

# SCPI KYANEOS DENORMANDIE 4

Document établi le 01/06/2023

Document non contractuel, communication commerciale

## SOMMAIRE

*	1	AVERTISSEMENT
*	2	PRÉSENTATION
*	3	CARACTÉRISTIQUES
*	4	EXEMPLE D'INVESTISSEMENT

# AVERTISSEMENT

## PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUE :

- > **Risque de perte en capital** : La SCPI KYANEOS DENORMANDIE 4 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 s'il conserve ses parts durant toute la durée de placement recommandée.
- > **Risque de liquidité** : La SCPI KYANEOS DENORMANDIE 4 est exposée à un risque lié à la faible liquidité du marché immobilier. La vente d'immeuble peut nécessiter un délai important qui peut être rallongé en période de tension sur le marché. Aussi, étant donné la faible activité du marché secondaire, vous pourriez être amené à rencontrer des difficultés à revendre vos parts à un prix, sauf considérablement décoté par rapport au prix de souscription, étant donné que l'acheteur ne récupère pas l'avantage fiscal lié aux parts cédées.
- > **Risque lié au marché immobilier** : L'investissement de la SCPI KYANEOS DENORMANDIE 4 en immobilier est soumis directement et indirectement aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. La performance et l'évolution du capital investi sont ainsi exposées aux risques liés à l'évolution de cette classe d'actifs. De nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs détenus par la SCPI KYANEOS DENORMANDIE 4.
- > **Risque lié au recours à l'endettement** : La SCPI KYANEOS DENORMANDIE 4 peut avoir recours à l'endettement pour le financement de ses investissements dans la limite de 40%. Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette, celles du marché du crédit peuvent également réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement.
- > **Risque fiscal** : La réduction d'impôt sur le revenu apportée par la souscription de parts de SCPI KYANEOS DENORMANDIE 4 n'est ni restituable, ni reportable : la fraction de réduction non consommée (ou la réduction complète) peut donc être perdue. Vos parts sont bloquées toute la durée de vie de la SCPI : en cas de cession de vos parts, vous perdrez l'intégralité des avantages fiscaux et pourrez

## POINTS D'ATTENTION

- > **Avantage fiscal** : Investir dans la SCPI KYANEOS DENORMANDIE 4 permet de profiter d'une réduction d'impôt sur le revenu calculée sur 18% du montant investi, étalée sur une période de 9 ans, à raison de 2% par an dans la limite de 10 000€ par an, sous réserve des aspects fiscaux. Il n'est donc pas adapté aux personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés, ni aux personnes physiques n'étant pas - ou très faiblement - imposées.
- > **Durée de placement recommandée** : Investir dans la SCPI KYANEOS DENORMANDIE 4 est assimilable à un placement à long terme, d'une durée recommandée de 12 ans (11 ans de durée de vie du produit auxquels il convient d'ajouter la durée prévisionnelle de dissolution de 1 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** : Il faut toujours garder en mémoire que les performances passées ne préjugent pas des performances futures et que le rendement des SCPI n'est jamais garanti. Plus la rentabilité d'un placement est élevée, plus le risque de ce placement est élevé.
- > **Diversification** : Un investissement en parts de SCPI KYANEOS DENORMANDIE 4 doit se faire dans le cadre d'une diversification de votre épargne. Il est fortement déconseillé d'investir toute son épargne sur un même placement.
- > **Revenus potentiels** : Durant toute la phase de constitution du patrimoine de la SCPI KYANEOS DENORMANDIE 4 qui devrait s'étaler sur une période d'environ 1 an, les revenus potentiels que vous pourriez être amenés à percevoir seront marginaux au vu de la faible activité locative.

**Préalablement à tout placement, assurez vous qu'il correspond à votre situation patrimoniale, votre profil de risque et vos objectifs de placement.**

