# DOCUMENT D'INFORMATIONS CLES

## Objectif

*Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne peut être assimilé à un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à la réglementation en vigueur, 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 permettre de le comparer avec d'autres produits.*

## Produit

| | |
|---|---|
| **Nom du produit** : | KYANEOS PIERRE |
| **Initiateur du PRIIP** : | KYANEOS ASSET MANAGEMENT, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nîmes sous le n° 834 610 313 |
| **Site internet** : | www.kyaneosam.com |
| **Contact :** | **+33 (0) 4 86 34 80 73 pour de plus amples informations**<br>ou envoyez un courriel à contact@kyaneosam.com |
| **Autorité compétente** : | Autorité des Marchés Financiers |
| **Date de production du document** : | 30/06/2026 |
| **Avertissement** : | **Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.** |

## 1. En quoi consiste ce produit ?

**Type**
KYANEOS PIERRE est une SCPI (Société Civile de Placement Immobilier) de rendement à capital variable.

**Objectifs**

- La SCPI Kyaneos Pierre est une SCPI de rendement. La SCPI a pour objectif la détention en vue de sa location d'un patrimoine immobilier majoritairement résidentiel.
- La stratégie d'investissement est axée principalement sur l'immobilier à usage d'habitation (tout type d'immeuble loué ou vacant, ancien ou neuf ou à construire). Et jusqu'à 20% du patrimoine, la SCPI pourra investir dans les locaux tertiaires à usage professionnel ou commercial, susceptibles d'être transformés en logement ou non (notamment en pied d'immeuble type bureaux, commerces ou résidences de services, logements étudiants, etc.). La SCPI investit uniquement en France.
- La SCPI met en place tout au long du cycle de vie des actifs immobiliers une démarche d'efficacité énergétique sur 80% minimum des actifs immobiliers résidentiels détenus ainsi qu'une démarche de respect du locataire sur 80% minimum des actifs immobiliers résidentiels détenus
- La SCPI peut avoir recours à l'endettement, dans la limite de l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale constitutive, soit 50% de la valeur d'acquisition de ses actifs immobiliers.

**Investisseurs de détail visés** :
Tous investisseurs agissant dans le cadre d'une diversification de leur patrimoine et cherchant à investir dans un support immobilier non coté sur une longue durée de placement, conforme à celle recommandée (10 ans minimum à compter de la date de souscription), à l'exclusion des investisseurs dits « *US Person* » tels que définis dans la Note d'information et de ceux qui recherchent une protection du capital.

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

La durée de vie de la SCPI est de 99 ans soit jusqu'en 2117.
Dépositaire : Société Générale Securities Services

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

| 1 | 2 | **3** | 4 | 5 | 6 | 7 |
|---|---|---|---|---|---|---|

Risque plus faible — Risque plus élevé

***Indicateur de risque***

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

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

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

*Risque de liquidité :* En cas de demande de rachat de vos parts, votre demande pourrait ne pas être satisfaite tant qu'il n'y aura pas de contrepartie à la souscription ou vous pourriez devoir accepter un prix inférieur au prix de retrait. En cas de blocage des retraits, la Société de Gestion a la faculté de suspendre, dans certaines conditions, la variabilité du capital et de mettre en place un marché secondaire des parts par confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI.

**Scénarios de performance :**

| Investissement 10 000€ Scénarios | | 1 an | 5 ans | 10 ans (période de détention recommandée) |
|---|---|---|---|---|
| Scénario de tensions | Ce que vous pourriez obtenir, après déduction des coûts | 8 214,50 € | 7 336,04 € | 6 399,83 € |
| | **Rendement Annuel Moyen** | **-17,86%** | **-6,01%** | **-4,37%** |
| Scénario défavorable | Ce que vous pourriez obtenir, après déduction des coûts | 8 999,20 € | 10 504,20 € | 12 766,56 € |
| | **Rendement Annuel Moyen** | **-10,01%** | **0,99%** | **2,47%** |
| Scénario intermédiaire | Ce que vous pourriez obtenir, après déduction des coûts | 9 291,80 € | 11 265,81 € | 14 101,19 € |
| | **Rendement Annuel Moyen** | **-7,08%** | **2,41%** | **3,50%** |
| Scénario favorable | Ce que vous pourriez obtenir, après déduction des coûts | 9 597,70 € | 12 001,45 € | 15 477,07 € |
| | **Rendement Annuel Moyen** | **-4,02%** | **3,72%** | **4,46%** |

Ce tableau montre les sommes et le rendement attaché que vous pourriez obtenir sur 1, 5 ou 10 ans (période de détention recommandée), en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissez 10 000 €.
Les différents scénarios montrent comment votre investissement pourrait se comporter. Vous pouvez les comparer avec les scénarios d'autres produits. Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de l'indice de référence Notaires INSEE France des SCPI résidentielles, le produit n'ayant pas d'historique suffisant. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit.
Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes et ne tient pas compte du cas où nous ne pourrions pas vous payer (c'est-à-dire où la SCPI ne pourrait pas procéder au rachat de vos parts). Il n'est pas facile de sortir de ce produit. Par conséquent, il est difficile d'estimer combien vous obtiendrez si vous en sortez avant la période de détention recommandée.
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 influer sur les montants que vous recevrez.

