



KYANEOS PIERRE

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER À CAPITAL VARIABLE

Avant d'investir dans la SCPI Kyaneos Pierre gérée par Kyaneos AM*, vous devez lire attentivement le Document d'Informations Clés (DIC), document réglementaire disponible sur simple demande auprès de la société de gestion ou sur son site internet www.kyaneosam.com.

Acheter des parts de Kyaneos Pierre est un investissement immobilier. Comme tout placement immobilier, il s'agit d'un investissement long terme dont la liquidité est limitée. Nous vous recommandons une durée de placement de 10 ans minimum. Il existe un risque de perte en capital. Les revenus et les performances ne sont pas garantis.

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Avant tout investissement, vous devez vérifier s'il est adapté à votre situation patrimoniale.

*Kyaneos AM est une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF)

Avertissements

Avant d'investir dans une SCPI, vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- Risque de perte en capital : le capital que vous investissez dans la SCPI n'est pas garanti, ni en terme de rendement ni en terme de performance.
- Risque de liquidité : la SCPI est un placement présentant une liquidité limitée. Les conditions de sortie pouvant varier de manière importante en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier, à la hausse comme à la baisse. La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie.
- Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de votre souhait de prendre des risques spécifiques à un investissement immobilier.
- L'investissement dans la SCPI est un placement à long terme devant être adapté à votre objectif patrimonial dans une optique de diversification. La durée de détention recommandée dans la SCPI Kyaneos Pierre est de 10 ans au minimum.
- La rentabilité d'un investissement dans la SCPI dépend des dividendes potentiels qui vous seront versés et de l'évolution de la valeur de la part. Le versement des dividendes potentiels n'est pas garanti et peut évoluer de manière aléatoire à la hausse comme à la baisse.
- La SCPI peut avoir recours à l'endettement conformément aux conditions prévues dans la Note d'information. Le recours à l'endettement a pour effet d'augmenter la performance potentielle de la SCPI mais également les risques de perte en capital.
- 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 de vos parts pourrait être insuffisant pour rembourser votre endettement. En cas de défaillance dans le cadre du remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues, ceci pouvant entraîner une perte en capital.

Modalités de sortie

Dans le cas le plus répandu, lorsqu'un associé souhaite se séparer de ses parts, il en émet la demande auprès de la Société de Gestion. Le remboursement de ses parts n'est possible qu'en contrepartie d'une souscription correspondante.

Dans le cas, à priori exceptionnel, de suspension de la variabilité du capital (i.e. suspension du marché primaire), l'associé qui souhaite se séparer de ses parts demande la cession de ses parts sur le marché secondaire par confrontation.

Les deux possibilités ci-dessus sont distinctes et non cumulatives. En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire. Enfin, l'associé peut également effectuer une cession directe de ses parts sans intervention de la Société de gestion à des conditions librement fixées entre le cédant et le cessionnaire (gré à gré). Il est important de souligner que ce cas est peu fréquent.

Suivant ces différentes modalités de sortie, le prix de cession pourra être différent du prix de retrait.



Kyaneos : un triple objectif

L'équipe de Kyaneos AM a la conviction qu'il est possible d'allier rendement financier, efficacité énergétique et respect du locataire en investissant dans l'immobilier résidentiel en contrepartie de frais. Ce triple objectif s'appuie sur des critères transparents :

- **Rendement financier (1)** : à travers le Taux de Distribution sur Valeur de Marché (TDVM).
- **Efficacité énergétique (2)** : objectif lié au Diagnostic de Performance Energétique (DPE*).
- **Respect du locataire (3)** : chaque logement est noté à partir de critères précis portant sur le confort et les charges supportées par le locataire.

Avertissement : le rendement financier potentiel est une contrepartie d'un risque de perte en capital.

Des objectifs générant de fortes synergies

(1) Rendement financier

Le rendement financier potentiel est une contrepartie d'un risque de perte en capital.

Le capital ainsi que le versement des dividendes potentiels n'est pas garanti.

Il est important pour les investisseurs de prendre en compte notamment les risques de perte en capital, les risques de marché liés à la variation des marchés immobiliers et les risques liés à l'endettement.

Avertissement : le rendement financier n'est pas synonyme de performance. En effet, il est possible d'avoir concomitamment une distribution de dividende et une baisse du prix de la part.



(*) DPE : un logement dont le DPE est inférieur à D (soit E,F ou G) a une estimation de sa consommation énergétique supérieure à 230kWh_{ep}/m²/an.

(**) Modalités de la notation relative au confort des locataires :

> bien être : évalué sur 4 points à la présence de cuisine aménagée, système de ventilation, meubles de salle de bain et sonnette.

