



# KYANEOS

Acquisition #6 - 44 rue Guerrier 76200 Dieppe

UNE NOUVELLE FAÇON D'INVESTIR DANS L'IMMOBILIER

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

### LES CHIFFRES À RETENIR



#### SOUSCRIPTION

La période de souscription est clôturée depuis le 30/01/2023.



14

#### IMMEUBLES

soit 68 lots (3 931 m<sup>2</sup>) hors garages et parkings.



158

#### ASSOCIÉES dans la SCPI.



4,5€

#### /PART

distribués pour le trimestre.

### LES PRINCIPAUX RISQUES

#### Le capital investi en SCPI est-il garanti ?

**Non.**

Il est possible qu'au moment de la sortie du produit, le capital obtenu soit inférieur au capital investi.

#### Les revenus (dividendes) sont-ils garantis ?

**Non.**

Les dividendes versés par la SCPI peuvent varier à la hausse comme à la baisse. **Les performances passées ne préjugent pas des performances à venir.**

#### Puis-je récupérer mon investissement à tout moment ?

**Non.**

L'horizon de placement conseillé est jusqu'à la dissolution totale de la SCPI.

#### Y a-t-il un risque de conflit d'intérêts ?

**Oui.**

La gestion locative et les travaux d'entretien courant de certains immeubles détenus par la SCPI Kyaneos Denormandie 3 sont confiés à deux sociétés liées au groupe Kyaneos AM.

Avant d'investir, vous devez vous assurer qu'un placement en SCPI est adapté à votre besoin d'épargne et votre profil de risque. La SCPI peut avoir recours à l'endettement dans les conditions précisées dans sa note d'information.



## ÉDITO

Chères associées, chers associés,

Comme nous vous l'indiquions le trimestre précédent, une nouvelle acquisition située au Luc, dans le Var (83), vient compléter votre SCPI Kyaneos Denormandie 3. Il s'agit de la deuxième acquisition dans cette petite ville où le marché locatif est particulièrement tendu.

Les travaux de cet immeuble devraient s'achever au troisième trimestre 2025, marquant ainsi la fin de la phase d'acquisition et de rénovation de la SCPI Kyaneos Denormandie 3. Seule ombre au tableau : nous rencontrons un retard de chantier lié à la pose des compteurs électriques sur l'immeuble de Castres. Ce point devrait toutefois être résolu dans les mois à venir.

Nous serons ainsi en mesure, fin 2025, de vous présenter un tableau des économies d'énergie réalisées grâce aux travaux de rénovation. Nous sommes confiants que ces résultats sauront vous satisfaire !

Toute l'équipe de Kyaneos AM vous remercie à nouveau pour votre confiance, qui nous permet de rénover tous ces immeubles !

La société de gestion



Acquisition #6 - 44 rue Guerrier 76200 Dieppe

# LES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

## ÉVOLUTION DES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET CLIMATIQUES

#	Dépt.	Ville	kWh avant travaux	kWh après travaux	Réduction en %	GES avant travaux	GES après travaux	Réduction en %
1	31	REVEL						DIAGNOSTICS EN COURS
2	84	CAVAILLON	324 kWh	113 kWh	-65%	70 kCO2	3 kCO2	-96%
3	71	CHALON-SUR-SAÔNE						DIAGNOSTICS EN COURS
4	81	CASTRES						TRAVAUX EN COURS
5	26	ROMANS-SUR-ISÈRE	313 kWh	119 kWh	-62%	9 kCO2	3 kCO2	-67%
6	76	DIEPPE	232 kWh	112 kWh	-52%	6 kCO2	2 kCO2	-67%
7	82	MONTAUBAN	328 kWh	123 kWh	-63%	10 kCO2	3 kCO2	-70%
8	89	SENS	216 kWh	154 kWh	-29%	6 kCO2	4 kCO2	-33%
9	45	CHÂTEAU-RENARD	363 kWh	151 kWh	-58%	11 kCO2	4 kCO2	-64%
10	47	AGEN	255 kWh	151 kWh	-41%	54 kCO2	4 kCO2	-93%
11	65	TARBES						DIAGNOSTICS EN COURS
12	31	SAINT-GAUDENS	244 kWh	139 kWh	-43%	53 kCO2	4 kCO2	-93%
13	47	MARMANDE	300 kWh	133 kWh	-56%	9 kCO2	4 kCO2	-56%
14	83	LE LUC	262 kWh	140 kWh	-47%	7 kCO2	3 kCO2	-57%

## MÉTHODOLOGIE DE CALCUL



### DPE à l'acquisition

La SCPI fait appel à un diagnostiqueur immobilier indépendant pour calculer le diagnostic de performance énergétique (DPE).