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

Kyaneos Asset Management est une société de gestion agréée et réglementée par l'AMF (n° GP-18000002) et doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement notamment en matière de fonds propres. Kyaneos Asset Management ne garantit pas le rachat des parts. Le capital et les revenus de la SCPI ne sont pas garantis.
Les fonds de l'investisseur ou les revenus de la SCPI sont versés sur un ou plusieurs comptes bancaires ouverts au nom de la SCPI. Par conséquent, le défaut de Kyaneos Asset Management n'aurait pas d'impact sur les actifs de la SCPI.

## 4. Que va me coûter cet investissement ?

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

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

| Investissement 10 000€ | | | |
|---|---|---|---|
| Scénarios | Si vous sortez avant 1 an | Si vous sortez au bout de 5 ans | Si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée (10 ans) |
| **Coûts totaux** | **1 490,00 €** | **3 445,50 €** | **6 288,95 €** |
| Réduction du rendement par an | 14,9% | 6,1% | 5,0% |

### Coûts au fil du temps

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

### Composition des coûts

Le tableau ci-dessous indique :

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

| Ce tableau reprend l'incidence sur le rendement par an | | 2025 (Réel) | 2026 (Prévisionnel) | |
|---|---|---|---|---|
| Coûts ponctuels | Coûts d'entrée | 1,1% | 1,1% | L'incidence des coûts déjà inclus dans le prix de votre investissement (il s'agit du montant maximal que vous paierez) ; ceci inclut les coûts de distribution de votre produit. |
| | Coûts de sortie | 0,0% | 0,0% | L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement avant l'échéance. |
| Coûts récurrents | Coûts de transaction sur le portefeuille | 0,1% | 1,5% | L'incidence des coûts encourus lorsque Kyaneos Pierre achète ou vend des investissements sous-jacents au produit. |
| | Autres coûts récurrents | 3,4% | 3,9% | L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements. S'agissant d'un produit immobilier, ces coûts incluent les charges immobilières estimés à 2,1% |
| Coûts accessoires | Commission liée aux résultats | *na* | *na* | L'incidence des commissions liées aux résultats. |
| | Commission d'intéressement | *na* | *na* | L'incidence des commissions d'intéressement. |

Les coûts récurrents sont calculés en % d'un investissement en pleine propriété. Ces calculs ne sont pas adaptés pour un investissement en démembrement temporaire en nue-propriété ou usufruit. Pour plus de détails, vous pouvez contacter la Société de Gestion.

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

La période de détention recommandée est de 10 ans minimum à compter de la souscription de la SCPI en raison de la nature du sous-jacent de cet investissement, même en cas de souscription en démembrement temporaire de durée < à 10 ans. Pour une souscription en démembrement temporaire de durée > à 10 ans, la durée de placement recommandée est la durée de démembrement.

Il est néanmoins possible, pour un investissement en pleine propriété, de demander à tout moment au cours de votre investissement de vous retirer totalement ou partiellement de la SCPI en faisant une demande de retrait. L'ensemble des conditions et modalités d'un retrait est prévu dans la Note d'information de la SCPI (présente également sur le site internet www.kyaneosam.com) et notamment le prix de retrait. Ce prix de retrait pourrait être inférieur au prix de souscription. **Le retrait/la cession d'une part n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat.** La Société de Gestion ne garantit pas le rachat des parts ou la revente des parts. Vous êtes donc soumis au risque de liquidité tel que détaillé ci-avant. Ce risque de liquidité est accru lors d'un investissement en démembrement temporaire. Il n'y a pas de frais de sortie ni de pénalités appliquées en cas de désinvestissement à tout moment.

L'article 4 estime les coûts totaux prenant en compte un désinvestissement selon trois périodes différentes de détention.

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

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

- Par courrier : Kyaneos Asset Management
  1578 Avenue de la 2e DB – Immeuble Grand Angle – 30133 Les Angles
- Par e-mail : contact@kyaneosam.com
- Par téléphone : +33 (0) 4 86 34 80 73

## 7. Autres informations pertinentes

Préalablement à votre souscription de part de la SCPI, le présent Document d'Informations Clés, sa Note d'Information en cours de validité, ses Statuts, son dernier rapport annuel s'il existe, son dernier bulletin trimestriel s'il existe, ainsi que son bulletin de souscription comportant les conditions de l'émission en cours doivent vous être remis. L'ensemble des documents réglementaires est également disponible sur le site www.kyaneosam.com. La SCPI relève de l'article 8 du règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR ; les informations relatives à la finance durable sont disponibles sur le site internet de la société de gestion, www.kyaneosam.com.

Lorsque ce produit est utilisé comme support en unité de compte d'un contrat d'assurance sur la vie ou de capitalisation, les informations complémentaires sur ce contrat, telles que les coûts du contrat, qui ne sont pas compris dans les coûts indiqués dans le présent document, le contact en cas de réclamation et ce qui se passe en cas de défaillance de l'entreprise d'assurance sont présentées dans le document d'informations clés du contrat obligatoirement remis par votre assureur ou courtier ou tout autre intermédiaire d'assurance conformément à son obligation légale.