateur immobilier	Laurent Gouttenoire, Expert, 31 rue Mazonod, Le Colbert, 69003 Lyon Crédit Foncier Immobilier – 24 rue des Capucines, 75 002 Paris
Evaluateur indépendant de la gestion	Jusqu'au 31/12/2021 : Cabinet Audixia 91 rue Jean Jaurès 92 800 Puteaux A compter du 31/12/2021 : Mme Payan, collaboratrice de Kyaneos AM

---

## 3. Politique de gestion de l'OPCI

---

### 3.1 Objectif de gestion

L'objectif de gestion de la SPPICAV est de constituer un patrimoine majoritairement immobilier complété par des Actifs Financiers visant à proposer aux associés une distribution potentielle régulière de dividendes ainsi qu'une valorisation de leurs actions sur un horizon d'investissement et de détention de long terme, en cherchant à optimiser les niveaux de rendement et de risque des marchés immobilier et financier, sans intention spéculative :

- Avec une exposition cible au marché immobilier (principalement résidentiel et jusqu'à 20% tertiaire) entre 60% minimum et 65% maximum de la valeur de l'actif de la SPPICAV (avec 51% minimum d'actifs immobiliers non cotés).
- Avec une allocation cible aux marchés financiers de 30% de la valeur de l'actif de la SPPICAV, l'exposition maximum étant de 35%. La poche financière sera uniquement investie dans des OPCVM/FIA, composés de tout type de sous-jacents (OPC actions, monétaires, obligataires, diversifiés, stratégie alternative, etc.).
- Une poche de liquidités de 5% minimum complète l'allocation cible.

Le capital de la SPPICAV n'est pas garanti.

### 3.2 Indicateur de référence

Néant.

### 3.3 Stratégie d'investissement

#### a - Stratégie d'investissement globale de la SPPICAV

La stratégie d'investissement de la SPPICAV a pour objectif de constituer un patrimoine majoritairement exposé au secteur immobilier et minoritairement au secteur financier à travers :

- D'une part, une poche immobilière, d'actifs immobiliers (principalement résidentiel et tertiaire jusqu'à 20%), non cotés, détenus directement ou indirectement, et de titres de sociétés à prépondérance immobilières cotées françaises et européennes,
- D'autre part, une poche financière, composée de parts ou d'actions d'OPVCM/FIA de droits français ou européens, (toutes les catégories d'OPC étant représentables : actions, monétaires, obligataires, diversifiés, stratégie alternative, etc.)

L'objectif d'allocation du portefeuille de la SPPICAV est le suivant :

- Entre 60% au minimum et 65% au maximum de l'actif de la SPPICAV en immobilier, dont 9% maximum de l'actif de la SPPICAV peut être investi indirectement via des OPCVM/FIA composés majoritairement de titres de sociétés foncières cotées françaises et européennes. Les actifs mentionnés aux 1° et 3° et 5° de l'article L214-36 du Code monétaire et financier (i.e. les actifs immobiliers physiques à travers les immeubles détenus directement et indirectement) représentent au minimum 51% de l'actif de la SPPICAV.
- 35% au maximum d'actifs financiers.
- 5% minimum, à tout moment, d'actifs liquides, présentant une faible exposition au risque en contrepartie d'une éventuelle performance faible, éligible à la poche, tels que visés à l'article R214-93 du Code monétaire et financier (dépôts, instruments financiers liquides et d'autres liquidités tels que détaillés au paragraphe 3.3 c).

Ces seuils sont atteints au plus tard trois (3) ans après la création de la SPPICAV.

L'objectif de la Société de Gestion est ainsi de chercher à sélectionner les immeubles majoritairement résidentiels selon leur typologie et leur localisation de façon à chercher à bénéficier d'une performance immobilière offrant, selon son analyse, le couple optimum de rendement/risque du marché immobilier considéré.

Pour les besoins de son activité, et dans les conditions et limites prévues au présent Prospectus, la SPPICAV peut recourir à l'endettement bancaire et non bancaire, direct et indirect, y compris crédit-bail, dans la limite de 40% de la valeur des actifs mentionnés aux 1° à 3° et au 5° du I de l'Article L. 214-36 du Code monétaire et financier et dans la limite de 10 % de la valeur des actifs autres que les Actifs Immobiliers détenus par la SPPICAV dans les conditions prévues à l'article 3.3 d) ci-dessous, ce qui correspond à un levier total de 1,467 au sens de la Directive AIFM (calcul selon la méthode de l'engagement, décrite au paragraphe 7) dans l'hypothèse où les ratios cibles seraient atteints (i.e. poche immobilière représentant 65% de l'actif, 30% d'actifs financiers et 5% de liquidités).

L'endettement bancaire et non bancaire, direct et indirect, y compris crédit-bail, pourra également permettre à la SPPICAV de faire face, à titre temporaire et dans l'attente de la cession d'actifs immobiliers, à des demandes de rachat de parts ou actions par les porteurs ou associé de la SPPICAV.

En période de démarrage de collecte et de constitution du patrimoine, dans l'attente de réalisation des premières acquisitions, la poche de liquidité pourra atteindre temporairement 100% de l'actif de la SPPICAV. Corollairement en période de rachats importants non compensés par des souscriptions (en cas de crise financière ou de retournement du marché immobilier), la poche immobilière pourra atteindre 95% de l'actif de la SPPICAV dans l'attente de la cession d'une fraction des actifs immobiliers.

La Société de Gestion considère qu'une démarche d'efficacité énergétique et de bien-être des locataires est source de performance dans le moyen et le long terme. Cette approche est mise en place dans la gestion de l'immobilier physique.

La SPPICAV ne pourra pas avoir recours à l'utilisation d'instruments financiers à terme, hormis indirectement via des investissements dans des parts ou actions d'OPVCM/FIA de droits français ou européens.

## b - Stratégie adoptée sur la poche immobilière

L'allocation cible de la poche immobilière est de 65% de la valeur globale des actifs gérés de la SPPICAV. La SPPICAV a ainsi pour objectif d'être investie entre 60% au minimum et 65% maximum de son actif en immobilier, selon les règles et limites définies au tableau ci-après, de manière directe (acquisition de biens immobiliers) ou indirecte (au travers de sociétés à prépondérance immobilière) :

- principalement résidentiel, et le cas échéant, jusqu'à 20% tertiaire (locaux commerciaux et hôteliers, résidences de service, bureaux, locaux d'activités, locaux logistiques, etc.),
- localisé en France
- composé de parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier dans la limite définie au tableau d'allocation autorisée ci-après,
- composée d'OPVCM/FIA français ou européens investis majoritairement en actions de sociétés à prépondérance immobilière cotées, dans la limite définie au tableau d'allocation autorisée ci-après.

La SPPICAV conduit ainsi une politique d'investissement orientée vers des actifs principalement de type résidences d'habitation :

- sélectionnés selon leurs caractéristiques intrinsèques, leur positionnement dans leur marché, leur qualité de construction, leur capacité à générer des revenus sur longue période et de leur potentiel de valorisation selon l'analyse de la Société de Gestion.
- principalement à usage d'habitation.
- occupés ou vacants, loués vides ou meublés ; la location meublée/saisonnnière reste accessoire (inférieur à 10% de l'actif de la SPPICAV).
- construits (ancien ou récents) ou à construire (vente en l'état futur d'achèvement).

Les actifs immobiliers sont sélectionnés suivant leur capacité, selon l'analyse de la Société de Gestion, à générer une performance positive sur le long terme provenant soit de flux locatifs, considérés comme pérennes, soit d'un potentiel de revalorisation résultant notamment :

- de la mise en œuvre de travaux et/ou,
- d'une amélioration de leur situation locative et/ou,
- de la valorisation de la typologie de l'immeuble et/ou,
- de la valorisation de la localisation.

Corollairement, la Société de Gestion met en place tout au long du cycle de vie des actifs immobiliers une politique environnementale d'efficacité énergétique et de confort des locataires.

Ainsi, la stratégie d'acquisition et de gestion des immeubles intègre l'amélioration de leur performance énergétique, dans un contexte de recherche d'optimisation des ressources environnementales et du bien-être des locataires.

Pour chaque immeuble du patrimoine, un plan d'action est défini en fonction des possibilités techniques, économiques et environnementales. Il se traduit :

Préalablement à chaque acquisition d'immeubles existant ou à construire, la Société de Gestion établit une fiche signalétique décrivant et notant les caractéristiques complètes de l'immeuble (en termes de techniques, de revenus, de travaux, de gestion de l'actif et d'objectifs d'amélioration de performances énergétiques et de qualité du logement).

- Objectif d'amélioration de l'efficacité énergétique des logements : Une note d'efficacité énergétique sur 5 sera attribuée à chaque logement à l'aide des 5 critères ci-dessous, chaque critère rapporte un point :
  - Isolation des combles et/ou en sous-face

- Isolation des murs périphériques
- Installation de Pompe à Chaleur ou d'énergie renouvelable pour le chauffage
- Installation de menuiserie à double vitrage
- Système de ventilation de type VMC ou HygroB

Dans les 12 mois suivant l'acquisition, 80% des logements devront obtenir une note d'efficacité énergétique supérieure ou égale à 3 sur 5.

- Objectif d'amélioration de la qualité des logements : Une note d'amélioration de la qualité sur 5 sera attribuée à chaque logement à l'aide des 5 critères ci-dessous, chaque critère rapporte un point :
  - Installation/Rénovation de la basse tension (interphonie / fibre)
  - Installation/Rénovation de meubles de cuisines
  - Installation/Rénovation de meubles de salle de bain
  - Rénovation de l'installation électrique
  - Rénovation de la plomberie et la robinetterie

Dans les 12 mois suivant l'acquisition, 80% des logements devront obtenir une note de qualité du logement supérieure ou égale à 3 sur 5.

Lors des travaux une attention particulière est portée à la sélection des entreprises locales et aux matériaux utilisés mais aucun objectif n'est fixé sur ce critère.

Les notes sur 5 avant et après travaux sont communiquées aux porteurs de parts lors du rapport annuel.

La Société de Gestion a pour objectif de fournir des logements et un service locatif de qualité à ses locataires. Cet engagement quant au confort et au bien-être du locataire se traduit par :

La sélection d'agences immobilières locales s'engageant à une capacité de réaction rapide pour répondre aux diverses demandes des locataires. Il est rappelé que l'agence sélectionnée pourrait être une société liée à Kyaneos AM : ce conflit d'intérêt sera encadré, en particulier en s'assurant que les tarifs pratiqués seront en ligne avec la moyenne des autres prestataires.