### Travaux

La SCPI effectue des travaux afin d'améliorer la performance énergétique des logements de 20% au moins. (Mode de chauffage, isolation des murs et des combles, fenêtres...).



### DPE après travaux

La SCPI fait à nouveau appel à un diagnostiqueur immobilier indépendant pour calculer le diagnostic de performance énergétique (DPE) après travaux.



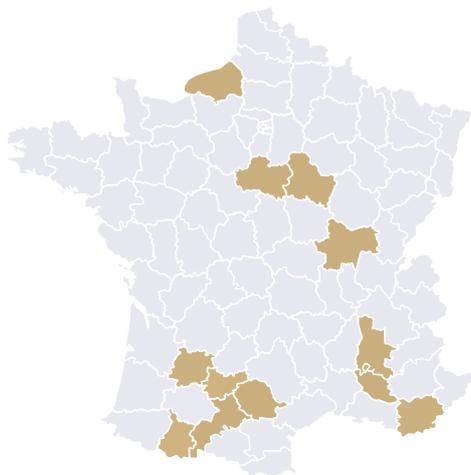
### Constat

La SCPI évalue son impact environnemental avec les DPE avant/après travaux. Il est calculé en Mégawattheures d'énergie primaire et Tonnes équivalent de CO2.

## LES DONNÉES DU TRIMESTRE

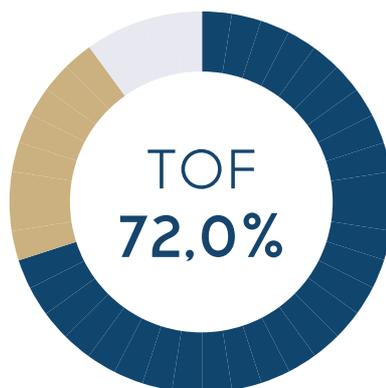
AU 31/03/2025

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



La SCPI Kyaneos Denormandie 3 s'étend sur **12 départements** de France métropolitaine.

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



- TOF ASPIM (72,0%)
- EN TRAVAUX (17,8%)
- EN ATTENTE DE LOCATAIRES (10,2%)

## RÉPARTITION TYPOLOGIQUE DES LOYERS



93,3%

HABITATIONS



6,7%

TERTIAIRES

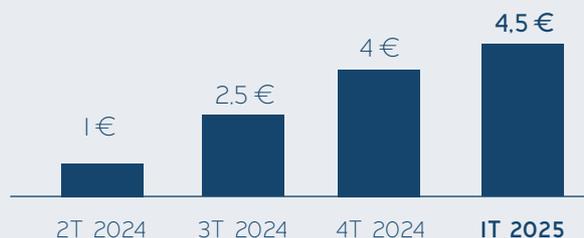
## ACTIVITÉS LOCATIVES



78 344€

de loyers encaissés sur ce trimestre.

## ÉVOLUTION DU DIVIDENDE



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## VALEURS DE LA PART

	AU 31/12/2023
Prix de souscription	1 000€
Valeur de réalisation	832,58€
Valeur de reconstitution	981,27€
Valeur IFI	575,16€

## NIVEAU D'ENDETTEMENT

0%

Au 31/03/2025, la dette représente 0% de la capitalisation de la SCPI, qui est autorisée à s'endetter au maximum à 40%.

