



KYANEOS

PLAQUETTE
COMMERCIALE

SCPI KYANEOS DENORMANDIE 5

Exemple d'un immeuble de la SCPI Kyaneos Denormandie 2 situé au 55 rue des 3 Visages à Arras (62)
Le patrimoine de la SCPI pourra être investi d'une manière différente.





Avertissements

> **RISQUE DE PERTE EN CAPITAL** : La SCPI Kyaneos Denormandie 5 n'offre aucune garantie de protection en capital. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué, ou ne l'être que partiellement, même en conservant ses parts pendant toute la durée de placement recommandée.

> **RISQUE DE LIQUIDITÉ** : La SCPI Kyaneos Denormandie 5 est exposée au risque de faible liquidité du marché immobilier. La vente d'immeubles peut nécessiter un délai important, prolongé en période de tension sur le marché. Par ailleurs, en raison de la faible activité sur le marché secondaire, vous pourriez éprouver des difficultés à revendre vos parts, sauf à un prix significativement décoté par rapport à leur prix de souscription, l'acheteur ne bénéficiant pas de l'avantage fiscal associé aux parts cédées.

> **RISQUE LIÉ AU MARCHÉ IMMOBILIER** : L'investissement de la SCPI Kyaneos Denormandie 5 en immobilier est exposé aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. La performance et l'évolution du capital investi dépendent directement de cette classe d'actifs. De nombreux facteurs, qu'ils soient liés à l'économie en général ou spécifiquement au marché immobilier, peuvent affecter négativement la valeur des actifs détenus par la SCPI.

> **RISQUE LIÉ AU RECOURS À L'ENDETTEMENT** : La SCPI Kyaneos Denormandie 5 peut recourir à l'endettement pour financer ses investissements dans la limite de 40%. Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent significativement réduire sa capacité à rembourser sa dette. Par ailleurs, les variations du marché du crédit peuvent limiter les sources de financement disponibles et entraîner une augmentation notable du coût de ce financement.

> **RISQUE FISCAL** : La réduction d'impôt sur le revenu apportée par la souscription de parts de la SCPI Kyaneos Denormandie 5 n'est ni restituable, ni reportable. Toute fraction de réduction non utilisée (ou la totalité) pourra être perdue. De plus, vous devrez conserver vos 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 et à devoir rembourser les réductions d'impôt déjà perçues.

> **RISQUE DE PERTE DE 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.

> **DURÉE DE PLACEMENT** : Investir dans la SCPI Kyaneos Denormandie 5 est assimilable à un placement à long terme, d'une durée recommandée de 13 ans (12 ans de durée de vie du produit auxquels il convient d'ajouter la durée prévisionnelle de dissolution d'un an), sauf à perdre l'intégralité de l'avantage fiscal. Cette durée pourrait être plus longue étant donné qu'elle court à compter de la date de mise en location du dernier immeuble acquis ou rénové par la SCPI.

> **PERFORMANCE** : Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les revenus potentiels de la SCPI peuvent varier à la hausse ou à la baisse. Le rendement des SCPI n'est jamais garanti.

> **REVENUS POTENTIELS** : Durant toute la phase de constitution du patrimoine de la SCPI Kyaneos Denormandie 5 qui devrait s'étaler sur une période d'environ 2 ans, les revenus potentiels que vous pourriez être amenés à percevoir seront marginaux au vu de la faible activité locative.

> **RISQUE DE DURABILITÉ** : Un risque en matière de durabilité constitue un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la performance de l'investissement. Les dommages dus à la réalisation de risques de durabilité peuvent induire des coûts de réparation ou une impossibilité physique d'occuper les lieux, dont découlerait une perte de loyer. Ces dommages peuvent détériorer la valeur de l'actif ou rendre sa cession plus difficile, voire impossible.

> **RISQUE LIÉ À L'ACHAT À CRÉDIT DE PARTS DE SCPI** : Si le revenu des parts achetées à crédit par l'associé n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse des prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence.

Donnez du sens à votre épargne

Kyaneos Asset Management est une société de gestion créée en 2018 qui gère des SCPI investies en immobilier résidentiel. Née de la volonté d'améliorer la qualité des logements, sa stratégie repose sur la rénovation d'immeubles anciens, en région. Depuis sa création, Kyaneos a rénové plus de 3 500 logements en France.

Le dispositif Denormandie

Le dispositif Denormandie est une aide fiscale accordée dans le cadre d'un investissement locatif. Il est destiné à encourager la rénovation dans l'ancien pour répondre aux besoins de logement des populations, dans la continuité du plan national de lutte contre le logement insalubre. Sont notamment éligibles les logements situés dans les villes bénéficiaires du programme national Action cœur de ville.

