

# Document d'informations clés

CRAYON JAUNE SCA SICAV-RAIF (le « Fonds »)

Classe : Class A Shares - ISIN : LU2941289303

## Objectif

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

## Produit

Dénomination : CRAYON JAUNE SCA SICAV-RAIF - Class A Shares

Initiateur du Produit : PURE CAPITAL S.A. (la « Société de gestion »)

ISIN : LU2941289303

Site web : [www.purecapital.eu](http://www.purecapital.eu)

Pour plus d'informations, appelez le + 352 26 39 86.

La Commission de Surveillance du Secteur Financier (« CSSF ») est chargée du contrôle de PURE CAPITAL S.A. en ce qui concerne ce document d'informations clés.

Ce PRIIP est agréé au Luxembourg.

PURE CAPITAL S.A. est agréé(e) au Luxembourg et réglementé(e) par la CSSF.

Le Fonds est un fonds d'investissement alternatif réservé soumis à la loi luxembourgeoise du 23 juillet 2016 relative aux fonds d'investissement alternatifs réservés et n'est soumis à la surveillance d'aucune autorité de contrôle, CSSF comprise.

Ce document d'informations clés est exact au 12 novembre 2024.

## En quoi consiste ce produit ?

### TYPE

Le Fonds est une société d'investissement à capital variable (SICAV) organisée comme un fonds d'investissement alternatif réservé sous la forme d'une société en commandite par actions de droit luxembourgeois.

### DURÉE

Le Fonds aura une durée de cinq (5) ans à compter de la Date de première clôture (telle que définie dans le prospectus), mais cette durée peut être prolongée par le Commandité de deux (2) périodes supplémentaires d'un (1) an. À la fin de la durée, le Fonds sera liquidé.

### OBJECTIFS

Le Fonds cherchera à atteindre ses objectifs d'investissement en acquérant principalement un portefeuille d'actifs immobiliers en pleine propriété ou en location composée de Blocs (les « Biens immobiliers ») au Royaume-Uni sur une base locative.

Le Fonds investira directement ou par le biais de participations dans des sociétés locales pour un même bâtiment ou une même zone (chacune étant une « Société immobilière locale » et collectivement les « Sociétés immobilières locales »), qui détiendront, directement ou indirectement, les Biens immobiliers. Les Biens immobiliers ciblés seront principalement des bâtiments neufs bénéficiant d'une garantie décennale ou équivalente, mais aussi des biens existants ne nécessitant pas d'autorisation urbanistique ni de permis de construire. Le terme « Unités résidentielles » désigne des appartements ou maisons au Royaume-Uni. Les Unités résidentielles seront généralement des studios, des biens à une, deux et trois chambres. Les Biens immobiliers seront principalement situés autour de Londres (Royaume-Uni), y compris les municipalités, banlieues et comtés environnants.

Les Biens immobiliers seront commercialisés selon un modèle de location en vue d'achat par l'octroi d'un bail de longue durée avec intention de vendre chaque Unité résidentielle sur la base d'une option d'achat de 3 à 5 ans. Il est toutefois précisé que certaines Unités résidentielles peuvent être vendues directement à des acheteurs individuels. Sous réserve de la clause 2.11, le Fonds a l'intention de tirer parti de ses investissements en recourant au financement par la dette par l'intermédiaire des Sociétés immobilières locales, qui sera sans recours pour les Investisseurs.

Le GFIA sera conseillé par Crayon Partners SAS, une société par actions simplifiée française dont le siège se situe au 28 rue des Prairies, 75020 Paris (France), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 984 610 360. Le Conseiller en investissement siègera au conseil d'administration de l'Opérateur. Il fournira des orientations stratégiques et des analyses de marché et assurera un contrôle du portefeuille et une surveillance de la performance d'investissement afin d'aider le GFIA à gérer les conditions du marché, à optimiser ses performances et à assurer le respect des objectifs du Fonds et des exigences réglementaires.

Le Fonds fera appel à des opérateurs immobiliers locaux (chacun étant un « Opérateur »), à commencer par la société Kollitom Ltd (« Keyzy ») KEYZY, basée à Londres, en tant que gestionnaire de biens immobiliers et de crédit-bail ou tout autre prestataire de services déterminé par le Fonds à sa discrétion. Kollitom Ltd est une société à responsabilité limitée constituée et enregistrée en Angleterre et au Pays de Galles sous le numéro de société 13075506 dont le siège social est situé à Labs Atrium, Chalk Farm Road, Londres, Royaume-Uni, NW1 8AH.

Le Fonds réalisera entre trois (3) et quinze (15) Investissements par Bloc au cours de la Période d'investissement et les Blocs seront généralement composés de six (6) à cinquante (50) appartements, l'objectif étant d'avoir un minimum de cent (100) Unités résidentielles.

Le Fonds peut également investir à court terme dans des placements de trésorerie, notamment, mais pas exclusivement, afin d'utiliser des techniques de couverture conçues pour se protéger contre les fluctuations défavorables des taux de change et des taux d'intérêt et contre d'autres risques à un coût raisonnable.

Le Fonds se conformera aux exigences en matière de répartition des risques. En tout état de cause, le Fonds n'investira pas indirectement plus de trente pour cent (30%) de ses Engagements totaux dans un seul et même Investissement, étant entendu que cette limite de diversification n'empêchera pas le Fonds d'investir dans une seule et même Holding, le cas échéant.

Le Fonds est un produit financier qui promeut des caractéristiques environnementales ou sociales et, à ce titre, il est classé Article 8 du règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (le « règlement SFDR »). La proportion minimale des investissements du Fonds promouvant les caractéristiques environnementales et sociales sera de 80 %.