## MARCHÉ DES PARTS

	4T 2024	1T 2025
Parts souscrites sur la période	-	-
Parts souscrites compensant les retraits	-	-
Parts en attente de cession	-	-
Transaction de gré à gré	-	-

## ÉVOLUTION DU CAPITAL

	4T 2024	1T 2025
Capitalisation (en prix de souscription)	9,9 M€	9,9 M€
Capital nominal	7,9 M€	7,9 M€
Nombre de parts	9 948	9 948
Nombre d'associés	158	158



## LE SAVIEZ-VOUS ?

\*Prix AEM : Prix Acte en Mains (prix d'achat + frais d'acquisition + budget travaux). Le prix au m<sup>2</sup> tient compte du budget travaux.

## PARC IMMOBILIER

La SCPI possède **14 immeubles** au total dans son parc immobilier, soit **68 lots** hors garages et parkings.

#		Ville	Adresse	Surface habitable totale	Prix AEM* travaux inclus	Prix au m <sup>2</sup>	Rendement AEM non garanti	P1 et P2	P3 et +	Garages et parkings	Tertiaire
1	31	REVEL	30 rue Notre Dame	448 m <sup>2</sup>	726 253 €	1 622 €	6,2%	3	5	-	-
2	84	CAVAILLON	10 boulevard Paul Doumer	298 m <sup>2</sup>	629 369 €	2 112 €	5,5%	-	3	-	2
3	71	CHALON-SUR-SAÔNE	28 avenue de Paris	380 m <sup>2</sup>	611 000 €	1 608 €	5,3%	-	4	-	-
4	81	CASTRES	18 rue du 115 <sup>ème</sup> Régiment	341 m <sup>2</sup>	688 654 €	2 020 €	5,6%	1	5	-	-
5	26	ROMANS-SUR-ISÈRE	47 place Jacquemart	411 m <sup>2</sup>	748 000 €	1 819 €	5,8%	4	2	1	2
6	76	DIEPPE	44-46 rue Guerrier	252 m <sup>2</sup>	637 901 €	2 534 €	4,8%	1	4	-	-
7	82	MONTAUBAN	1183 chemin de Coustou	267 m <sup>2</sup>	649 000 €	2 427 €	4,7%	2	2	3	-
8	89	SENS	13 rue Nonat Fillemin	220 m <sup>2</sup>	360 830 €	1 640 €	6,2%	1	2	-	-
9	45	CHÂTEAU-RENARD	59 place du Vieux Marché	580 m <sup>2</sup>	1 014 500 €	1 750 €	5,8%	3	6	-	-
10	47	AGEN	10 rue d'Albret	315 m <sup>2</sup>	591 317 €	1 877 €	5,6%	-	5	5	-
11	65	TARBES	41 rue Desaix	405 m <sup>2</sup>	781 000 €	1 854 €	5,5%	2	4	-	-
12	31	SAINT-GAUDENS	38 boulevard Louis Pasteur	63 m <sup>2</sup>	142 000 €	2 261 €	5,3%	-	1	-	-
13	47	MARMANDE	6 rue Fauconnet	67 m <sup>2</sup>	111 105 €	1 658	6,7%	-	1	-	-
14	83	LE LUC	12 bis rue Lazare Carnot	157 m <sup>2</sup>	299 000 €	1 904	5,7%	3	-	-	-

La SCPI n'a pas recours à des investissements indirects via des SCI ou SAS.

## ACTUALITÉS SOCIALES

Nous avons le plaisir de convier les associés de la SCPI à l'Assemblée Générale Ordinaire, qui se tiendra le mercredi 21 mai 2025 à 10h00 dans nos locaux, au siège de Kyaneos Asset Management.

## CESSIONS ET ARBITRAGES

La SCPI n'a réalisé aucune opération de ce type sur la période.

## AVERTISSEMENTS

La Société de gestion ne garantit ni le retrait ni la vente des parts de la SCPI. Les parts de la SCPI ne peuvent être souscrites, acquises ou vendues par ou au bénéfice d'une « US person ». **Le capital investi et les revenus ne sont pas garantis et dépendront de l'évolution du marché immobilier sur la durée de placement.** La durée recommandée de placement est de : toute la durée de la SCPI jusqu'à dissolution (environ 11 ans). La liquidité du placement est très limitée durant toute la durée de vie de la SCPI. Avant tout investissement, vous devez vérifier qu'il est adapté à votre situation patrimoniale. L'intégralité de ces conditions figure dans la note d'information de la SCPI Kyaneos Denormandie 3.