La Société de Gestion s'efforce de faire partager par les candidats locataires sa démarche environnementale de performance énergétique par des actions de sensibilisation et d'accompagnement.

D'une manière générale, la stratégie de la SPPICAV conduit à envisager une durée de détention moyenne des immeubles supérieure à 10 ans. Néanmoins, en cas d'opportunité ou de nécessité, la SPPICAV pourrait être amenée à céder certains de ses actifs immobiliers dans un délai plus court.

A la vue de ces objectifs extra-financiers portant sur l'amélioration de l'efficacité énergétique et de la qualité du logement, l'OPCI Kyaneos Résidentiel se place sous l'article 8 de la réglementation SFDR.

L'OPCI Kyaneos Résidentiel prends en compte les risques de durabilité dans sa stratégie d'investissement, et en particulier ceux liés au Plan de Prévention des Risques Naturel ainsi que la présence de polluants (Plomb / Amiante) dans les immeubles acquis.

L'OPCI Kyaneos Résidentiel prends en compte les Principales Incidences Négatives : En effet, ses objectifs d'efficacité énergétique des logements portent sur 80% du parc immobilier. Ainsi, moins de 20% des logements pourraient avoir une « forte consommation d'énergie » telle que définie par les Principales Incidences Négatives de la réglementation SFDR.

<b>Règles d'éligibilités et limites d'investissement</b>	
<b>Condition d'éligibilité par rapport à l'actif net</b>	<b>Limites d'investissement</b>
<b>Actifs immobiliers détenus en direct</b>	
<p>Immeubles mentionnés au 1° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier, construits ou acquis, en vue de la location, ainsi que des meubles meublants, biens d'équipement ou biens meubles affectés à ces immeubles et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers par un tiers, des droits réels portant sur de tels biens et des droits détenus en qualité de crédit-preneur afférents à des contrats de crédit-bail portant sur de tels biens ;</p> <p>1° immeubles loués ou offerts à la location à la date de leur acquisition par l'organisme ;</p> <p>2° immeubles que l'organisme fait construire, réhabiliter ou rénover en vue de la location ;</p> <p>3° terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme ;</p> <p>4° droits détenus en qualité de crédit-preneur afférents à des contrats de crédit-bail portant sur des immeubles en vue de leur location.</p> <p>Les immeubles mentionnés au 2° peuvent être acquis par des contrats de vente à terme, de vente en l'état futur d'achèvement ou de vente d'immeubles à rénover ou à réhabiliter.</p> <p>L'organisme de placement collectif immobilier peut conclure des contrats de promotion immobilière en vue de la construction d'immeubles mentionnés au 2°.</p> <p>L'organisme de placement collectif immobilier peut être bénéficiaire des droits réels suivants sur les immeubles :</p> <p>1° La propriété, la nue-propriété et l'usufruit ;</p> <p>2° L'emphytéose ;</p> <p>3° Les servitudes ;</p> <p>4° Les droits du preneur d'un bail à construction ou d'un bail à réhabilitation ;</p> <p>5° Tout droit réel conféré par un titre ou par un bail emphytéotique à raison de l'occupation d'une dépendance du domaine public de l'Etat, d'une collectivité territoriale, ou d'un établissement public sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier réalisés sur cette dépendance ;</p> <p>6° Les autres droits de superficie ;</p> <p>7° Tout droit relevant d'un droit étranger et comparable à l'un des droits mentionnés au 1° et 6°.</p>	<p>Jusqu'à 100 % des actifs de la poche immobilière (soit jusqu'à 65% de l'actif de la SPPICAV, en cible)</p>
<b>Participations immobilières dans des sociétés contrôlées par la SPPICAV et non cotées</b>	
<p>Les participations directes ou indirectes dans des sociétés mentionnées aux 2° et 3° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier respectant les conditions suivantes :</p> <p>1° Ces sociétés établissent des comptes annuels et des comptes intermédiaires d'une fréquence au moins semestrielle ;</p> <p>2° Les immeubles et droits réels à l'actif de ces sociétés satisfont aux conditions énoncées aux articles ci-dessus (aux articles R. 214-81 et R. 214-82 du Code monétaire et financier) pour les actifs immobiliers détenus en direct ;</p> <p>3° Les relations entre l'organisme de placement collectif immobilier et ces sociétés correspondent à l'un des cas suivants :</p> <p>a) L'organisme de placement collectif immobilier détient directement ou indirectement la majorité des droits de vote dans ces sociétés ;</p> <p>b) L'organisme de placement collectif immobilier ou sa Société de Gestion désigne, pendant deux exercices successifs, la majorité des membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance de ces sociétés. L'organisme de placement collectif immobilier est présumé avoir effectué cette désignation lorsqu'il a disposé au cours de cette période, directement ou indirectement, d'une fraction supérieure à 40 % des droits de vote, et qu'aucun autre associé ou actionnaire ne détenait, directement ou indirectement, une fraction supérieure à la sienne ;</p> <p>c) L'organisme de placement collectif immobilier ou sa société de gestion dispose du droit d'exercer une influence dominante sur ces sociétés en vertu d'un contrat ou de clauses statutaires, lorsque le droit applicable le permet ;</p> <p>d) L'organisme de placement collectif immobilier ou sa société de gestion exerce l'un des droits ou pouvoirs mentionnés aux 1° à 3° conjointement avec d'autres organismes mentionnés au 5° du I de l'article L. 214-36 qui sont gérés soit par la Société de Gestion de l'organisme de placement collectif immobilier, soit, au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce, par une société qui est contrôlée par elle, par une société qui la contrôle ou par une société contrôlée par une société qui la contrôle ;</p>	<p>Jusqu'à 100 % des actifs de la poche immobilière (soit jusqu'à 65% de l'actif de la SPPICAV, en cible)</p>

e) Ces sociétés s'engagent, par un accord écrit avec l'organisme de placement collectif immobilier ou sa Société de Gestion, à transmettre à la Société de Gestion de l'organisme de placement collectif immobilier les informations qui lui sont nécessaires, en vue notamment de l'évaluation des actifs et passifs de ces sociétés, au calcul des limites et quotas d'investissement en actifs immobiliers de l'organisme de placement collectif immobilier, de la limite d'endettement mentionnée à l'article L. 214-39 et à la détermination et la mise à disposition des sommes distribuables par l'organisme de placement collectif immobilier, définies aux articles L. 214-69 et L. 214-81 du Code monétaire et financier.	
<b>Participation immobilière dans des sociétés non contrôlées par la SPPICAV (article R214-85 du code monétaire et financier)</b>	
Participations directes ou indirectes dans des sociétés à prépondérance immobilière qui ne répondent pas aux conditions fixées aux 2° et 3° du I de l'article L. 214-36 du code monétaire et financier figurant au paragraphe ci-dessus « Participations immobilières dans des sociétés contrôlées par la SPPICAV et non cotées »,	Jusqu'à 20% des actifs de la poche immobilière (soit jusqu'à 13 % de l'actif de la SPPICAV, en cible)
<b>Participation immobilière dans des OPCV, des OPPCI et des organismes étrangers ayant un objet équivalent</b>	
Parts, actions ou droits d'organismes de placement collectif immobilier, d'organismes professionnels de placement collectif immobilier et d'organismes étrangers ayant un objet équivalent mentionnés au 5° du I de l'article L. 214-36 du code monétaire et financier.	Jusqu'à 15% des actifs de la poche immobilière (soit 10% maximum de l'actif de la SPPICAV)
<b>Participation immobilière dans des sociétés non contrôlées par la SPPICAV et cotées, incluses dans la poche d'Actifs Financiers et prises en considération dans la poche des Actifs Immobiliers.</b>	
OPVCM/FIA composé majoritairement d'actions, parts de sociétés à prépondérance immobilière cotées nationales et internationales majoritairement négociées sur les marchés réglementés européens.	Jusqu'à 13,8% des actifs de la poche immobilière (soit 9% maximum de l'actif de la SPPICAV)

### c - Stratégie adoptée pour la gestion de la liquidité et l'investissement en « autres actifs financiers »

Ces investissements ont pour but de répondre à deux stratégies distinctes : la gestion de la liquidité et l'investissement dans d'autres actifs financiers.

La sélection des actifs à investir suivra le même process :

- ▶ Identification de l'univers d'investissement : validé par le Comité d'Investissement
- ▶ Filtre quantitatif : calcul de performance ajustée de la volatilité et du « Max Drawdown »
- ▶ Filtre qualitatif : entretien avec la société de gestion pour comprendre et valider la stratégie d'investissement du fonds sélectionné
- ▶ Due Diligence : adaptée en fonction de la taille et de la notoriété de la société de gestion
- ▶ Investissement : validé par le comité d'investissement

#### i) Gestion de la poche financière

Les Actifs financiers constituant la poche financière de la SPPICAV représenteront entre 30% et 35% au maximum de l'actif de la SPPICAV, étant précisé que durant la phase de constitution du patrimoine de la SPPICAV, ce pourcentage pourra être temporairement plus élevé en cas de forte collecte dans l'attente de la réalisation des investissements immobiliers, ou plus faible en cas de réalisation importante d'investissements immobiliers.

La gestion de la poche financière est assurée par la Société de Gestion.

L'investissement dans ces Actifs Financiers a pour objectif de compléter les investissements immobiliers afin d'améliorer la liquidité de la SPPICAV, et de varier les risques d'exposition.

Les instruments financiers composant l'actif financier de la SPPICAV peuvent ainsi représenter jusqu'à 44% de l'actif total de celle-ci. En effet, d'une part, la poche financière peut représenter au maximum 35% de l'actif de la SPPICAV et d'autre part, la poche immobilière peut être complétée indirectement par 9% d'OPVCM/FIA composés majoritairement de titres de sociétés foncières cotées françaises et européennes.

La stratégie d'investissement vise à sélectionner les actifs financiers (i.e parts ou actions d'OPVCM/FIA de droits français ou

européens, toutes les catégories d'OPC étant représentables : actions, monétaires, obligataires, diversifiés, stratégie alternative, etc.) présentant les meilleures perspectives de rendement à moyen/long terme, selon l'analyse de la Société de Gestion, pour un profil de risque modéré. La sélection s'effectue en fonction notamment de critères financiers et fondamentaux des classes d'actifs, en termes notamment de rendement, d'évaluation et de perspectives. La Société de Gestion intègre à sa stratégie les contraintes de transparençation et de concentration.