# PRÉSENTATION

## LE DISPOSITIF FISCAL DENORMANDIE APPLICABLE À LA SCPI KYANEOS DENORMANDIE 4

La réduction d'impôt « DENORMANDIE » (introduite par la loi de finances pour 2015 au sein de l'article 199 novovicies du Code Général des Impôts ci-après "CGI") s'applique uniquement dans le cadre de l'impôt sur le revenu, sous conditions. La réduction d'impôt entre dans le champ d'application du plafond global des niches fiscales, limité par foyer fiscal à 10 000 euros par an (soit un investissement maximum de 300 000 euros). À l'initiative du Gouvernement, le bénéfice de la réduction d'impôt « PINEL » (dont le dispositif "DENORMANDIE" est une sous catégorie) est étendu par l'article 226 de la loi de Finances pour 2019 aux acquisitions de logements qui font ou ont fait l'objet de travaux de rénovation, ainsi qu'aux locaux affectés à un usage autre que l'habitation qui ont fait l'objet de travaux de transformation en logement. Les travaux de rénovation éligibles, définis par décret, doivent être facturés par une entreprise spécialisée dans les travaux de réhabilitation et représenter au moins 25 % du coût total de l'opération. Pour bénéficier de cet aménagement, les logements concernés doivent être situés dans des communes dont le besoin de réhabilitation de l'habitat en centre-ville est particulièrement marqué ou qui ont conclu une convention d'opération de revitalisation de territoire. Les modalités d'application de cette mesure ainsi que la liste des communes et la détermination du centre des communes éligibles ont été fixées par un arrêté des ministres chargés du logement et du budget. La réduction d'impôt prévue par ce dispositif, applicable à la SCPI KYANEOS DENORMANDIE 4, 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. Le dispositif DENORMANDIE est soumis à certaines conditions (travaux engagés, durée de location, plafonnement des loyers...) détaillées dans la note d'information.

Exemple : Investir 100 parts (soit 100 000€) dans la SCPI KYANEOS DENORMANDIE 4 en 2023 permet de profiter d'une réduction d'impôt sur le revenu de 18 000€, sous réserve des aspects fiscaux, soit 2 000€ par an pour 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030 et 2031.

**Ce régime fiscal est lié à l'engagement de l'associé de conserver ses parts jusqu'à l'expiration de l'engagement de location des biens pendant 9 ans, correspondant à une durée de blocage de 12 ans compte tenu des délais d'investissement (11 ans de durée de vie du produit auxquels il convient d'ajouter la durée prévisionnelle de dissolution de 1 an), d'achèvement des immeubles, de l'engagement de location des biens pendant 9 ans et des délais inhérents à la vente du patrimoine. Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale.**

### NATURE DU PLACEMENT

Vous accédez indirectement au marché de l'immobilier avec une mise de fonds de 10 000 € (minimum 10 parts de 1 000 €). Il s'agit d'un placement immobilier à long terme et vous devrez conserver vos parts pendant toute la durée de vie du produit (11 ans) et sa dissolution (1 an), soit un total de 12 ans, sauf à perdre et/ou rembourser l'intégralité des avantages fiscaux. Ces délais tiennent compte de la durée d'investissement, des travaux de rénovation des immeubles, de l'engagement de location des biens pendant 9 ans et de la durée de dissolution de la SCPI.

### ÉCHÉANCE

Au terme des 11 ans de durée de vie de la SCPI, elle entrera en dissolution. Le produit de la vente des logements sera réparti entre les Associés au prorata de leur nombre de parts au fur et à mesure de la vente des logements. Ce délai de dissolution est estimé à un an. A l'échéance de la SCPI le montant que vous percevrez dépendra du prix de cession des logements détenus par la SCPI donc, de l'évolution du marché immobilier d'habitation. L'investissement présente un risque de perte en capital.

### PATRIMOINE

La SCPI investit dans un patrimoine de nature à mutualiser le risque de vacance locative et le risque de marché. La sélection des locataires sera rigoureuse et la zone d'investissement s'étendra sur toute la France, dans des villes éligibles au dispositif DENORMANDIE. La réglementation encadre la gestion du patrimoine : plafonds de loyers et de ressources des locataires par zone.

### GESTION DE LA SCPI

Vous bénéficiez d'une gestion réalisée par des professionnels dans le choix des immeubles, la recherche des locataires et dans l'entretien du patrimoine en contrepartie d'honoraires de gestion qui comprennent les frais de personnel, de siège social, d'information des associés, d'organisation des assemblées, de gestion du patrimoine, de répartition des résultats. (confère note d'information - Chapitre 3) : Frais).

# CARACTÉRISTIQUES

## INFORMATIONS DIVERSES

Libellé	
Société de Gestion	KYANEOS ASSET MANAGEMENT Visa AMF GP-I8000002
Adresse	Avenue de la 2 <sup>ème</sup> Division Blindée Immeuble Grand Angle - 30133 Les Angles
Contacts	04 86 34 80 73 contact@kyaneosAM.com
Site internet	kyaneosam.com

## CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

Libellé	
Classification de la SCPI	SCPI fiscale "DENORMANDIE" à capital fixe
Numéro et date d'agrément	n°23-06 du 01/08/2023
Ouverture des souscriptions au public	10/08/2023
Clotûre des souscriptions	31/12/2024 ou anticipée en cas de souscription intégrale du capital social max.
Minimum de souscription	10 parts soit 10 000€
Possibilité de démembrer à la souscription	Non
Jouissance des parts	1 <sup>er</sup> jour du 6 <sup>ème</sup> mois suivant la souscription
Objectif de rendement <b>NON GARANTI</b>	3% par an hors avantage fiscal
Taux d'endettement max.	40% de la valeur totale des actifs immobiliers
Capital social maximum	7 500 000€

