DOCUMENT D'INFORMATIONS CLES

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

Nom du produit :	KYANEOS DENORMANDIE 5
Initiateur du PRIIP :	KYANEOS ASSET MANAGEMENT, immatriculée au RCS 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 ou envoyez un courriel à contact@kyaneosam.com
Autorité compétente : ASSET MANAGEMENT en ce qui concerne ce document d'informations clés. KYANEOS ASSET MANAGEMENT est agréée en	L'Autorité des Marchés Financiers (AMF) est chargée du contrôle de KYANEOS France sous le numéro GP-18000002
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 DENORMANDIE 5 est une SCPI (Société Civile de Placement Immobilier) fiscale de type Loi Denormandie à capital fixe.

Durée : La durée de vie de la SCPI est de 12 ans soit jusqu'en 08/09/2037.

Objectifs

- La SCPI Kyaneos Denormandie 5 est une SCPI fiscale. La SCPI a pour objectif la détention en vue de sa location d'un patrimoine immobilier majoritairement résidentiel afin de faire profiter les investisseurs d'un avantage fiscal.
- La SCPI Kyaneos Denormandie 5 s'engagera à acquérir des actifs immobiliers situés dans des villes éligibles au Dispositif Fiscal et à les louer vides (i.e. non meublés) à titre de résidence principale pendant 9 ans.
- La SCPI Kyaneos Denormandie 5 s'engagera à réaliser des travaux de rénovation éligibles. Ces travaux, définis par décret, doivent être facturés par une entreprise spécialisée dans les travaux de réhabilitation (entreprise « RGE » : reconnu garant de l'environnement) et représenter au moins 25 % du coût total de l'opération.
- La réduction d'impôt prévue par ce dispositif (dans le cas de la SCPI Kyaneos Denormandie 5 : 18%, soit 2% par an pendant 9 ans) est soumise aux conditions suivantes :
  - Les travaux réalisés doivent permettre de diminuer la consommation énergétique du logement de manière significative
  - Les travaux réalisés doivent aussi concerner 2 types de travaux parmi les 5 catégories suivantes : Isolation de la toiture, isolation des murs donnant sur l'extérieur, isolation de parois vitrées, systèmes de chauffage, système de production d'eau chaude sanitaire.
- Dans la limite des ratios permettant à la SCPI d'être éligible au dispositif fiscal « Denormandie », la SCPI pourra investir dans des actifs immobiliers à usage d'habitation ne nécessitant pas de travaux, dans les locaux tertiaires à usage professionnel ou commercial, susceptibles d'être transformés en logement ou non (notamment en pieds d'immeuble type bureaux, commerces ou résidences de services, logements étudiants, etc.).
- La SCPI Kyaneos Denormandie 5 investira uniquement en France.
- La SCPI a pour vocation de distribuer l'intégralité de ses revenus potentiels. A titre informatif, l'objectif de Taux de Rendement Interne (TRI) cible, non garanti, est fixé à 3% sur la durée totale de placement. La date de jouissance des parts est fixée au premier jour du douzième mois suivant le mois de la souscription.
- La SCPI peut avoir recours à l'endettement, dans la limite de l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale constitutive, soit 40% du montant total de ses actifs immobiliers, travaux inclus.

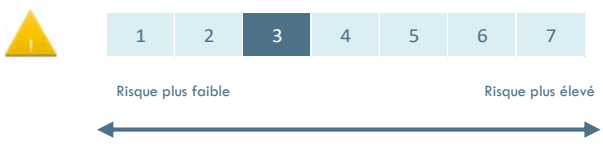
Investisseurs de détail visés

Tout investisseur agissant dans le cadre d'une diversification de son patrimoine et cherchant à investir dans un support immobilier non coté sur une longue durée de placement, conforme à celle recommandée, 13 ans minimum à compter de la date de souscription (correspondant à 12 ans de durée de vie auxquels il convient d'ajouter 1 an de durée prévisionnelle de dissolution), à l'exclusion des investisseurs dits « US Person » tels que définis dans la Note d'informations et de ceux qui recherchent une protection du capital. Le produit n'offre pas de protection ou de garantie de capital.

Dépositaire : Société Générale Securities Services

Informations complémentaires : L'ensemble des informations relatives au fonds (prospectus, description de la stratégie d'investissement et objectifs, l'ensemble des rapports règlementaires) sont accessibles gratuitement et en français sur le site internet de KYANEOS ASSET MANAGEMENT kyaneosam.com. Pour toute demande d'informations complémentaires et notamment relative au prix de part contactez-nous par téléphone au 04 86 34 80 73 ou par mail à l'adresse contact@kyaneosam.com

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



Indicateur de risques

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 notre part de vous payer.

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant toute sa durée de vie, soit 13 ans (correspondant à 12 ans de durée de vie auxquels il convient d'ajouter 1 an de durée prévisionnelle de dissolution). **Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour. Vous ne pourrez peut-être pas sortir du produit avant échéance.** Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau « entre faible et moyen » et si la situation venait à se détériorer sur les marchés « il est peu probable » que la capacité de la SCPI KYANEOS DENORMANDIE 5 en soit affectée.

Autres risques matériellement pertinents et non pris en compte dans l'indicateur :

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 cession de vos parts, votre demande pourrait ne pas être satisfaite tant qu'il n'y aura pas de contrepartie à l'achat ou vous pourriez devoir accepter un prix inférieur au prix de souscription. Cette absence de liquidité est particulièrement importante sur les SCPI fiscales puisque l'avantage fiscal n'est acquis que pour l'investisseur initial : ainsi, il sera particulièrement difficile de trouver une contrepartie pour revendre ses parts.