Cette poche sera investie uniquement indirectement en parts ou actions d'OPVCM ou de FIA français ou européens correspondant à la stratégie définie ci-dessus. Les OPCVM et les FIA mentionnés ci-dessus peuvent être gérés par une société liée à la Société de Gestion.

## ii) Gestion de la poche liquidité

La poche de liquidité sera gérée indirectement au travers d'OPVCM ou FIA de type fonds monétaire ou fonds obligataire court terme, ou de dépôts.

La poche de liquidité représentera au minimum 5% de l'actif de la SPPICAV, affectée principalement à la satisfaction des demandes éventuelles de rachat et au placement des sommes en attente d'investissement.

Les actifs liquides pourront ainsi se composer des instruments financiers visés au 8° de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier, et des liquidités visées au 9° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier, notamment :

- de dépôts (par exemple des certificats de dépôt) satisfaisant aux quatre conditions suivantes :
  - 1° Ils sont effectués auprès d'un établissement de crédit avec lequel est passée une convention écrite, et dont le siège de cet établissement est établi dans un Etat membre de l'Union européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen, ou dans un autre Etat, dans la mesure où cet établissement est soumis à une surveillance prudentielle et respecte un des critères prévus aux b à d du 3° du I de l'article R. 214-32-20 du code monétaire et financier ;
  - 2° Leur terme est inférieur ou égal à douze mois ;
  - 3° Ils peuvent être remboursés ou retirés à tout moment à la demande de la SPPICAV ;
  - 4° La somme versée en réponse à une demande de remboursement, diminuée des éventuels frais ou pénalités de remboursement anticipé, mais augmentée des intérêts éventuels, est au moins égale à la valeur initiale du dépôt.
- d'instruments financiers à caractère liquide (par exemple des parts d'OPVCM « monétaires court terme » et « monétaires ») que sont :
  - 1° Les bons du Trésor ;
  - 2° Les instruments du marché monétaire habituellement négociés sur un marché monétaire, qui sont liquides et dont la valeur peut être déterminée à tout moment, dont la rémunération ne dépend pas, directement ou indirectement, de la valeur d'un ou plusieurs contrats financiers ;
  - 3° Les obligations négociées sur un marché réglementé qui sont émises ou garanties par un Etat membre de l'OCDE, par les collectivités territoriales d'un Etat membre de l'Union européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen, ou par un organisme international à caractère public dont un ou plusieurs Etats membres de l'Union européenne ou parties à l'accord sur l'Espace économique européen font partie ou qui sont émises par la caisse d'amortissement de la dette sociale ; majoritairement de qualité « investment grade » à l'achat, c'est-à-dire dont la notation à l'achat sera égale ou supérieure à BBB- chez Standard & Poor's et à Baa3 chez Moody's ou d'une notation équivalente selon l'analyse de la Société de Gestion ;
  - 4° Les parts ou actions d'OPVCM et de FIA qui satisfont aux deux conditions suivantes :
    - a) Etre des OPCVM de droit français ou des fonds d'investissement à vocation générale, ou des OPCVM de droit étranger agréés conformément à la directive européenne dite « OPCVM IV » ;
    - b) Etre investis et exposés à plus de 90 % de leur actif net sur des titres mentionnés aux 1° à 3° ci-dessus, sur des dépôts effectués auprès d'établissements de crédit français ou étrangers, ou sur des liquidités.
- des liquidités (par exemple la trésorerie disponible sur le compte bancaire de la SPPICAV) que sont :
  - 1° Les dépôts à vue effectués auprès du Dépositaire de la SPPICAV, qui (i) peuvent être remboursés ou retirés à tout moment à la demande de la SPPICAV, (ii) dont la somme versée en réponse à une demande de remboursement, diminuée des éventuels frais ou pénalités de remboursement anticipé, mais augmentée des intérêts éventuels, est au moins égale à la valeur initiale du dépôt, et (iii) dont la rémunération ne dépend pas, directement ou indirectement, de la valeur d'un ou plusieurs instruments financiers à terme. Ces dépôts à vue sont effectués par la SPPICAV dans la stricte limite des besoins liés à la gestion de ses flux ;
  - 2° Les créances d'exploitation de la SPPICAV.

La gestion de la poche liquidité est assurée par la Société de Gestion. La Société de Gestion privilégiera dans la mesure du possible des produits liquides à court terme présentant selon son analyse une faible exposition au risque, en contrepartie d'une éventuelle performance faible

Pendant la période de trois ans suivant la date de création de la SPPICAV, la poche de liquidité pourra atteindre 100% de la valeur de l'actif de la SPPICAV notamment avant l'acquisition du premier actif immobilier.

Au-delà de cette période, elle pourra représenter de 5% à 35% de la valeur de l'actif de la SPPICAV avec pour objectif de demeurer proche de sa limite minimum.

#### d - Stratégie de financement

##### **Poche immobilière**

La SPPICAV pourra avoir recours à des emprunts bancaires, dans les conditions mentionnées à l'article R. 214-103 du code monétaire et financier, et des emprunts non bancaires, direct et indirect, y compris crédit-bail. La SPPICAV limitera son ratio d'endettement à 40% de la totalité de ses actifs immobiliers. Ce ratio d'endettement de 40%, soit un levier de 1,667, comprendra les emprunts bancaires et non bancaires, directs et indirects, y compris crédit-bail, qui seront mis en place au niveau de la SPPICAV ou au niveau des sociétés détenues, directement ou indirectement, par la SPPICAV.

Cet endettement, bancaire et non bancaire, direct et indirect, aura notamment pour objet, dans la limite de l'objet social de la SPPICAV, de (i) financer les acquisitions de parts ou d'actions de sociétés à prépondérance immobilière contrôlées par la SPPICAV ou d'autres Actifs Immobiliers physiques et la réalisation de travaux de toute natures liés à son objet social, (ii) procéder à des refinancements.

Dans ce cadre, la SPPICAV peut consentir des sûretés réelles sur ses actifs. L'endettement bancaire et non bancaire direct et indirect pourra également permettre à la SPPICAV de faire face, à titre temporaire, à des demandes de rachat de parts ou actions par les porteurs ou associés de l'organisme.

##### **Poche financière**

Le recours à l'endettement dans le cadre de la gestion de la liquidité de la SPPICAV est ponctuel et ne sera pas retenu comme outil utilisé systématiquement dans le dispositif de gestion de la liquidité. Le choix de sa mise en œuvre dépend des conditions de taux, du marché immobilier et des mouvements de rachats.

En tout état de cause, en cas d'importantes demandes de rachat d'action de la part des associés de la SPPICAV, la SPPICAV peut avoir recours, à l'emprunt d'espèces dans la limite de 10% de l'actif pour maintenir la liquidité de la SPPICAV, soit un levier de 1,111.

Cependant, il est rappelé que ce cas restera exceptionnel, l'objectif de l'équipe de gestion étant de maintenir un montant des liquidités supérieures à 5% de l'actif du fonds de manière permanente.

Dans le cadre des emprunts souscrits par la SPPICAV et les sociétés détenues, directement ou indirectement, par la SPPICAV, la SPPICAV pourra octroyer toutes sûretés et garanties telles qu'hypothèques, cessions de créances (notamment de loyers) à titre de garantie (cessions « Dailly » relevant des articles L. 214-41 et suivants du Code monétaire et financier), nantissements de comptes et de créances et cautionnements, sous réserve de l'autorisation préalable du Président de la SPPICAV.

### 3.4 Profil de risque

Le profil de risque de la SPPICAV est adapté à un horizon d'investissement de dix (10) ans. Comme pour tout investissement financier, les investisseurs potentiels doivent être conscients que la valeur des actifs de la SPPICAV est soumise aux fluctuations des marchés financiers et immobiliers et qu'elle peut varier de manière considérable (en fonction des conditions politiques, économiques, financières, etc.). La société de gestion de portefeuille ne garantit pas aux investisseurs qu'ils se verront restituer le capital qu'ils ont investi dans la SPPICAV même s'ils conservent leurs actions pendant toute la durée de placement recommandée.

Ces risques peuvent se traduire par une baisse de la Valeur Liquidative.

#### a - Les facteurs de risques pour l'ensemble des OPCV

► **Risque de perte en capital**

La perte en capital se produit lors du rachat d'une action à un prix inférieur à sa valeur de souscription. La SPPICAV n'offre aucune garantie de protection en capital. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement. Les investisseurs ne devraient pas réaliser un investissement dans la SPPICAV s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.

► **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.

#### b - Risques liés à la stratégie d'investissement

► **Risque lié au marché immobilier**

Les investissements réalisés par la SPPICAV sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers ou de titres non cotés de sociétés à prépondérance immobilière. Il est souligné que les différents marchés analysés sont marqués par des cycles conjoncturels liés à de nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie et au marché immobilier en particulier). Il est rappelé en particulier :

- Le risque lié à la difficulté de céder un actif : Il est rappelé que le marché immobilier n'offre pas une liquidité immédiate compte tenu des délais de transactions, notamment juridiques et commerciaux et des coûts fiscaux afférents. En outre, l'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que l'impératif de liquidité auquel est soumise la SPPICAV peut la conduire à céder des actifs immobiliers à tout moment en fonction des souscriptions et des rachats enregistrés. Ces cessions peuvent, le cas échéant, dégrader la performance de la SPPICAV.
- Risque de dépréciation des actifs immobiliers
- Risque lié à l'exploitation des immeubles : L'essentiel des revenus courants de la SPPICAV provient de la location du patrimoine immobilier détenu directement ou indirectement. De ce fait, les revenus seront liés à la fois à l'évolution générale et locale des marchés locatifs concernés (évolution négative des valeurs locatives de marché, indexation...) et au risque de défaillance des locataires ou de vacance locative.
- Risque lié à la constitution du patrimoine : La SPPICAV peut acquérir des terrains nus faisant l'objet de contrats de promotion immobilière. Ces opérations peuvent exposer la SPPICAV à deux risques :
  - o risques liés à la construction en qualité de maître d'ouvrage ;
  - o risques de perception différée dans le temps des flux locatifs à compter de l'achèvement de la construction de l'immeuble et de sa location.

La SPPICAV supportera en conséquence les risques locatifs normalement associés à de tels actifs.

► **Risque lié à l'endettement (effet de levier)**

La SPPICAV aura recours à l'endettement dans les conditions indiquées au paragraphe « 3.3.a. » et « 3.3.d. » ci-dessus. Dans une telle hypothèse, les fluctuations de marché peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations de marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le

coût de ce financement. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SPPICAV mais également les risques de perte.