## FRAIS

Libellé	
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)	200€ TTI quelque soit le nombre de parts cédées/trans- férées, 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	3% TTI max. du montant des travaux immobilisés hors taxe.
Commission de cession et d'acquisition d'actifs immobiliers	2% TTI max. du prix d'acquisition

# EXEMPLE D'INVESTISSEMENT

## EXEMPLE D'UN INVESTISSEMENT DE 10 PARTS DE SCPI KYANEOS DENORMANDIE 4 SELON KYANEOS ASSET MANAGEMENT

Monsieur & Madame DUMONT investissent 10 000€ pour souscrire 10 parts de SCPI KYANEOS DENORMANDIE 4 en date du 1<sup>er</sup> septembre 2023. 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 étalée sur 9 ans, à raison de 200€ par an.

Monsieur & Madame DUMONT percevront également, au fur et à mesure de la constitution du patrimoine de la SCPI KYANEOS DENORMANDIE 4 des revenus trimestriels potentiels issus de la location des appartements. Ces revenus seront soumis à la fiscalité des revenus fonciers.

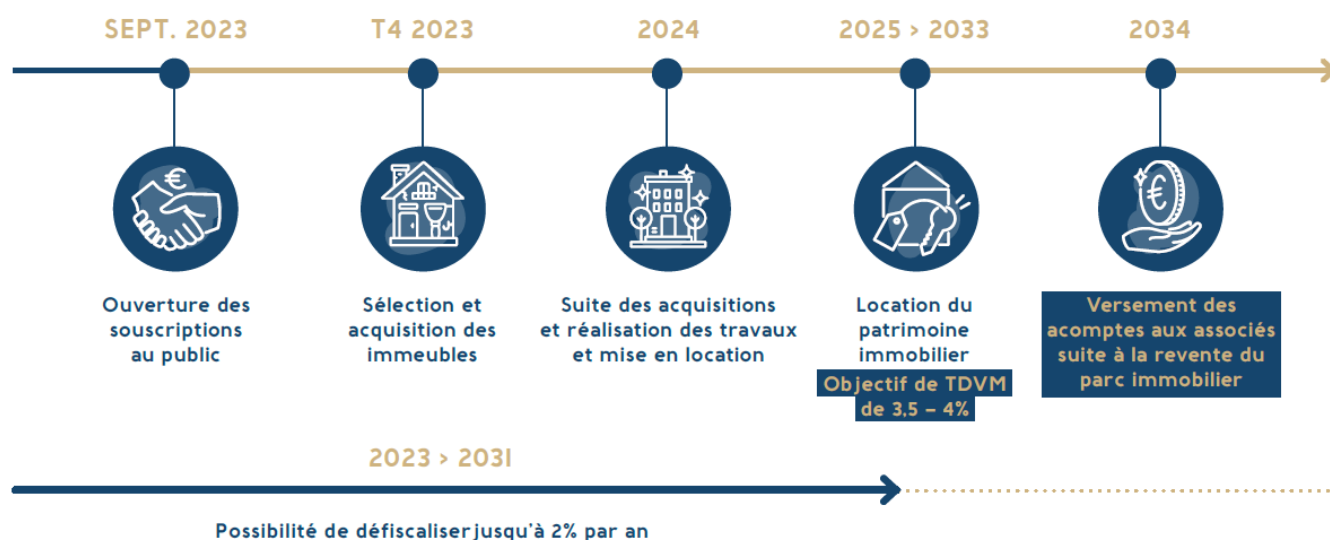
Monsieur & Madame DUMONT devront conserver leurs parts jusqu'à dissolution totale de la SCPI pour profiter de la pleine quintessence de leur investissement, et ne pas remettre en cause les avantages fiscaux perçus. Monsieur & Madame DUMONT sont informés que leurs parts seront bloquées pour une durée de 12 ans (soit 11 ans de durée de vie de la SCPI, auxquels il convient d'ajouter 1 an pour la dissolution), au vu de la liquidité très réduite de cette SCPI.

Au fur et à mesure de la vente des appartements lors de la dissolution, Monsieur & Madame DUMONT 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.

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.

## FONCTIONNEMENT DE LA SCPI KYANEOS DENORMANDIE 4

**Ces objectifs ne sont que des objectifs et pourraient ne pas être atteints. Investir en parts de SCPI Kyaneos Denormandie 4 implique un risque de perte en capital. Les revenus distribués par la SCPI ne sont pas garantis. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances à venir.**



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.



Société de gestion de portefeuille agréée  
Immeuble Portes Grand Angle  
Avenue de la 2<sup>ème</sup> Division Blindée  
30133 Les Angles

---