Il permet aux épargnants d'investir via des SCPI dans l'immobilier ancien à rénover. En contrepartie d'un engagement de location et d'un montant de travaux représentant au moins 25 % du prix du logement acheté, l'investisseur bénéficie d'une réduction d'impôts.

La réduction d'impôt prévue par ce dispositif, applicable à la SCPI Kyaneos Denormandie 5, permet de profiter d'une réduction d'impôt sur le revenu (non reportable, ni restituable) égale à 18% du montant de votre souscription, étalée sur 9 années, dès l'année de l'enregistrement de votre souscription.

Ce régime fiscal est lié à l'engagement de l'associé de conserver ses parts pour une durée de 13 ans compte tenu des délais d'investissement (12 ans de durée de vie du produit auxquels il convient d'ajouter la durée prévisionnelle de dissolution d'un an), d'achèvement des immeubles, de l'engagement de location des biens pendant 9 ans et des délais inhérents à la vente du patrimoine. 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. Toute cession des parts avant le terme de l'engagement de location peut entraîner la remise en cause de l'avantage fiscal.

Stratégie d'investissement de la SCPI

La SCPI Kyaneos Denormandie 5 a pour stratégie la composition d'un patrimoine immobilier résidentiel en centre-ville dans les communes éligibles aux dispositions de l'article 199 novovicies du CGI. Ainsi, la SCPI Kyaneos Denormandie 5 adoptera une stratégie d'investissement axée sur l'acquisition d'un patrimoine immobilier locatif en centre-ville, composé d'immeubles anciens à réhabiliter, répondant, après travaux, aux normes réglementaires de décence et de performance énergétique, conformément au dispositif Denormandie.





CARACTÉRISTIQUES

Société de gestion	KYANEOS ASSET MANAGEMENT Visa AMF n° GP-I8000002 du 22/02/2018
Classification de la SCPI	SCPI fiscale «Denormandie» à Capital fixe
Numéro et date du visa	Visa AMF n° 25-I8 en date du 14/10/2025
Ouverture aux souscriptions	14/10/2025
Clôture des souscriptions	31/12/2026 ou anticipée en cas de souscription intégrale du capital social maximum
Souscription	10 parts soit 10 000 €
Possibilité de démembler à la soucription	Non
Jouissance des parts	1 ^{er} jour du 12 ^{ème} mois
Taux de rendement interne cible	3%
Taux d'endettement maximum	40% de la valeur totale des actifs immobiliers
Capital social maximum	8 500 000 €

FRAIS

Commission de souscription	12% TTI, soit 120€ par part - dont 100€ au titre des frais de collecte - dont 20€ au titre des frais de recherche
Commission de gestion annuelle	10% TTI max. basés sur les produits locatifs HT encaissés
Commission de cession et de mutation de parts (hors marché secondaire)	250€ TTI quelque soit le nombre de parts cédées/transférées, à la charge du(des) cessionnaire(s).
Commission de cession et de mutation de parts (marché secondaire)	5% TTI du prix d'exécution total, à la charge du(des) cessionnaire(s).
Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur les actifs immobiliers	5% TTI max. du montant des travaux immobilisés hors taxe.
Commission de cession et d'acquisition d'actifs immobiliers	3% TTI max. du prix d'acquisition



Exemple de souscription

M. & Mme CHARLES investissent 10 000€ pour souscrire 10 parts de la SCPI Kyaneos Denormandie 5 en 2025. **Leur réduction d'impôt (totale) sur le revenu sera donc égale à 18% de 10 000€, soit 1 800€ au total**, sous réserve des aspects fiscaux. Cette réduction, effective dès l'année de souscription, est étalée **sur 9 ans, à raison de 200€ par an**. Il existe un risque d'absence de réduction d'impôt si la SCPI Kyaneos Denormandie 5 ne respecte pas les obligations du Dispositif Fiscal «Denormandie».