► **Risque lié aux marchés financiers**

La fluctuation des cours des actifs financiers de la SPPICAV (y compris les investissements indirects en OPCVM d'actions de sociétés à prépondérance immobilière cotées sur un marché réglementé français ou européen) peut avoir une influence positive ou négative sur la valeur liquidative de la SPPICAV. Le risque de marché est le risque d'une baisse générale du cours des actifs financiers dans lesquels la SPPICAV investit, conduisant ainsi à une baisse de la valeur liquidative de la SPPICAV.

En particulier, les risques liés aux marchés financiers peuvent être :

- Le risque action : la Société de Gestion ne peut investir et supporter ce risque indirectement que dans le cadre d'investissement via des OPVCM/FIA investissant dans des actions. Ainsi, en cas de baisse de la valeur des actions composant ces OPCVM/FIA dans lesquelles la SPPICAV a investi, la valeur liquidative de la SPPICAV pourrait baisser.
- Les risques de taux : Le risque de taux est le risque de dépréciation des actifs financiers découlant de la variation des taux d'intérêt. A titre d'exemple, le prix d'une obligation à taux fixe tend à baisser en cas de hausse des taux d'intérêt. La SPPICAV ne peut subir ce risque qu'indirectement via des OPVCM/FIA investis en instruments financiers de taux.
- Le risque de crédit : En cas de dégradation de la qualité de crédit ou de faillite de son émetteur, le prix d'une obligation détenue indirectement par la SPPICAV via des OPVCM/FIA peut baisser. Cela peut donner lieu à une baisse de la Valeur Liquidative de la SPPICAV.
- Le risque de change : En cas de baisse d'une devise dans laquelle la SPPICAV est (indirectement) investie, la Valeur Liquidative de la SPPICAV pourrait baisser.

► **Risque de contrepartie**

Le risque de contrepartie est le risque de défaillance d'une contrepartie de marché (pour les actifs financiers) ou des locataires (pour les Actifs Immobiliers) conduisant à un défaut de paiement pouvant entraîner une baisse du rendement et/ou de la Valeur Liquidative de la SPPICAV.

### 3.5 Souscripteur concerné, profil de l'investisseur type

#### a - Profil type

La SPPICAV est ouverte à la souscription pour tout investisseur (Actions de catégorie C) cherchant un placement à long terme dans des actifs immobiliers principalement résidentiels complété par des actifs financiers. La SPPICAV peut également être accessible en qualité de support de contrats d'assurance vie libellés en unités de compte ou de contrats de capitalisation.

Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans cette SPPICAV dépend de la situation personnelle de chaque associé. Pour le déterminer, l'investisseur doit tenir compte de son patrimoine personnel, de ses besoins actuels et de la durée recommandée de placement, mais également de son souhait de prendre des risques ou de privilégier un investissement prudent. Il est également fortement recommandé de diversifier suffisamment ses investissements afin de ne pas les exposer uniquement aux risques de cette SPPICAV.

Il est rappelé que ni le capital investi ni le niveau de performance ne font l'objet de garantie ou de protection. Ainsi, le capital initialement investi pourra ne pas être intégralement restitué.

#### b - Interdiction de la souscription ou de la cession d'actions de la SPPICAV par des « US Person »

Il est précisé que les actions de SPPICAV n'ont pas été, ni ne seront, enregistrées en vertu d'une quelconque réglementation américaine ou auprès d'une quelconque autorité de régulation américaine.

En conséquence :

- les actions de SPPICAV ne pourront pas être directement ou indirectement cédées, offertes ou vendues aux États-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions), au bénéfice de tout ressortissant des États-Unis d'Amérique (ci-après "U.S. Person", tel que ce terme est défini ci-dessous par la réglementation américaine), sauf si (i) un enregistrement des actions de SPPICAV était effectué ou (ii) une exemption était applicable (avec le consentement préalable de la Société de Gestion de la SPPICAV) ;
- toute revente ou cession d'actions aux États-Unis d'Amérique ou à une "U.S. Person" peut constituer une violation de la loi américaine et requiert le consentement écrit préalable de la Société de Gestion de la SPPICAV. Les personnes désirant acquérir ou souscrire des actions auront à certifier par écrit qu'elles ne sont pas des "U.S. Persons" ;
- la Société de Gestion de la SPPICAV a le pouvoir d'imposer des restrictions (i) à la détention des actions par une "U.S. Person" et ainsi opérer le rachat forcé des actions détenues, ou (ii) au transfert des actions à une "U.S.

Person”. Ce pouvoir s’étend également à toute personne (a) qui apparaît directement ou indirectement en infraction avec les lois et règlements de tout pays ou toute autorité gouvernementale, ou (b) qui pourrait, de l’avis de la Société de Gestion de la SPPICAV, faire subir un dommage à la SPPICAV qu’elle n’aurait autrement ni enduré ni subi ;

- tout porteur d’actions doit informer immédiatement la SPPICAV dans l’hypothèse où il deviendrait une “U.S. Person”. Tout porteur d’actions devenant “U.S. Person” ne sera plus autorisé à acquérir de nouvelles actions et il pourra lui être demandé d’aliéner ses actions à tout moment au profit de personnes n’ayant pas la qualité de “U.S. Person”. La Société de Gestion de la SPPICAV se réserve le droit de procéder au rachat forcé de toute part détenue directement ou indirectement, par une “U.S. Person”, ou si la détention d’actions par quelque personne que ce soit est contraire à la loi ou aux intérêts de la SPPICAV.

La définition de “U.S. Person” au sens de la réglementation américaine est disponible à l’adresse suivante : <http://www.law.cornell.edu/cfr/text/17/230.902>.

La traduction non officielle française est disponible ci-dessous :

(1) L’expression “U.S. Person” s’entend de :

- (a) toute personne physique résidant aux États-Unis d’Amérique ;
- (b) toute entité ou société organisée ou enregistrée en vertu de la réglementation américaine ;
- (c) toute succession (ou “trust”) dont l’exécuteur ou l’administrateur est “U.S. Person” ;
- (d) toute fiducie dont l’un des fiduciaires est une “U.S. Person” ;
- (e) toute agence ou succursale d’une entité non-américaine située aux États-Unis d’Amérique ;
- (f) tout compte géré de manière non discrétionnaire (autre qu’une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d’une personne physique) résidant aux États-Unis d’Amérique ;
- (g) tout compte géré de manière discrétionnaire (autre qu’une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d’une personne physique) résidant aux États-Unis d’Amérique ;
- (h) toute entité ou société, dès lors qu’elle est (i) organisée ou constituée selon les lois d’un pays autre que les États-Unis d’Amérique et (ii) établie par une “U.S. Person” principalement dans le but d’investir dans des titres non enregistrés sous le régime de l’U.S. Securities Act de 1933, tel qu’amendé, à moins qu’elle ne soit organisée ou enregistrée et détenue par des “Investisseurs Accrédités” (tel que ce terme est défini par la “Règle 501(a)” de l’Act de 1933, tel qu’amendé) autres que des personnes physiques, des successions ou des trusts.

(2) L’expression “U.S. Person” n’inclut pas :

- (a) tout compte géré dans le cadre d’un mandat de gestion ou compte analogue (autre qu’une succession ou une fiducie) détenu au profit ou pour le compte d’une personne n’étant pas “U.S. Person” par un opérateur en bourse ou tout autre représentant organisé, constitué ou (dans le cas d’une personne physique) résidant aux États-Unis d’Amérique ;
- (b) toute succession dont le représentant professionnel agissant en tant qu’exécuteur ou administrateur est une “U.S. Person” si (i) un exécuteur ou un administrateur de la succession qui n’est pas “U.S. Person” a seul le pouvoir ou partage le pouvoir d’investissement des actifs de la succession et si (ii) la succession n’est pas soumise au droit américain ;
- (c) toute fiducie [trust] dont le représentant professionnel agissant en tant que fiduciaire [trustee] est une “U.S. Person” si un fiduciaire qui n’est pas “U.S. Person” a seul le pouvoir ou partage le pouvoir d’investissement des actifs constituant la fiducie, et si aucun bénéficiaire de la fiducie (et aucun constituant si la fiducie [trust] est révocable) n’est une “U.S. Person” ;
- (d) un plan d’épargne salariale géré conformément à la loi d’un État autre que les États-Unis d’Amérique et conformément aux pratiques et à la documentation d’un tel État ;
- (e) toute agence ou succursale d’une “U.S. Person” établie en dehors des États-Unis d’Amérique si l’agence ou la succursale (i) a une activité commerciale réelle ou autorisée et (ii) exerce des activités d’assurance ou de banque et est soumise à la réglementation locale en matière d’assurance et d’activités bancaires dans la juridiction où elle est établie ;
- (f) le Fonds Monétaire International, la Banque Internationale pour la Reconstruction et le Développement, la Banque Inter- Américaine pour le Développement, la Banque Asiatique de Développement, la Banque Africaine de Développement, les Nations-Unies et leurs antennes, membres-affiliés et régimes de pension et toute autre organisation internationale, ainsi que ses antennes, membres-affiliés et régimes de pension ;
- (g) toute entité exclue de la définition de “U.S. Person” sur la base des interprétations ou positions de la SEC ou de ses membres.

### 3.6 Informations juridiques

Le droit applicable à l'investissement dans la SPPICAV est le droit français.

Les associés n'acquièrent par la souscription ou l'achat d'actions aucun droit direct sur les actifs de la SPPICAV.

La SPPICAV est régie notamment par les articles L. 214-24 et suivants du Code monétaire et financier, ainsi que par les articles 422-121 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers, et tous textes subséquents.

Par ailleurs, conformément à la réglementation, la société de gestion s'est dotée de procédures de traitement des réclamations des clients.

Toutes contestations qui pourraient s'élever entre les associés ou les associés et la SPPICAV (et qui n'auraient pu faire l'objet d'un traitement à l'amiable satisfaisant notamment dans le cadre de la procédure de traitement des réclamations des clients), au sujet des affaires sociales, pendant le cours de la SPPICAV ou pendant sa liquidation, seront jugées conformément à la loi française, et soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

## 4. Action de la SPPICAV

### 4.1 Informations juridiques

Catégories d'Actions / Dénomination commerciale	Code ISIN	Devise de libellé	Valeur nominale	Décimalisation	Minimum de souscription initiale	Minimum de souscription ultérieure hors emploi de dividende
Actions C	FR0013329810	EUR	100	0,001	10 Actions	1 Action
Actions R	FR0013410230	EUR	100	0,001	10 Actions	1 Action

Quelle que soit leur catégorie, les actions sont :

- libellées en euros,
- décimalisées au millième,
- et souscrites en nombre ou en montant.