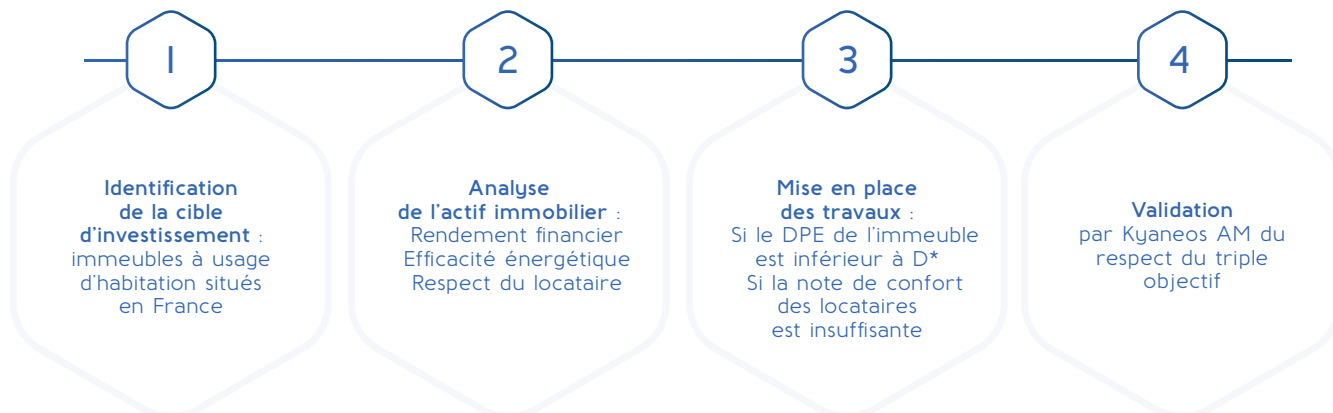
> économies réalisées pour/par le locataire : évalué sur 4 points à la présence de double vitrage, pompe à chaleur, chasse d'eau 3/6litres, mitigeur.

> commodité : évalué sur 2 points, en fonction de la proximité des transports en commun et la présence d'une place de parking.

La somme des notes relatives à chaque axe définit ainsi la note globale sur 10 caractérisant l'attractivité des logements.

La stratégie d'investissement

La stratégie d'investissement de Kyaneos se décompose en 4 étapes :



Avertissement : le rendement financier potentiel est une contrepartie d'un risque de perte en capital.

Comment rejoindre Kyaneos Pierre ?



INVESTIR

L'investissement minimal se monte à **10 000 Euros tous frais inclus** pour une première souscription et représente 10 parts de la SCPI. La date d'entrée en jouissance des parts a lieu le 1^{er} jour du 3^{ème} mois à compter de l'émission des parts.



Principales caractéristiques

Visa AMF	n° 18-08 du 25/05/2018
Forme juridique	Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
Montant du capital initial	832 000 €
Montant du capital maximum statutaire	2 500 000 €
Date d'ouverture à la souscription	18/06/2018
Prix de souscription d'une part	1 000 € tous frais inclus
Modalités de souscription des parts	Souscription initiale de 10 parts
Entrée en jouissance des parts	1 ^{er} jour du 3 ^{ème} mois suivant l'émission des parts
Durée de placement recommandée	10 ans minimum
Prix de retrait d'une part	890 €
Capacité d'endettement	50% de la valeur du patrimoine
Fréquence de la distribution potentielle des revenus	Trimestrielle
Fiscalité	Régime des revenus fonciers et des PVI

Frais supportés à la souscription

Commission de souscription de part	10,5% HT (11% TTC)
Commission de cession de part	100€ HT (120 € TTC) pour une cession de parts de gré à gré ou 5% HT (6% TTC) du montant pour une cession de parts sur le marché secondaire

Frais supportés par la SCPI

Commission de gestion annuelle	6,67% HT (8% TTC) des produits locatifs HT et financiers nets encaissés
Commission de suivi et de pilotage de la réalisation de travaux	2% HT (2,4% TTC) maximum du montant des travaux immobilisés HT
Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers	2,5% HT (3% TTC) maximum du prix hors taxes hors droits hors frais d'acquisition ou de cession

Avertissement

Les informations contenues dans ce document sont transmises uniquement à titre d'information. KYANEOS ASSET MANAGEMENT décline toute responsabilité en cas d'altération, déformation ou falsification dont ce document pourrait faire l'objet.

Ce support non contractuel ne constitue en aucun cas une recommandation, une sollicitation d'offre ou offre d'achat, de vente ou d'arbitrage, et ne doit en aucun cas être interprété comme tel. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Tout investisseur doit prendre connaissance avant tout investissement des documents légaux d'informations et statutaires (à savoir respectivement : Note d'information, Statuts et Document d'Informations Clés). Ces documents sont disponibles gratuitement sur simple demande auprès de la Société de Gestion. Ce document ne peut être reproduit intégralement ou partiellement sur quelque support que ce soit sans l'autorisation préalable de KYANEOS ASSET MANAGEMENT.



KYANEOS

Kyaneos Asset Management
Société de Gestion de Portefeuille agréée
par l'AMF le 26/02/2018 sous le numéro GP-I8000002
Siège social : 8, rue d'Annanelle 84 000 Avignon
SAS au capital de 250.000 euros
RCS d'Avignon n° 834 610 313
www.kyaneosam.com