Cette classe capitalise les revenus.

### INVESTISSEURS DE DÉTAIL VISÉS

Le produit est réservé aux Investisseurs éligibles qui ont souscrit par l'intermédiaire d'un Distributeur. Les Actions de Classe A seront émises au prix de 1 EUR chacune.

## INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Le dépositaire est Banque de Patrimoines Privés.

L'agent de registre et de transfert est Banque de Patrimoines Privés.

Des informations plus détaillées sur le Fonds (telles que le prospectus, les autres classes d'actions, les derniers rapports annuels, les informations en matière de durabilité et les dernières valeurs liquidatives) sont disponibles gratuitement en anglais sur le site [www.purecapital.eu](http://www.purecapital.eu) ou sur simple demande écrite auprès du siège social de l'initiateur du produit.

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

### Indicateur de risque



Risque le plus faible

Risque le plus élevé



L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 4.75 ans.

Il se peut qu'un remboursement anticipé ne soit pas possible.

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

### Scénarios de performance

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

Les scénarios défavorables, intermédiaires et favorables présentés représentent des exemples utilisant les meilleures et pires performances, ainsi que la performance moyenne du produit et un proxy approprié au cours des 10 dernières années. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir.

<b>Période de détention recommandée :</b> <b>Exemple d'investissement :</b>		<b>4.75 ans</b> <b>EUR 10 000</b>
		<b>Si vous sortez après 4.75 ans</b>
<b>Scénarios</b>		
<b>Minimum</b>	Il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou une partie de votre investissement.	
<b>Scénario de tensions</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b> Rendement annuel moyen	EUR 14 720 8.5%
<b>Scénario défavorable</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b> Rendement annuel moyen	EUR 17 450 12.4%
<b>Scénario intermédiaire</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b> Rendement annuel moyen	EUR 21 450 17.4%
<b>Scénario favorable</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b> Rendement annuel moyen	EUR 26 660 22.9%

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

## Que se passe-t-il si PURE CAPITAL S.A. n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Il n'existe aucune garantie en cas de défaillance du Fonds et vous pourriez perdre votre capital en pareil cas.

Les actifs du Compartiment sont détenus auprès de Banque de Patrimoines Privés.

## Que va me coûter cet investissement ?

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

### Coûts au fil du temps

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

Nous avons supposé :

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

- EUR 10 000 sont investis.

<b>Investissement de EUR 10 000</b>	<b>Si vous sortez après 4.75 ans</b>
<b>Coûts totaux</b>	EUR 3 382
<b>Incidence des coûts annuels (*)</b>	4.8%

(\*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 22.2% avant déduction des coûts et de 17.4% après cette déduction.

## Composition des coûts

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		Si vous sortez après 4.75 années
Coûts d'entrée	Les Actionnaires de Classe A peuvent être tenus de payer une commission de distribution (la « Commission de distribution ») fixée par le Distributeur et qui ne sera pas prise en compte dans l'Engagement. En outre, le Conseiller en investissement sera en droit de recevoir du Fonds une Commission de structuration égale à deux pour cent (2 %) des Engagements totaux.	EUR 200
Coûts de sortie	Nous ne facturons pas de coûts de sortie pour ce produit.	EUR 0
Coûts récurrents prélevés chaque année		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	1.55% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière ou une prévision fiable en l'absence de coûts réels.	EUR 1 603
Coûts de transaction	0.42% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lors de l'achat et de la vente des investissements sous-jacents du produit. Le montant réel variera en fonction des achats et des ventes.	EUR 436
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats et commission d'intéressement	Jusqu'à 30 % de la plus-value de capital nette du Fonds selon le TRI net (veuillez consulter le prospectus pour de plus amples informations). Aucun carried interest ne sera facturée si le TRI net est inférieur à 10%. Le montant réel varie en fonction de la performance de votre investissement. L'estimation ci-dessus des coûts totaux comprend la moyenne au cours des 5 dernières années ou une prévision fiable en l'absence de coûts réels.	EUR 1 143

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

### Période de détention recommandée (PDR) : 4.75 ans.

La PDR a été déterminée afin d'obtenir un rendement régulier, moins dépendant des fluctuations du marché.

Il n'y aura pas de rachat à l'initiative des actionnaires. Le Commandité peut faire en sorte que le Fonds acquière et rachète ses propres actions en vue de procéder à des distributions ou à un remboursement de capital.

## Comment puis-je formuler une réclamation ?

Les réclamations peuvent être envoyées par écrit, soit par courrier électronique (à l'adresse [info@purecapital.eu](mailto:info@purecapital.eu)), soit par courrier à l'adresse suivante de l'initiateur du produit :

PURE CAPITAL S.A.  
2, rue d'Arlon  
L-8399, Windhof  
[www.purecapital.eu](http://www.purecapital.eu)

## Autres informations pertinentes

Des informations plus détaillées sur le Fonds (telles que le prospectus, les autres classes d'actions, les derniers rapports annuels, les informations en matière de durabilité et les dernières valeurs liquidatives) sont disponibles gratuitement en anglais sur le site [www.purecapital.eu](http://www.purecapital.eu) ou sur simple demande écrite auprès du siège social de l'initiateur du produit.

Les données sont insuffisantes pour fournir aux investisseurs une indication utile des performances passées. Les derniers scénarios de performances sont disponibles en cliquant sur le lien internet [https://download.alphaomega.lu/perfscenario\\_LU2941289303\\_FR\\_fr.pdf](https://download.alphaomega.lu/perfscenario_LU2941289303_FR_fr.pdf).