Les actions sont au porteur et admises en Euroclear.

### 4.2 Valeur Liquidative

La valeur liquidative est égale à la valeur de l'actif net de la SPPICAV divisé par le nombre total d'actions en circulation. Les Actifs Immobiliers sont évalués sur la base d'évaluations effectuées par deux experts externes en évaluation immobilière indépendants selon les modalités décrites à l'article 7. Les évaluations des Experts Externes en Evaluation sont adressées à la société de gestion, puis un évaluateur indépendant de la gestion vérifie et valide, ou invalide la valorisation de chacun des actifs immobiliers (conformément à la réglementation « AIFM »). En cas de désaccord, l'évaluateur indépendant se rapproche des Experts Externe en Evaluation pour comprendre d'où vient les éventuels écarts de valorisation : cela peut donner lieu à une nouvelle expertise des Experts Externe en Evaluation. En cas de désaccord sur le niveau de valorisation, même après échange, la valorisation retenue est celle de l'évaluateur indépendant.

Les souscriptions et les rachats d'actions sont effectués sur la base de cette valeur liquidative.

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. La publication de la valeur liquidative intervient au plus tard le dixième (10ème) jour ouvré après la Date d'Etablissement de la valeur liquidative. La valeur liquidative est transmise à l'AMF le jour de sa publication.

Exceptionnellement, la première Valeur Liquidative de la SPPICAV sera établie dès le dépôt initial des fonds conformément à l'article 5.1 de l'Instruction AMF n° 2011-23.

Elle est publiée sur le site internet de Kyaneos Asset Management ([www.kyaneosAM.com](http://www.kyaneosAM.com)) dans les dix (10) jours suivant la date d'établissement de la valeur liquidative. Elle peut être obtenue sur simple demande auprès de la Société de gestion de portefeuille.

### 4.3 Durée recommandée de placement

La durée recommandée de placement est de 10 ans.

## 4.4 Modalité de souscription et de rachat

### a - Souscription des actions

#### ► **Modalités de passation des ordres et personne chargée de la réception des souscriptions**

Les demandes de souscription, qui peuvent être faites soit en montant soit en nombre d'Actions (exprimé en nombre entier ou décimalisé en millième) sont centralisées chez le Dépositaire et sont exécutées sur la base de la première valeur liquidative établie après la date limite de centralisation (soit à cours inconnu), augmentée des commissions de souscriptions acquises et non acquises visées ci-après.

Les demandes de souscription sont reçues par les différents commercialisateurs sont centralisées par le centralisateur (Société Générale Securities Service) au plus tard avant 11 heures (heure de Paris) le jour ouvré précédent la Date d'Etablissement de la valeur liquidative.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que les ordres transmis à des commercialisateurs doivent tenir compte du fait que l'heure limite de centralisation des ordres s'applique auxdits commercialisateurs vis-à-vis de la société de gestion et du Dépositaire.

La jouissance des actions commence au jour de leur livraison.

#### ► **Montant minimum de souscription**

Le montant minimum de la souscription initiale est de dix (10) parts ou mille (1.000) euros.

#### ► **Déclaration de franchissement du seuil de 10%**

Conformément aux dispositions de l'article 422-135 du RGAMF, tout associé doit informer, au moment de la souscription, la société de gestion de portefeuille dès qu'il franchit le seuil de 10% des actions de la SPPICAV. Ce seuil est apprécié en fonction du nombre total d'actions émises par la SPPICAV. Le nombre total d'actions est publié par la société de gestion de portefeuille sur son site Internet ([www.kyaneosam.com](http://www.kyaneosam.com)) lors de la publication de chaque valeur liquidative.

En particulier, le souscripteur (personne physique) détenant plus de 10% des Actions de la SPPICAV et qui rachèterait ou céderait tout ou partie de ses Actions, serait soumis à un droit d'enregistrement de cinq (5) % prévu à l'article 726 du Code général des impôts. L'information du franchissement de seuil de 10% doit être donnée par l'investisseur avec accusé de réception adressée à la Société de gestion lors de la souscription.

#### ► **Déclaration de franchissement du seuil de 20%**

Tout Associé est tenu d'informer la Société de Gestion dès lors que sa participation franchit le seuil de 20 % de la totalité des Actions de la SPPICAV.

En particulier, le souscripteur (personne morale) détenant plus de 20 % des Actions de la SPPICAV, et qui rachèterait ou céderait tout ou partie de ses Actions, serait soumis à un droit d'enregistrement de 5 % prévu à l'article 726 du Code Général des Impôts. L'information du franchissement de seuil de 20 % doit être donnée par l'investisseur par lettre avec accusé de réception adressée à la Société de Gestion lors de la souscription.

#### ► **Délai de livraison-règlement**

Le délai de livraison des actions par le Dépositaire, soit le délai entre la Date de Centralisation des souscriptions et la date de règlement des actions souscrites par l'investisseur, est au maximum de onze (11) jours ouvrés. A titre d'exemple, les actions souscrites à la valeur liquidative du 30 mars 2018 seront livrées au plus tard le 11 avril 2018.

Les associés seront informés du calendrier de livraison des actions à tout moment par simple consultation du site Internet ([www.kyaneosAM.com](http://www.kyaneosAM.com)).

#### ► **Libération des souscriptions**

La souscription des actions est faite, soit en montant exprimé en euros soit en nombre d'actions, à cours inconnu. Elle est uniquement effectuée en numéraire et sera intégralement libérée. Les apports en nature sont soumis à l'accord préalable de la société de gestion de portefeuille et seront réalisés selon les modalités prévues par la réglementation et/ou dans les statuts de la SPPICAV.

Le montant payé lors de la souscription est égal à la valeur liquidative majorée des frais et commissions applicables.

Les actions sont intégralement libérées à la date de règlement indiquée ci-avant.

#### ► **Possibilité de suspendre les souscriptions**

L'obligation d'émettre à tout moment des Actions peut être suspendue, sur décision du Président, au plus tard 15 jours avant

la date prévue pour la réalisation d'une opération de scission, de fusion, ou de transformation de la SPPICAV.

Le Président peut également suspendre temporairement les souscriptions lorsque les Actifs Immobiliers détenus directement et indirectement (à l'exclusion des titres de sociétés à prépondérance immobilière cotées) viennent à représenter moins de 61% de l'actif de la SPPICAV et que les demandes de rachat sont inférieures aux souscriptions.

Les décisions de suspension des souscriptions et de réouverture sont diffusées sur le site internet de la Société de Gestion ([www.kyaneosAM.com](http://www.kyaneosAM.com)), dans les deux (2) jours ouvrés suivant leur adoption et au plus tard le jour ouvré qui précède la Date de Centralisation des Souscriptions à laquelle ces décisions s'appliquent.

Les demandes de souscription en souffrance sont exécutées à la Date de Centralisation des Souscriptions qui suit la diffusion de la décision de rouvrir les souscriptions.

► **Commission de souscription acquise à la SPPICAV**

Conformément à l'article 422-128 du RG AMF, une commission de souscription acquise à la SPPICAV et à la charge de l'associé sera prélevée lors de chaque souscription afin de couvrir les droits, frais, honoraires et taxes acquittés par la SPPICAV lors de l'acquisition ou la cession d'actifs immobiliers.

La commission de souscription, ayant pour objet de rétablir l'égalité entre les associés de la SPPICAV dans les conditions définies ci-après, est entièrement acquise à la SPPICAV. Le taux de cette commission, applicable à toutes les actions, ne peut dépasser un plafond fixé prévisionnellement à 4,5% maximum du prix de souscription des actions souscrites.

Le taux de la commission de souscription acquise à la SPPICAV applicable aux souscriptions pourra être révisé, dans les limites du taux maximal prévu dans le tableau ci-dessous (« Tableau récapitulatif des frais de souscription ») au cours d'une année civile en fonction du montant de l'endettement, de la stratégie d'investissement, de la durée moyenne de détention des actifs et du caractère direct ou indirect de cette détention.

Le taux pourra être également revu en fonction de la proportion des souscriptions faisant face à des rachats. En effet, seules les souscriptions augmentant le capital sont susceptibles de générer de nouveaux investissements.

Ainsi, la détermination du taux de la commission de souscription acquise à la SPPICAV dépend principalement de l'objectif d'investissement de la SPPICAV et, par là même, du montant des droits que les investissements généreront. Par ailleurs, ces commissions de souscription acquises à la SPPICAV ne sont pas négociables.

► **Commission de souscription non acquise à la SPPICAV**

Une commission de souscription non acquise à la SPPICAV pourra revenir à la société de gestion, et/ou aux personnes en charge de la distribution/commercialisation de la SPPICAV.

Le montant de la commission de souscription non acquise à la SPPICAV des actions sera égal à 2% maximum du prix de souscription des actions.

► **Tableau récapitulatif des frais de souscription**

Le montant maximum des frais de souscription sont identiques sur la part C et la part R. La société de gestion peut fixer le montant des frais de souscription à des niveaux inférieurs à ces maximums, et à des niveaux différents entre la part C et la part R.

Type de commission	Assiette	Montant
Commission de souscription acquise à la SPPICAV	Valeur liquidative * Nombre d'actions souscrites	Maximum 4,5%
Commission de souscription non acquise à la SPPICAV	Valeur liquidative * Nombre d'actions souscrites	Maximum 2%

## b - Rachat des actions

► **Suspension des demandes de rachat**

Le rachat des actions de la SPPICAV peut être suspendu dans les deux situations suivantes :

**1<sup>er</sup> cas donnant lieu à une suspension des rachats :**

Lorsque, à une date d'Etablissement de la Valeur Liquidative, le nombre de part faisant l'objet de demande de rachat diminué du nombre de part faisant l'objet de demande de souscription est supérieur ou égal à 5% du nombre total de part constaté sur la précédente Valeur Liquidative.

Dans ce cas, la Société de Gestion peut décider de suspendre les rachats. Cette décision n'est pas une obligation et sera prise à la discrétion de la Société de Gestion uniquement. Lorsqu'il sera décidé de suspendre ses rachats, la Société de Gestion n'aura aucune justification à apporter, autre que le calcul détaillé dans le paragraphe ci-dessus. Les demande de rachats seront automatiquement reportés sur la prochain Valeur Liquidative.

