

MAJ décembre 2021

En application de la réglementation destinée à protéger les investisseurs, les Sociétés de Gestion de Portefeuille exerçant les activités de Conseiller en Investissements Financiers sont dans l'obligation de remettre à leur clientèle, avant la formalisation d'un contrat, un document d'entrée en relation conforme à l'article 325-3 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers (« AMF »).

## 1 – Agrément et activités

Kyaneos AM  
Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF sous le n° GP18-000002 en date du 26/02/2018  
SAS au capital de 270 000€  
Siège social : 8 rue d'Annanelle, 84000 Avignon  
www.kyaneosam.com  
RCS Avignon n° 834610313.

**Objet social :** La gestion de portefeuilles individuels ou collectifs d'instruments financiers, la fourniture de conseils en investissement, la prestation de services connexes aux services d'investissements, la recherche, l'étude, le conseil et l'évaluation en matière d'acquisition et de cession d'entreprises, de souscription, d'achat, de vente, d'apport de droits ou de titres permettant de devenir titulaire de titres représentatifs d'une quotité du capital des sociétés.

Kyaneos AM est agréée par l'Autorité des Marchés Financiers pour les activités suivantes :

- **Gestion de FIA au sens de la Directive 2011/61/UE**
  - **OPCVM et FIA européens ouverts à une clientèle non professionnelle**
  - **FIA européens destinés à une clientèle professionnelle et FIA des pays tiers**
  - **Actifs immobiliers, définis à l'article L.214-36 du Code monétaire et financier**
- **Conseil en investissement**
- **Conseil en investissement immobilier et mandat civil immobilier**

Kyaneos AM est également membre de l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM). Vous pouvez contrôler l'agrément et l'effectivité de l'activité de Kyaneos AM sur la base GeCo du site de l'Autorité des Marchés Financiers, dans la liste des gestionnaires agréés.

## II - Description générale des produits proposés et des risques encourus y afférents

Kyaneos AM, en tant que gestionnaire de FIA (Fonds d'Investissement Alternatifs) au sens de la directive 2011/61/UE du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011, est amené à proposer des investissements principalement immobiliers **présentant des risques**, et notamment :

- **Risque en capital :** le capital investi n'est pas garanti ni protégé : il est possible que vous le produit de la revente de vos parts soit inférieur à la somme investie initialement.
- **Risque de liquidité :** Si vous souhaitez sortir du produit, l'exécution immédiate de votre demande n'est pas garantie : vous pourriez mettre un certain temps à retirer votre investissement. De plus, il est possible de subir une perte en capital à la sortie (notamment sur le marché secondaire des SCPI fiscales)
- **Risques liés aux rendements annoncés et aux revenus distribués :** Chaque fonds possède un objectif de rendement qui lui est propre. Ce rendement n'est en aucun cas garanti : les revenus potentiels distribués peuvent varier à la hausse comme à la baisse. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.
- **Risque lié au marché de l'immobilier :** par nature, le marché de l'immobilier peut être influencé de manière négative (ou positive) par divers facteurs liés à l'économie. Ainsi, la valorisation ou le rendement que génère un actif peuvent être diminués.
- **Risque de taux :** Il s'agit du risque de perte sur une créance (ou plus généralement d'un tiers qui ne paie pas sa dette) pouvant avoir des conséquences négatives sur les actifs.
- **Durée de placement recommandée :** Nous recommandons une durée de placement pour chacun de nos produits, informez-vous-en.
- **Risque lié à l'emprunt du souscripteur :** En cas de recours à l'emprunt pour la souscription de vos parts et en cas de retrait de vos parts, le produit de la cession pourrait être insuffisant pour rembourser votre dette. D'autre part, en cas de défaillance dans le cadre du remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues, pouvant entraîner une perte en capital.
- **Risque fiscal :** Certains produits défiscalisants gérés par Kyaneos AM offrent des réductions d'impôts sous réserve de certains aspects fiscaux. Pour ces produits, une sortie anticipée entraîne une perte et l'obligation de remboursement de l'avantage fiscal. La fraction non utilisée de l'avantage fiscal n'est ni reportable ni restituable.