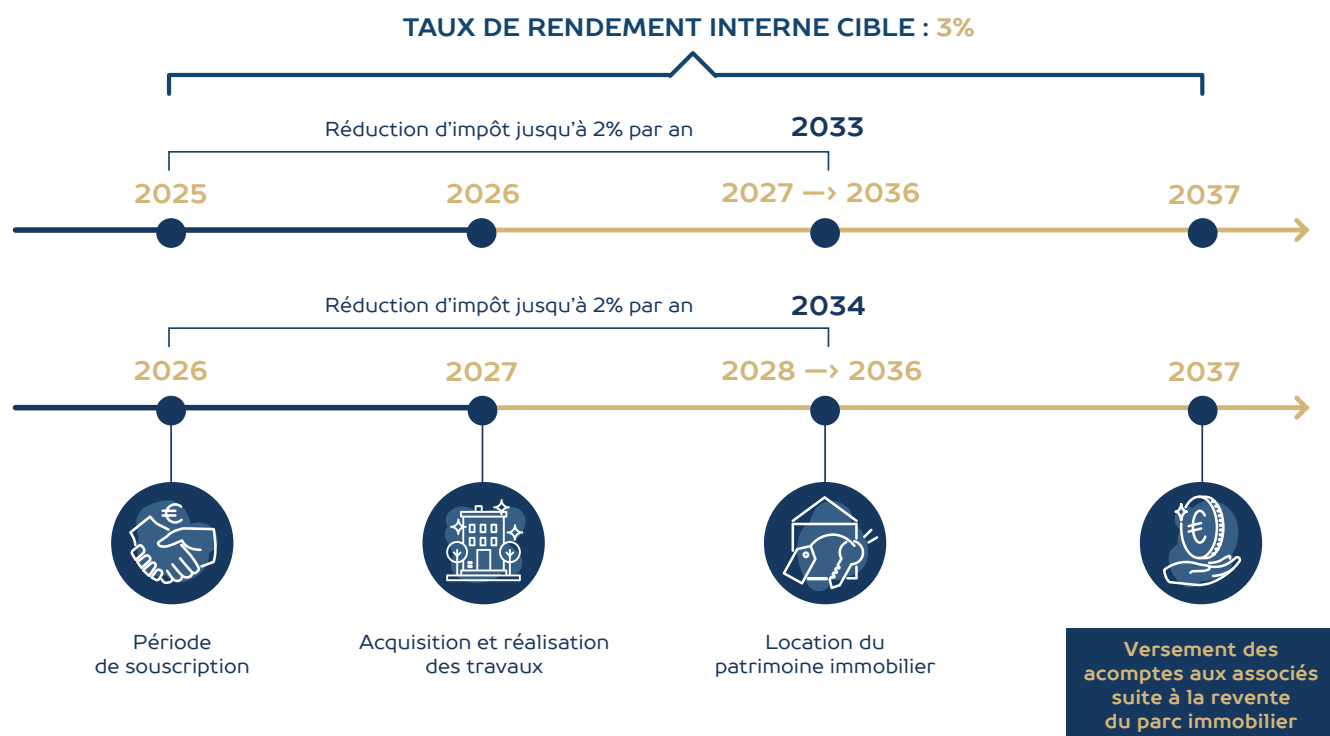
M. & Mme CHARLES percevront également, au fur et à mesure de la constitution du patrimoine de la SCPI Kyaneos Denormandie 5 des revenus trimestriels potentiels issus de la location des appartements. Ces revenus seront soumis à la fiscalité des revenus fonciers.

M. & Mme CHARLES sont informés que **leurs parts seront bloquées pour une durée de 13 ans** (soit 12 ans de durée de vie de la SCPI, auxquels il convient d'ajouter un an pour la dissolution).

Au fur et à mesure de la vente des appartements lors de la dissolution, M. & Mme CHARLES pourraient être amenés à percevoir une partie des fruits de la vente des appartements. Les éventuelles plus values (égales à la différence entre les prix de vente et les prix d'acquisition majorés du montant des travaux réalisés) seront fiscalisées au taux d'imposition en vigueur puis distribuées aux associés. Contrairement à d'autres dispositifs fiscaux, les travaux de rénovation éligibles à la réduction d'impôt Denormandie sont ajoutés au prix d'acquisition de l'immeuble pour déterminer son prix de revient. Lors de la revente de l'immeuble par la SCPI, le calcul de votre plus-value imposable se fera sur la différence entre le prix de vente et ce prix de revient (acquisition + travaux).

Il est rappelé que les revenus potentiellement distribués par la SCPI ne sont pas garantis et que le capital investi est soumis à un risque de perte.

Déroulement de l'investissement



Les simulations sont purement indicatives et peuvent varier avec les conditions de financement. La responsabilité de KYANEOS AM ne peut donc pas être engagée. Les données et les modèles d'évaluation utilisés pour ces simulations se basent sur des informations obtenues de sources que KYANEOS AM considère comme fiables au moment de la simulation, mais dont l'exactitude ne peut être garantie. Le simulateur ne peut être considéré ni comme étant un conseil en investissement ou une recommandation de conclure l'opération ni comme une offre de vente ou une quelconque sollicitation d'offre d'achat d'instruments financiers.



KYANEOSAM.COM



OÙ NOUS TROUVER ?

Kyaneos Asset Management
Immeuble Grand Angle
1578 Avenue de la 2^{ème} DB
30133 Les Angles



COMMENT NOUS CONTACTER ?

04 86 34 80 73
contact@kyaneosAM.com

Kyaneos Asset Management

1578 avenue de la 2^{ème} Division Blindée, Immeuble Grand Angle, 30133 Les Angles

834 610 313 R.C.S. Nîmes - Agrément AMF n° GP-I8000002 du 22/02/2018