La Société de Gestion pourrait décider d'exécuter partiellement les rachats et, dans ce cas, elle devra établir un calendrier prévisionnel d'exécution des rachats pour les Valeurs Liquidatives à venir en respectant l'ordre des demandes de rachats. Ce calendrier permettra d'exécuter chaque mois, à minima, le rachat d'un nombre de parts équivalent à 2% de l'actif net.

La Société de Gestion en informe le Centralisateur et l'AMF dans les plus brefs délais. La Société de Gestion informe également le Centralisateur et l'AMF dans les plus brefs délais de la suspension des rachats.

**2<sup>ème</sup> cas donnant lieu à une suspension des rachats :**

Conformément à l'article L. 214-67-1 du Code monétaire et financier, quand des circonstances exceptionnelles l'exigent et si l'intérêt de l'ensemble des associés le commande, le rachat des actions de la SPPICAV peut être suspendu à titre provisoire sur décision de la Société de Gestion de la SPPICAV. L'Autorité des marchés financiers et les associés de la SPPICAV sont informés des raisons et des modalités de cette suspension au plus tard le jour ouvré qui précède la Date de Centralisation des Rachats à laquelle ces décisions s'appliquent.

▶ **Modalité de passation des ordres et personne chargée de la réception des ordres de rachat**

Les demandes de rachat sont centralisées chez le Dépositaire et sont exécutées sur la base de la première valeur liquidative établie après la date limite de centralisation (soit à cours inconnu), diminuée le cas échéant du montant de la commission de rachat.

Les demandes de rachat sont reçues par les différents commercialisateurs et centralisés par la Société Générale au plus tard avant 11 heures (heure de Paris) le jour ouvré précédent la Date d'Etablissement de la valeur liquidative.

L'attention des investisseurs est toutefois attirée sur le fait que, la SPPICAV étant admise en Euroclear, les demandes de rachat peuvent également être déposées auprès d'autres établissements. Ces distributeurs, compte tenu de leur organisation interne, peuvent appliquer des conditions de réception différentes de celle mentionnée ci-dessus. Le délai de transmission au Dépositaire pour la centralisation de la demande de rachat est communiqué par votre intermédiaire financier habituel.

▶ **Délai de règlements des demandes de rachat**

Le délai de règlement de rachat des actions, soit le délai entre la centralisation des demandes de rachats et la date de règlement des rachats par le Dépositaire, sera de deux (2) mois calendaires maximum.

Toutefois, ce délai pourra être réduit, dans les conditions normales de marché et si les contraintes de liquidité de la SPPICAV le permettent, avec un minimum de dix (10) Jours Ouvrés suivant le Date de Centralisation de rachat sous réserve de la publication de la valeur liquidative.

Le délai de règlement des demandes de rachats applicable sera précisé à tout moment par la société de gestion de portefeuille sur le site Internet [www.kyaneosAM.com](http://www.kyaneosAM.com).

▶ **Commission de rachat acquise à la SPPICAV**

Néant

▶ **Commission de rachat non acquise à la SPPICAV**

Néant

▶ **Tableau récapitulatif des frais de rachat**

Le montant des frais de rachat sont identiques sur la part C et la part R

Type de commission	Assiette	Montant
Commission de rachat non acquise à la SPPICAV	Valeur liquidative * Nombre d'actions rachetées	Néant
Commission de rachat acquise à la SPPICAV	Valeur liquidative * Nombre d'actions rachetées	Néant

## 5. Frais et commissions

Les frais indiqués dans les tableaux ci-dessous sont des maximums. Les frais maximums sont identiques sur la part C et la part R, La société de gestion peut fixer le montant des frais à des niveaux inférieurs à ces maximums, et à des niveaux différents entre la part C et la part R.

Frais à la charge de l'investisseur	Assiette	Taux barème
Frais de fonctionnement et de gestion	Actif net	2,34% HT (2,8% TTC) maximum dont 1,5% HT (1,8% TTC) de commission de gestion*
	Valeur globale des actifs gérés	1,7% HT (2,0% TTC) maximum dont 1,0% HT (1,3%TTC) de commission de gestion*
Frais d'exploitation immobilière	Actif net	3,75% HT (4,5% TTC) maximum (en moyenne sur les trois prochaines années) * **
	Valeur globale des actifs immobiliers gérés	2,63% HT (3,15% TTC) maximum (en moyenne sur les trois prochaines années) * **
Commission de surperformance	Valeur liquidative	20,83% HT (25% TTC) de la performance supérieure à 5% (détail du calcul décrit au paragraphe 5.3)
Frais et commissions liées aux transactions immobilières et financières : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Frais liés aux opérations sur actif immobiliers hors commissions de mouvements liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers</li> <li>- Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers</li> <li>- Commissions de mouvement liées aux opérations sur actifs financiers</li> </ul>	Montant de l'acquisition, de la cession, ou autres opérations	15% TTC maximum
	Valeur d'acquisition/de cession des immeubles ou droits réels et divers (hors droits et taxes) ou Valeur conventionnelle de l'actif immobilier sous-jacent des sociétés immobilières ou faisant l'objet d'un crédit-bail (hors droits et taxes)	3% TTC maximum
	Par transaction unitaire	10€ maximum par transaction

\* : Taux calculés sur la base du taux d'endettement maximum prévu à l'article 3.3 d) ci-dessus

\*\* : Ces frais feront l'objet d'une information dans les documentations d'information périodiques de la SPPICAV, une estimation étant présentée chaque année sur trois (3) ans glissants dans le Document d'Information Clé pour l'Investisseur.

## 5.1 Frais de fonctionnement et de gestion

Les frais de fonctionnement et de gestion recouvrent l'ensemble des frais supportés de manière récurrente par la SPPICAV afin d'en assurer le fonctionnement à l'exclusion des frais liés à l'exploitation immobilière, des commissions de surperformance (le cas échéant) et des frais et commissions liés aux opérations de transaction. La SPPICAV règle ainsi la rémunération de la société de gestion de portefeuille au titre de ses prestations liées à l'exécution des missions notamment de :

- Gestion de la SPPICAV, à savoir notamment l'établissement de la stratégie d'investissement et du business plan général de la SPPICAV ainsi que l'allocation entre la poche immobilière et la poche financière et les liquidités, l'identification et l'évaluation des opportunités d'investissement, la détermination des modalités de financement des actifs immobiliers, et des liquidités de la SPPICAV, la détermination des modalités de réalisation des actifs immobiliers, des actifs financiers et des besoins de liquidités de la SPPICAV, le calcul et l'établissement de la valeur liquidative, les prestations liées à l'obligation d'information de l'AMF et des associés, et notamment l'établissement du rapport annuel de gestion et des documents d'information périodique ;
- Gestion des actifs immobiliers, à savoir l'élaboration des stratégies d'acquisition, de construction, de financement, d'arbitrage et de commercialisation des Actifs Immobiliers physiques, l'élaboration de la stratégie de gestion des Actifs Immobiliers physiques et, le cas échéant, l'établissement du plan de travaux à cinq (5) ans prévus par l'article 422-164 du RGAMF et de sa mise à jour ;
- Suivi des montages immobiliers attachés à l'acquisition ou à la cession d'actifs mentionnés au 1° à 3° et 5° du I de l'article L. 214-36 du code monétaire et financier et suivi de la gestion des Actifs Immobiliers.

Outre la rémunération de la société de gestion de portefeuille, la SPPICAV supporte également de façon récurrente l'ensemble des frais et charges mentionnés ci-dessous :

- Les frais et charges liés à l'administration de la SPPICAV et à sa vie sociale, notamment ceux du Dépositaire, du Délégué de la gestion comptable, du commissaire aux comptes, les frais de fonctionnement des organes de gouvernance, les éventuels frais de publication ;
- Les honoraires liés à la valorisation des actifs, notamment ceux des experts externes en évaluation immobilière.

Chaque année, le taux réel de l'exercice précédent figure dans le Document d'Information Clé pour l'Investisseur de la SPPICAV.

## 5.2 Frais d'exploitation immobilière

Ces frais recouvrent l'intégralité des frais et charges liés à la gestion du patrimoine immobilier, en particulier ceux liés aux travaux (établissement des plans de travaux et leurs mises à jour, notamment) en fonction de la stratégie de la SPPICAV et des conditions de marché. Les taux mentionnés dans le tableau ci-dessus correspondent aux frais maximums pouvant être perçus pour permettre notamment de faire face à des éventuelles périodes de contraction de la commercialisation et d'augmentation des taux de vacance. La SPPICAV supporte essentiellement les frais mentionnés ci-dessous, dans la mesure où ils ne sont pas refacturés aux locataires et qu'ils ne sont pas immobilisables dans la comptabilité de la SPPICAV :

- L'ensemble des charges des actifs immobiliers, notamment les loyers des baux à construction, de baux emphytéotiques ou autres, les impôts, taxes et redevances afférents aux actifs immobiliers non refacturés aux occupants, en ce compris notamment la taxe foncière, les taxes ou redevances sur les bureaux et locaux commerciaux, les fournitures d'éclairage, d'eau, de chauffage, de climatisation, de ventilation, et généralement toute consommation d'énergie et de fluides quels qu'ils soient, les primes d'assurances et commissions de courtage y afférentes, les frais du personnel affecté au gardiennage, à la sécurité, les honoraires d'administration de biens et de « property » management, l'ensemble des dépenses, frais et charges liés à la détention des parts et actions de sociétés immobilières ;
- L'ensemble des frais liés à la commercialisation locative, notamment les frais et commissions de location et de recherche de locataires et les frais et honoraires de gestion y afférents ;
- L'ensemble des dépenses d'aménagement, d'entretien, de nettoyage, de maintenance, de réparation, de remplacement et de mise en conformité à effectuer sur les immeubles et leurs équipements, en ce compris les honoraires techniques et juridiques y afférents (architectes, bureaux d'études, maîtrise d'ouvrage déléguée, notaires, avocats et évaluateurs immobiliers, etc.) ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents ;
- Les honoraires de conseils divers, notamment liés à la gestion des contentieux ou autres entrant dans le cadre de l'activité de la SPPICAV, dès lors que ces honoraires ne se rapportent pas à des contentieux découlant d'un manquement contractuel ou d'une méconnaissance des obligations légales ou réglementaires de la Société de gestion de portefeuille.

Chaque année, ces frais font l'objet d'une évaluation glissante sur les trois années suivantes qui figure dans le Document d'Information Clé pour l'Investisseur de la SPPICAV. L'historique du taux annuel constaté figure également dans le Document d'Information Clé pour l'Investisseur de la SPPICAV.

### 5.3 Commission de surperformance

Une commission de surperformance pourra être facturée à la SPPICAV au profit de la Société de gestion.