## III - Politique de connaissance client et de catégorisation

Conformément à la réglementation en vigueur, relative à l'obligation de s'enquérir de la connaissance et de l'expérience des investisseurs qui incombe aux prestataires et intermédiaires financiers, Kyaneos Asset Management doit s'informer de la situation patrimoniale de ses clients, de leur connaissance et de leur expérience en matière de placements financiers ainsi que de leur objectif de placement. Nous évaluons ainsi l'adéquation de votre demande de souscription avec votre situation personnelle, conformément aux dispositions L533-13 du code monétaire et financier ; en parallèle de l'application de la **directive MIF (Marchés des Instruments Financiers) afin de vous classer dans une de ces deux catégories :**

- Par défaut, vous serez catégorisé comme « clients non professionnels », bénéficiant de la protection la plus large.
- Sur demande et suite à l'évaluation de certains critères, vous pourriez être amenés à être classés comme « clients professionnels. »

#### IV - Politique de prévention et de gestion des conflits d'intérêts

Dans le cadre de son activité, Kyaneos AM est susceptible d'être confrontée à **des situations de conflits d'intérêts** pouvant potentiellement porter atteinte à l'intérêt de ses clients. Conformément à la réglementation applicable, la Société a mis en place un dispositif de gestion des conflits d'intérêts avérés et a pris toutes les mesures raisonnables pour les prévenir. Cette politique vous sera communiquée sur simple demande.

#### V - Rémunération

Kyaneos AM pourra se rémunérer par :

- des commissions payées par le client sous forme de frais de souscription. Une partie de cette commission peut être rétrocédée à des conseillers – apporteurs d'affaire dont la part en pourcentage et la valeur en euros sont détaillées au dos du bulletin de souscription.
- des commissions prélevées par la Société de Gestion sur les produits encaissés, ayant trait notamment à l'encaissement des loyers et au pilotage des travaux.

#### VI – Frais des fonds gérés

##### SCPI KYANEOS PIERRE Visa AMF 18-08 du 25/05/2018

Frais facturés au fonds	Taux, barème
Commission de souscription	11% TTI
Commission de gestion annuelle	8% TTI max. des loyers encaissés HT
Commission de cession et de mutation de parts (hors marché secondaire)	200€ TTI
Commission de cession et de mutation de parts (marché secondaire)	6% TTI du prix d'exécution à la charge du cessionnaire
Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur les actifs immobiliers	2,4% TTI max. du montant des travaux immobilisés hors taxes
Commission de cession et d'acquisition d'actifs immobiliers	3% TTI max. du prix d'acquisition

##### OPCI KYANEOS RESIDENTIEL Agrément AMF SPI20180023

Frais ponctuels max. prélevés avant ou après investissement	
Frais facturés au fonds	Taux, barème
<b>Frais d'entrée</b>	<b>6,5% max.</b>
Frais acquis à l'OPCI	<b>4,5% max.</b>
Frais non acquis à l'OPCI	2,0% max.
<b>Frais de sortie</b>	<b>Néant</b>
Frais acquis à l'OPCI	Néant
Frais non acquis à l'OPCI	Néant
Frais estimés max. prélevés sur une année par l'OPCI	
Frais facturés au fonds	Taux, barème
<b>Frais courants totaux</b>	<b>7,73% max.</b>
Frais de gestion et de fonctionnement	2,8% max.
Frais d'exploitation immobilière	4,5% max.
Frais prélevés dans certaines circonstances	
Commission de surperformance	25% de la différence entre la valeur liquidative coupon réinvesti au 31/12/N et la valeur liquidative au 31/12/N au-delà de 5%*

Frais et commissions liés aux transactions immobilières	
Frais liés aux opérations sur actifs immobiliers hors commissions de mouvements liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers	<b>25% max.</b>
Commission de mouvement liée aux opérations sur actifs immobiliers	3% max.
Commission de mouvement liée aux opérations sur actifs financiers	10€ max. par transaction

