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 DENORMANDIE 2
Initiateur du PRIIPS :	KYANEOS ASSET MANAGEMENT, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés d'Avignon sous le n°834 610 313
Site internet :	www.kyaneosam.com
Contact:	33 (0) 4 65 81 12 65 pour de plus amples informations ou envoyez un courriel à contact@kyaneosam.com
Autorité compétente:	Autorité des Marchés Financiers
Date de production du document :	11/08/2021
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 2 est une SCPI (Société Civile de Placement Immobilier) fiscale de type Loi Denormandie à capital fixe.

Objectifs

- La SCPI Kyaneos Denormandie 2 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 aux investisseurs d'un avantage fiscal.
- La SCPI Kyaneos Denormandie 2 s'engagera à acquérir des actifs immobiliers situés dans des villes éligibles au Dispositif Fiscal et à les louer vide (i.e. non meublé) à titre de résidence principale pendant 12 ans.
- La SCPI Kyaneos Denormandie 2 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, comprise entre 12 et 21% selon la durée de location (dans le cas de la SCPI Kyaneos Denormandie 2: 21%, soit 2% par an pendant 9 ans puis 1% pour les 3 années suivantes), 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 sur 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 2 investira uniquement en France.
- La SCPI peut avoir recours à l'endettement, dans la limite de l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale constitutive, soit 40% de la valeur d'acquisition de ses actifs immobiliers.

Investisseurs de détail visés:
Tout investisseur agissant dans le cadre d'une diversification de leur patrimoine et recherchant à investir dans un support immobilier non coté sur une longue durée de placement, conforme à celle recommandée, 18 ans minimum à compter de la date de souscription (correspondant à 17 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 » comme 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.
La durée de vie de la SCPI est de 17 ans soit jusqu'en 23/06/2038.

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 durée toute sa vie, soit 18 ans (17 ans de durée de vie auxquels il convient d'ajouter la durée prévisionnelle de dissolution de 1 an). 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: La liquidité du placement sera très limitée, voire quasi inexistante. L'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis à un tiers, si bien que les possibilités de vente des parts seront réduites, sauf à des prix très décotés. La SCPI ne garantit pas la vente de vos parts.

Risque de perte de l'avantage fiscal : L'associé devra conserver ses parts pendant une durée correspondant à un minimum de 12 ans à compter de la première mise en location du dernier immeuble rénové, sauf à perdre l'avantage fiscal.

Investissement 10 000€ Scénarios		1 an	9 ans	18 ans (période de détention recommandée)
Scénario de tensions	Ce que vous pourriez obtenir, après déduction des coûts	8 274,50 €	6 667,76 €	5 567,47 €
	Rendement Annuel Moyen	**-17,26%**	**-4,40%**	**-3,20%**
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir, après déduction des coûts	9 059,20 €	12 213,44 €	18 410,12 €
	Rendement Annuel Moyen	**-9,41%**	**2,25%**	**3,45%**
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir, après déduction des coûts	9 351,80 €	13 562,23 €	21 141,10 €
	Rendement Annuel Moyen	**-6,48%**	**3,44%**	**4,25%**
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir, après déduction des coûts	9 657,70 €	14 870,62 €	24 251,60 €
	Rendement Annuel Moyen	**-3,42%**	**4,51%**	**5,04%**

Ce tableau montre les sommes et le rendement attaché que vous pourriez obtenir sur 1, 9 ou 18 ans (période de détention recommandée correspondant à 17 ans de durée de vie et 1 an de durée de dissolution prévisionnelle), 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. 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 marchés 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 9 ans	Si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée (18 ans)
Coûts totaux	**1 440,00 €**	**4 682,62 €**	**10 215,27 €**
Réduction du rendement par an	14,4%	4,6%	4,2%

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			
Coûts ponctuels	Coûts d'entrée	0,6%	L'incidence des coûts que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez; il se pourrait que vous payiez moins. Ceci inclut les coûts de distribution de votre produit.
	Coûts de sortie	0,0%	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement avant l'échéance.
Coûts récurrents	Coûts de transaction sur le portefeuille	0,2%	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
	Autres coûts récurrents	3,4% (*)	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements. (*)
Coûts accessoires	Commission liée aux résultats	*na*	L'incidence des commissions liées aux résultats. Nous prélevons cette commission sur votre investissement si le produit surpasse son indice de référence. Non applicable
	Commission d'intéressement	*na*	L'incidence des commissions d'intéressement. Nous prélevons ce montant lorsque la performance de l'investissement est supérieure à un niveau convenu à l'avance. Non applicable.

** Dont frais d'exploitation immobilières estimés à 2,1%*

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 toute la durée de la SCPI, soit 18 ans (17 ans de durée de vie auxquels il convient d'ajouter la durée prévisionnel de liquidation de 1 an) à compter de la souscription de la SCPI 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 en 2039.
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
  8 rue d'Annanelle, 84000 Avignon
- Par e-mail : contact@kyaneosam.com
- Par téléphone : +33 (0) 4 65 81 12 65

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 .