Le calcul de la commission de surperformance s'applique à chaque Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative, selon la méthode de l'actif « indicé ». Le calcul est basé sur la comparaison sur l'exercice entre :

- la Valeur Liquidative de la SPPICAV (avant prélèvement de la commission de surperformance et coupons réinvestis) et,
- la Valeur Liquidative d'un fonds fictif de référence (avant prélèvement de la commission de surperformance au 1<sup>er</sup> jour de la période d'observation, retraitée des mêmes variations de souscriptions/rachats à chaque valorisation, à laquelle est appliqués une performance annuelle de 5% lissée mensuellement, en tenant compte du système de High Water Mark décrit ci-dessous.

Cette comparaison est effectuée sur une période d'observation d'une année dont la date anniversaire correspond au jour d'établissement de la dernière Valeur Liquidative du mois de décembre.

La performance de la SPPICAV est calculée en fonction de l'évolution de la Valeur Liquidative :

- si, au cours de la période d'observation, la performance de la SPPICAV est supérieure à la performance du fonds fictif de référence (5% annualisé), la commission de surperformance représentera 25% (TTC) de la différence entre la performance de la SPPICAV et celle du fonds fictif de référence. Cette commission fera l'objet d'une provision lors du calcul de la Valeur Liquidative. En cas de rachat, la quote-part de la provision constituée, correspondant au nombre de parts rachetées, est définitivement acquise à la Société de gestion.
- si, au cours de la période d'observation, la performance de la SPPICAV est inférieure à la performance du fonds fictif de référence (5% annualisé), cette commission sera nulle et fera l'objet de reprise de provision lors du calcul de la Valeur Liquidative. Les reprises sur provision sont plafonnées à hauteur des dotations antérieures.
- dans le cas d'une sous performance de la SPPICAV par rapport au seuil de référence entre deux valeurs liquidatives, toute provision passée précédemment sera réajustée par une reprise sur provision.
- la commission de surperformance ne sera définitivement perçue à la clôture de l'exercice (dernière Valeur Liquidative de décembre), que si, à la clôture de cet exercice, la Valeur Liquidative (avant prélèvement de la commission de surperformance) est strictement supérieure à la dernière Valeur Liquidative ayant donné lieu à la perception d'une commission de surperformance (principe du High Water Mark),

Si les modalités définies ci-avant sont respectées, la commission de surperformance est définitivement acquise à la Société de gestion à chaque fin d'exercice comptable, ainsi qu'en cas de dissolution anticipée de la SPPICAV. La commission de surperformance pourra ainsi être mise en place à compter de la date de la première valorisation de la SPPICAV. Elle pourrait être acquise à la Société de gestion pour la première fois pour l'exercice comptable clos au 31/12/2019.

La commission de surperformance sera payée par la SPPICAV au plus tard cinq (5) mois après la clôture de l'exercice.

Les nouveaux associés ne supportent cette commission qu'à compter de la prochaine Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative qui suit la livraison de leurs nouvelles actions. En effet, la charge de commission constatée dans la Valeur Liquidative précédente étant couverte par le mécanisme de régularisation des revenus prévus par le plan comptable des OPCV, les nouveaux associés ne supportent pas directement les éventuelles provisions liées à la commission de surperformance comptabilisées avant leur entrée dans le fonds.

Compte tenu des délais de livraison des actions, les sommes issues des nouvelles souscriptions n'entrent pas en compte dans le calcul de la Valeur Liquidative précédente.

## 5.4 Frais et commissions liées aux transactions immobilières et financières

### a - Frais liés aux opérations sur actifs immobiliers hors commissions de mouvements liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers

Les frais suivants liés aux opérations de transaction viennent en supplément des commissions de mouvement :

- L'ensemble des frais afférents aux acquisitions et ventes d'actifs immobiliers, notamment les frais d'acquisition et de cession de tous biens et droits immobiliers ou titres de sociétés immobilières, les émoluments de notaire, les honoraires de conseil, les commissions d'agents ;
- Les frais d'actes, les impôts et taxes afférents aux actes, les frais d'audit, d'études techniques et d'évaluation des actifs, les frais d'audit techniques, juridiques et fiscaux, que lesdites opérations d'acquisition et de cession soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit ;
- L'ensemble des frais afférents à la construction des actifs immobiliers, notamment la rémunération des entreprises, des promoteurs, maîtres d'ouvrage délégués, maîtres d'œuvre, les honoraires techniques et juridiques (architectes, bureaux d'études, notaires, avocats et évaluateurs, etc.), ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents ;
- L'ensemble des frais afférents au financement des acquisitions ou des constructions des Actifs Immobiliers Physiques, que lesdites opérations d'acquisition ou de construction soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit, les commissions, intérêts, frais de couverture de taux et coûts des sûretés afférents aux financements et à leur remboursement.

### b - Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers

Les commissions de mouvement d'investissement et d'arbitrage couvrent l'ensemble des diligences réalisées par la société de gestion de portefeuille pour rechercher et acquérir les actifs immobiliers relevant des catégories 1° à 3° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et Financier, correspondant aux immeubles acquis ou construits en vue de leur location et aux acquisitions de parts et actions de sociétés éligibles, ou pour rechercher des acquéreurs pour les actifs en arbitrage.

Elles sont déterminées par un taux assis sur le montant de la transaction :

- Pour les acquisitions, il s'agit du montant HT de l'investissement, droits et frais exclus ;
- Pour les cessions, du prix net vendeur, droits et frais déduits.

L'assiette et le barème/taux de ces commissions et/ou frais sont détaillés dans le tableau figurant ci-dessus.

### c - Commissions de mouvement liées aux opérations sur actifs financiers

Les frais de transaction sur valeurs mobilières incluent les frais d'intermédiation (courtage, impôt de bourse,...) et la commission de mouvement, le cas échéant, qui peut être perçue sur chaque opération, notamment par le Dépositaire et la Société de Gestion.

L'assiette et le taux de ces commissions sont détaillés dans le tableau des frais.

Dans la mesure où, de façon exceptionnelle, un sous-conservateur, pour une opération particulière, serait amené à prélever des frais de transaction non prévus dans les modalités ci-dessus, la description de l'opération et de ces frais facturés est renseignée dans le rapport de gestion de la SPPICAV.

### d - Frais indirects

Les frais indirects comprennent les frais supportés par la SPPICAV relatifs aux investissements immobiliers et financiers réalisés indirectement.

Ces frais indirects sont inclus dans les taux mentionnés aux rubriques précédentes à partir du moment où la SPPICAV prévoit d'investir plus de 20% de son actif indirectement dans des sous-jacents immobiliers et/ou financiers.

L'attention de l'investisseur est appelée sur le fait que hormis les frais de fonctionnement et de gestion, les autres frais sont susceptibles de varier d'une année sur l'autre.

---

## 6. Organe de gouvernance

---

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-62 al. 1 du Code monétaire et financier, l'OPCI est une SPPICAV constituée sous la forme d'une société par actions simplifiée.

En matière de gouvernance, le droit commun des sociétés par actions simplifiées s'applique aux SPPICAV sous réserve des dispositions spécifiques du Code monétaire et financier. La principale adaptation tient au fait que la présidence de la SPPICAV est confiée à la société de gestion, désignée dans les statuts, laquelle désigne un représentant permanent.

Le Titre 3 des Statuts « La direction de la société » de la SPPICAV énonce l'ensemble des dispositions applicables à la présidence.

La présidence de la SPPICAV est assumée sous sa responsabilité, dans les conditions et avec les pouvoirs prévus par la loi et les Statuts, par la Société de Gestion.

La Société de gestion dirige la SPPICAV et la représente à l'égard des tiers. A ce titre, elle est investie de tous les pouvoirs nécessaires pour agir en toutes circonstances au nom de la SPPICAV, dans la limite de l'objet social et des pouvoirs expressément dévolus par les dispositions légales ou réglementaires et les statuts de la SPPICAV aux autres organes sociaux.

La SPPICAV est engagée même par les actes du Président qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, la seule publication des statuts ne suffisant pas à constituer cette preuve.

La Société de gestion désigne un représentant permanent soumis aux mêmes conditions et obligations et encourant les mêmes responsabilités que s'il exerçait en son nom propre la présidence, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la société de gestion qu'il représente.

Les fonctions de Président prennent fin, soit par la démission ou la révocation, soit par l'ouverture à l'encontre de celui-ci d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire.

Conformément aux statuts, la société de gestion peut démissionner de son mandat sous réserve de respecter un préavis de trois (3) mois.

---

## 7. Evaluation – Comptabilisation

---

### 7.1 Principe

Les conventions générales comptables sont appliquées dans le respect des principes :

- de continuité de l'exploitation,
- de permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- d'indépendance des exercices.

La méthode de base retenue, pour l'enregistrement des éléments d'actifs en comptabilité, est la méthode des coûts historiques, sauf en ce qui concerne l'évaluation du portefeuille.

### 7.2 Méthode de comptabilisation

Les entrées et cessions d'Actifs Immobiliers sont comptabilisées frais inclus.

Les entrées et cessions de titres sont comptabilisées frais inclus.

Les loyers sont enregistrés en produits sur la base des loyers courus et des termes du bail, les autres revenus sont enregistrés selon la méthode des revenus courus.

Les revenus des instruments financiers sont enregistrés en produits selon la méthode des coupons courus.

Les dividendes reçus des parts et actions des sociétés détenues sont comptabilisés en produits dès lors que leur distribution est décidée par le conseil d'administration, le directoire, le président ou le gérant desdites sociétés.

Engagement hors bilan : La société n'aura pas recours aux produits dérivés.

### 7.3 Compte de régularisation des revenus

Les comptes de régularisation des revenus ont pour effet de respecter l'égalité des associés par rapport aux revenus acquis, quelle que soit la date de souscription ou de rachat.

### 7.4 Evaluation de l'actif net en vue de la détermination de la valeur liquidative

La Valeur Liquidative est égale à la valeur de l'actif net divisée par le Nombre Total d'Actions.