Risque de perte de l'avantage fiscal : L'associé devra conserver ses parts pendant une durée correspondant à un minimum de 9 ans à compter de la première mise en location du dernier immeuble rénové, sauf à perdre l'avantage fiscal. L'avantage fiscal présenté n'est pas automatique. Il est conditionné au respect par la SCPI de certaines règles d'investissement et de location, à la durée de détention des parts par l'investisseur, et à sa situation fiscale individuelle. En effet, l'investisseur pourrait devoir rembourser les réductions d'impôt déjà perçues.

Scénarios de performance (hors avantage fiscal)

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.

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 marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir.

Période de détension conseillée : 13 ans Exemple d'investissement : 10 000€ Scénarios		Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 6 ans	Si vous sortez après 13 ans (Période de détention recommandée)
Minimum	Ce que vous pourriez obtenir, après déduction des coûts	Il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou une partie de votre investissement.		
	Rendement Annuel Moyen			
Scénario de tensions	Ce que vous pourriez obtenir, après déduction des coûts	8 004,50 €	6 575,91 €	5 040,06 €
	Rendement Annuel Moyen	**-19,96%**	**-6,75%**	**-5,13%**
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir, après déduction des coûts	8 789,20 €	10 061,52 €	12 342,64 €
	Rendement Annuel Moyen	**-12,11%**	**0,10%**	**1,63%**
Scénario Intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir, après déduction des coûts	9 081,80 €	10 883,43 €	13 797,49 €
	Rendement Annuel Moyen	**-9,18%**	**1,42%**	**2,51%**
Scénario Favorable	Ce que vous pourriez obtenir, après déduction des coûts	9 387,70 €	11 673,29 €	15 381,40 €
	Rendement Annuel Moyen	**-6,12%**	**2,61%**	**3,37%**

Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés ont été calculés à partir de l'indice INSEE/Notaire représentant l'évolution du prix des logements anciens en France métropolitaine. Ils représentent des exemples utilisant les meilleures et pires performances, ainsi que la performance moyenne du produit sur une période allant de 1997 à 2016, soit une durée de 20 ans.

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

A titre informatif, l'objectif de Taux de Rendement Interne (TRI) cible, non garanti, est fixé à 3% sur la durée totale de placement.

Ce tableau montre les sommes et le rendement attaché que vous pourriez obtenir sur 1, 6 ou 13 ans (période de détention recommandée), en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissez 10 000 €.

Les calculs des scénarios de performance s'effectuent sur trois horizons d'investissement : la durée recommandée de placement, la moitié de celle-ci et un an. Le scénario défavorable représente le 90ème percentile des rendements annuel constaté, le scénario intermédiaire représente la moyenne (50ème percentile) et le scénario favorable le 10ème percentile. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des périodes de marché extrêmes.

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

Le produit est une société civile de placement immobilier distincte de la société de gestion de portefeuille. En cas de défaillance de cette dernière, les actifs du produit conservés par le dépositaire ne seront pas affectés. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de pertes financières du produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux du produit. L'investissement dans la SCPI n'est pas garanti ni couvert par un système national de compensation.

4. Que va me coûter cet investissement ?

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.

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 (le cas échéant). 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 ;
- 10 000 EUR sont investis

Investissement 10 000€			
Scénarios	**Si vous sortez avant 1 an**	**Si vous sortez au bout de 6 ans**	**Si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée (13 ans)**
Coûts totaux	**1 600,00 €**	**3 600,00 €**	**8 103,33 €**
Incidence des coûts annuels *	16,0%	6,0%	6,2%

(*) 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 8,7% avant déduction des coûts et de 2,5% après cette déduction.

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.

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		Si vous sortez après la période de détention recommandée (13 ans)
Coûts d'entrée	12% du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement. Cela comprend des coûts de distribution de 10% du montant investi. Il s'agit du montant maximal que vous paierez.	1 200 EUR
Coûts de sortie	Nous ne facturons pas de coût de sortie pour ce produit.	0 EUR
Coûts récurrents prélevés chaque année		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	4,0% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation.	5 200 EUR
Coûts de transaction	1,3% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.	1 733 EUR
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats et commission d'intéressement	Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit.	0 EUR
	Total	**8 133 EUR**

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

La période de détention recommandée correspond à la totalité de la vie de la société, soit 13 ans à compter de la souscription de la SCPI (12 ans de durée de vie auxquels il convient d'ajouter la durée prévisionnelle de dissolution de 1 an) en raison de la nature du sous-jacent de cet investissement et de la perte de l'avantage fiscal par l'associé en cas de sortie anticipée du produit.

En l'absence probable de marché secondaire, il est possible que vous ne puissiez pas sortir du produit avant la fin de la liquidation de la société, prévue au second semestre 2037.
La SCPI ne garantit pas le rachat ou la revente des parts, vous êtes donc soumis au risque de liquidité détaillé ci-avant.

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 des parts 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. Ces documents sont également disponibles 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.
Kyaneos AM ne dispose pas elle-même d'un service de médiation interne. Toutefois, si KYANEOS AM rejette une réclamation ou qu'elle refuse d'y faire droit en totalité, ou partiellement, vous pouvez saisir gratuitement le médiateur indépendant de l'AMF. Le formulaire de demande de médiation auprès de l'AMF ainsi que la charte de la médiation sont disponibles sur le site de l'AMF.