**SCPI KYANEOS DENORMANDIE**

Visa AMF 20-13 du 15/07/2020

Frais facturés au fonds	Taux, barème
Commission de souscription	11% TTI
Commission de gestion annuelle	10% TTI max. des loyers encaissés HT
Commission de cession et de mutation de parts (hors marché secondaire)	200€ TTI
Commission de cession et de mutation de parts (marché secondaire)	5% TTI du prix d'exécution à la charge du cessionnaire
Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur les actifs immobiliers	3% TTI max. du montant des travaux immobilisés hors taxes
Commission de cession et d'acquisition d'actifs immobiliers	2% TTI max. du prix d'acquisition

**SCPI KYANEOS DENORMANDIE 2**

Visa AMF 21-12 du 10/08/2021

Frais facturés au fonds	Taux, barème
Commission de souscription	11% TTI
Commission de gestion annuelle	10% TTI max. des loyers encaissés HT
Commission de cession et de mutation de parts (hors marché secondaire)	200€ TTI
Commission de cession et de mutation de parts (marché secondaire)	5% TTI du prix d'exécution à la charge du cessionnaire
Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur les actifs immobiliers	3% TTI max. du montant des travaux immobilisés hors taxes
Commission de cession et d'acquisition d'actifs immobiliers	2% TTI max. du prix d'acquisition

**VII - Politique de catégorisation**

Conformément aux dispositions introduites par la Directive MIF (marchés et instruments financiers), KYANEOS AM doit segmenter sa clientèle en deux catégories :

- les clients non professionnels
- les clients professionnels

L'obligation de catégorisation de la clientèle est valable quels que soient le lieu de résidence ou la nationalité. L'objectif est d'instaurer des niveaux de protection des clients différents en fonction de leur connaissance des instruments/services financiers et de leur capacité à en supporter les risques induits. L'information sur votre catégorisation vous sera délivrée par courrier ou en main propre préalablement à la fourniture du service, et détaillera les conditions dans lesquelles vous avez la possibilité de demander un changement de statut. **Par défaut, vous êtes classé d'emblée en tant que client non professionnel.**

**VIII – Traitement des réclamations (service gratuit)**

Conformément à la réglementation en vigueur, KYANEOS AM, en qualité de société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers, a établi et maintient une procédure opérationnelle en vue du traitement raisonnable et rapide des réclamations adressées par ses clients. Toute réclamation peut être transmise au siège social de la Société de Gestion. Une réclamation peut également être adressée à KYANEOS AM par mail à l'adresse suivante : [contact@kyaneosAM.com](mailto:contact@kyaneosAM.com). Une réclamation est gratuite et n'engendre aucun frais.

KYANEOS AM mettra tout en œuvre pour répondre dans les meilleurs délais. En tout état de cause, la Société de Gestion accusera réception de la réclamation dans un délai maximal de dix jours ouvrables à compter de sa réception, sauf si une réponse peut être apportée dans ce délai. Une réponse à la réclamation sera formulée dans un délai maximal de deux mois à compter de sa réception, sauf survenance de circonstances particulières dûment justifiées. Pour cela, KYANEOS AM a mis en place un dispositif permettant un traitement égal et harmonisé des réclamations, doté des ressources et de l'expertise nécessaires.

Si toutefois la réponse apportée à la réclamation ne satisfaisait pas le client, ce dernier aurait alors la possibilité de faire appel au Médiateur de l'AMF dont les coordonnées sont les suivantes :

Mme Marielle Cohen-Branche - Médiateur de l'Autorité des Marchés Financiers  
17 place de la Bourse - 75082 Paris Cedex 02  
<http://www.amf-france.org/>

**Déclaration d'entrée en relation**

Nom   
Prénom   
Date de naissance

Nom   
Prénom   
Date de naissance

Fait à  
**Signature du souscripteur :**

En date du | |  
**Signature du co-souscripteur:**

**Déclare, Déclarons:**

- Avoir lu et compris les rubriques détaillées dans le présent Document d'Entrée en Relation.
- Avoir noté que Kyaneos AM se tient à disposition pour répondre à mes éventuelles questions.