#### a - Actifs immobiliers

Les Actifs Immobiliers sont évalués par la Société de Gestion, à leur valeur de marché sur la base de valeurs d'expertise fournies par les experts externes en évaluation. Conformément à la Charte de l'expertise, cette valeur de marché s'apprécie selon deux manières :

- selon la valeur vénale de l'Actif Immobilier. La valeur vénale correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait raisonnablement être cédé en cas de vente amiable au moment de l'expertise. La valeur vénale d'un bien immobilier peut être définie dans deux hypothèses :
  - la valeur d'un bien libre ou supposé tel, partant du principe que le bien est vacant et libre de tout titre d'occupation ;
  - la valeur du bien "occupé", qui tient compte de la présence dans les lieux d'occupants, titrés ou non. Dans ce dernier cas, la valeur dépend aussi des conditions juridiques et financières de l'occupation et de la qualité du ou des occupants.La valeur vénale est exprimée en valeur nette, i.e. hors frais d'acquisition, hors droits et hors taxes. En règle générale la valeur vénale est déterminée, soit par une approche par comparaison directe, soit par la capitalisation ou actualisation d'un revenu théorique ou effectif ; et

- selon la valeur locative de l'Actif Immobilier. La valeur locative s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un bail. Elle correspond donc au loyer de marché qui doit pouvoir être obtenu d'un bien immobilier aux clauses et conditions usuelles des baux pour une catégorie de biens et dans une région donnée. La valeur locative de marché doit

être distingué de tout versement en capital, parallèlement ou en sus du loyer, soit au locataire précédent (droit au bail), soit au propriétaire (pas de porte, droit d'entrée, indemnité de changement d'activité, etc.). La valeur locative est exprimée hors taxes et hors charges locatives refacturées au preneur.

La Société de Gestion fixe à chaque Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative, sous sa responsabilité, la valeur de chacun des Actifs Immobiliers détenus.

**(a)** *Immeubles et droits réels détenus directement par la SPPICAV ou par les sociétés répondant aux conditions posées par l'article R. 214-83 du Code monétaire et financier dans lesquelles la SPPICAV détient une participation directe ou indirecte*

La SPPICAV désigne deux experts externes en évaluation (dénommés respectivement ci-après E1 et E2) dont le mandat a une durée de 4 ans. Le premier de ces deux experts (E1) réalise pour chaque actif, au moins une fois par an, une expertise immobilière détaillée et au moins trois fois par an, et à trois mois d'intervalle, une évaluation. Dans son expertise, cet expert est tenu de préciser la valeur retenue, l'intégralité des calculs effectués ainsi que les éléments ayant servi de base à son expertise.

Chaque évaluation par le premier expert externe en évaluation (E1) fera l'objet pour chaque actif d'un examen critique de la part du second expert externe en évaluation (E2).

Il est organisé une rotation des experts externes en évaluation pour un même actif sur une base annuelle. Ainsi, en année N, l'expert externe en évaluation E1 sera en charge de l'expertise immobilière complète avec visite de l'immeuble, alors que l'expert externe en évaluation E2 effectuera un examen critique de l'évaluation effectuée par E1.

En année N+1, l'évaluation du même bien sera le fait de l'expert externe en évaluation E2 tandis que l'expert externe en évaluation E1 effectuera un examen critique de l'évaluation effectuée par E2.

Les écarts entre la valeur retenue par la Société de Gestion et celles déterminées trimestriellement par les deux experts sont mentionnés dans les documents d'information périodiques et le rapport annuel. Ils sont documentés.

Depuis 2021, la société de gestion Kyaneos AM est soumise à la réglementation « full AIFM » qui impose que l'évaluation des Experts Externes en Evaluation soit remise à un évaluateur indépendant de la gestion. Cet évaluateur indépendant de la gestion peut valider ces expertises ou, s'il le pense nécessaire, adresser des questions et remarques nécessaires pour comprendre ou proposer aux Experts Externes en Evaluation de modifier leurs évaluations initiales. En cas de désaccord, la valorisation retenue est celle de l'évaluateur indépendant de la gestion.

**(b)** *Immeubles et droits réels détenus indirectement par les sociétés ne répondant pas aux conditions fixées aux 2° et 3° de l'article R. 214-83 du Code monétaire et financier dans lesquels la SPPICAV détient une participation*

La Société de Gestion établit la valeur de la participation et les experts externes en évaluation procèdent à l'examen critique des méthodes de valorisation utilisées et de la pertinence de la valeur retenue pour les Actifs Immobiliers. Cet examen critique a lieu au moins quatre fois par an, à trois mois d'intervalle au maximum.

**(c)** *S'agissant des parts ou actions d'OPCI ou d'organismes de droit étrangers équivalents mentionnés au 5° de l'article L.214-36 du Code monétaire et financier dans lesquels la SPPICAV détient une participation*

Ces parts ou actions sont évaluées à leur dernière Valeur Liquidative connue.

**(d)** *Valorisation des immeubles en cours de construction*

Les immeubles en cours de construction sont valorisés à leur valeur actuelle représentée par leur valeur de marché en l'état d'achèvement au jour de l'évaluation. En cas d'utilisation de modèles financiers prospectifs, la valeur actuelle est déterminée en tenant compte des risques et incertitudes subsistant jusqu'à la date de livraison.

Si la valeur actuelle ne peut être déterminée de manière fiable, les actifs immobiliers non négociés sur un marché réglementé sont maintenus à leur prix de revient. En cas de perte de valeur, la valeur de l'actif est révisée à la baisse.

### b - Avances en compte courant

Ces actifs sont évalués à leur valeur nominale à laquelle s'ajoute les intérêts courus pour la rémunération de la période, tenant compte, le cas échéant, de provisions pour dépréciation.

### c - Actifs financiers

La Société de Gestion évalue les Actifs Financiers de la SPPICAV à chaque Date d'Établissement de la Valeur Liquidative selon les modalités précisées ci-après.

#### I. Parts ou actions d'OPCVM et de FIA à vocation générale

Les parts ou actions d'OPCVM et de FIA à vocation générale sont évaluées sur la base de leur dernière valeur liquidative connue au jour de l'évaluation, ou à leur dernier actif net réévalué connu.

#### II. Liquidités

Les dépôts et liquidités sont évalués à leur valeur actuelle.

### d - Endettement

Pour le calcul de l'actif net servant à l'établissement de la valeur liquidative, la valeur des actifs immobiliers déterminée dans les conditions indiquées ci-dessus, augmentée des liquidités, sera diminuée du montant de l'endettement de la SPPICAV tel qu'arrêté comptablement à la Date d'Établissement de la valeur liquidative concernée. Le montant de l'endettement de la SPPICAV se calcule en additionnant le capital restant dû au titre du ou des prêts et les intérêts courus non payés. Lorsqu'il est hautement probable que l'emprunt soit remboursé avant l'échéance, la valeur contractuelle est déterminée en prenant en compte les conditions fixées contractuellement en cas de remboursement anticipé.

## 7.5 Méthode de calcul du ratio du risque global

Le ratio du risque global est calculé selon la méthode de l'engagement décrite dans l'Instruction AMF n°2011-15.

---

## 8. Régime fiscal

---

La SPPICAV est soumise au régime fiscal des valeurs mobilières.

Une note sur le régime fiscal applicable à la SPPICAV est disponible sur demande auprès de la Société de gestion.

Les informations délivrées par la société de gestion ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel et l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de la situation fiscale personnelle des investisseurs.

Nous recommandons aux associés de la SPPICAV d'étudier leur situation fiscale avec leur conseiller fiscal habituel.

---

## 9. Annexe 1 : Définitions

---

<b>Actif Financier</b>	Désigne tout actif au sens de l'article L. 214-36 I. 6° à 10° du Code monétaire et financier.
<b>Actif Immobilier</b>	Désigne tout actif au sens de l'article L. 214-36 I 1° à 5° du Code monétaire et financier.
<b>Actif Immobilier Physique</b>	Désigne tout actif au sens de l'article L. 214-36 I. 1° du Code monétaire et financier et tout actif au sens de l'article L. 214-36 I. 1° du Code monétaire et financier détenu par les sociétés immobilières non cotées visées à l'article L. 214-36 I. 2°, 3) et 5° du Code monétaire et financier.
<b>Action(s)</b>	Désigne une ou plusieurs Actions A de la SPPICAV.
<b>AMF</b>	Désigne l'Autorité des marchés financiers.
<b>Associé</b>	Désigne tout titulaire d'Actions de la SPPICAV
<b>Clients US</b>	Désigne les « U.S. Person », telle que définie par la réglementation américaine « Regulation S » adoptée par la Securities and Exchange Commission (« SEC »).
<b>Date de centralisation des Souscriptions</b>	Désigne la date limite de réception des ordres de souscription selon les conditions fixées à l'article 4.4.a).
<b>Date de centralisation des Rachats</b>	Désigne la date limite de réception des ordres de rachat selon les conditions fixées à l'article 4.4.a).
<b>Date d'Établissement de la Valeur Liquidative</b>	Désigne la date d'établissement de la valeur liquidative établie le jour ouvré précédent le 15 de chaque mois ou le dernier jour ouvré de chaque mois.
<b>Dépositaire</b>	Désigne Société Générale comme défini à l'article 2.
<b>DICI</b>	Désigne le document d'informations clés pour l'investisseur de chaque catégorie d'Actions de la SPPICAV.
<b>FIA</b>	Désigne les fonds d'investissement alternatifs relevant de la directive 2011/61/UE du Parlement européen et du conseil du 8 juin 2011 et au sens du Livre II, Titre I, Chapitre IV, Section 2 du Code monétaire et financier.
<b>Jour Ouvré</b>	Désigne un jour où les banques sont ouvertes à la clientèle en France, à l'exception des samedis, dimanches et jours fériés légaux en France.
<b>Liquidités</b>	Désigne les liquidités telles que visées à l'article R. 214-93 du Code monétaire et financier.
<b>Nombre Total d'Actions</b>	Désigne le nombre total d'Actions de la SPPICAV en circulation.
<b>OPCVM</b>	Désigne les organismes de placement collectif en valeur mobilière agréés conformément à la directive 2009/65/CE.
<b>OPCI</b>	Désigne les organismes de placement collectif immobilier régis par les dispositions des articles L. 214-33 et suivants du Code monétaire et financier
<b>Prospectus</b>	Désigne le prospectus de la SPPICAV.
<b>RG AMF</b>	Désigne le Règlement général de l'AMF.
<b>Société de Gestion</b>	Désigne Kyaneos Asset Management (Kyaneos AM), société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF le 26 février 2018 sous le numéro GP-18000002.

<b>SPPICAV</b>	Désigne la société de placement à prépondérance immobilière à capital variable [Kyaneos Résidentiel].
<b>Statuts</b>	Désigne les statuts de la SPPICAV.
<b>Valeur Liquidative</b>	Désigne la valeur liquidative de chaque Action, déterminée en divisant l'actif net de la SPPICAV par le nombre d'Actions en circulation selon la méthode définie dans le Prospectus.