## FISCALITÉ

La réduction d'impôt est applicable à des Associés qui souscrivent des parts de SCPI dont la quote-part de revenu est soumise en leur nom à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers. Au titre d'une année d'imposition, le montant de la souscription ouvrant droit à la réduction d'impôt ne peut pas excéder, pour un même contribuable, la somme de 300 000€. Le taux de la réduction d'impôt pour les investissements réalisés en métropole est de 18% sous condition de location de 9 ans. La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient ou d'acquisition du logement dans la limite de plafonds par mètre carré de surface habitable dépendant de la localisation du logement dans les zones géographiques du dispositif Denormandie. La réduction d'impôt est répartie sur neuf années. Elle est accordée au titre de l'année de la souscription et imputée sur l'impôt dû au titre de cette même année puis sur l'impôt dû au titre de chacune des huit années suivantes à raison d'un neuvième de son montant total au titre de chacune de ces années.

Les revenus financiers, générés par le placement de la trésorerie disponible en attente d'investissement immobilier, perçus par la SCPI sont soumis à une imposition forfaitaire unique de 30% qui se décompose de la manière suivante :

- un prélèvement forfaitaire unique (PFU) d'impôt sur le revenu au taux de 12,8%

- les prélèvements sociaux (PS) au taux global de 17,2%

Ces revenus financiers font l'objet d'un prélèvement à la source à titre d'acompte d'impôt sur le revenu sauf si les contribuables ont demandé une dispense de prélèvement avant le 30 novembre de l'année antérieure au versement, dans les conditions existantes.

Les cessions de parts sont imposées selon le régime des plus-values immobilières : soumises à un prélèvement forfaitaire de 19% (taux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2018) augmenté des prélèvements sociaux de 17,2%, soit un taux global de 36,2%, avec une exonération partielle jusqu'à la 30<sup>e</sup> année de détention et totale au-delà.

Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.

Déclaration des revenus et IFI : chaque année, Kyaneos AM vous adressera les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale. La valeur IFI par part sera transmise avec les informations fiscales prévues pour remplir les déclarations de revenus. Il est également précisé que les crédits relatifs au financement de parts de SCPI en nue-propriété ne peuvent plus être inscrits au passif. Le taux de TVA applicable est de 20%.

## RAPPEL DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION, RETRAIT ET CESSIION DE PARTS

### AUGMENTATION DE CAPITAL :

Les souscriptions sont ouvertes jusqu'au 31 janvier 2023.  
Le nombre de parts au 31/01/2023 est de 9 948.

### VENTE DE PARTS SUR LE MARCHÉ SECONDAIRE :

Il est rappelé que l'avantage fiscal dont bénéficient les souscripteurs est lié à l'obligation de conserver les parts pendant une durée de 9 ans à compter de la location du dernier des immeubles achetés, sous peine de réintégration des réductions d'impôts pratiquées : compte tenu de la phase de souscription de capital et des délais d'achèvement des immeubles, cet

engagement de conservation des titres aura normalement pris fin à l'issue des 12 premières années suivant la constitution de la société. La société de gestion recommande fortement aux souscripteurs de conserver leurs parts pendant la durée de vie de la société, afin d'optimiser leur placement. Il est important de souligner que le prix acquéreur sur le marché secondaire ne représente pas la valeur intrinsèque du patrimoine de la SCPI. La valeur vénale du patrimoine correspond à la valeur de réalisation de la SCPI.

La SCPI publie sur son site internet le prix de cession des dernières confrontations ainsi que les 5 meilleurs ordres à l'achat et à la vente inscrits sur le registre.

### CESSIONS DIRECTES (GRÉ À GRÉ) :

Les cessions directes demeurent possibles, sous réserve des conséquences fiscales d'une cession ne respectant pas les obligations fiscales. Le prix de cession est librement débattu entre les intéressés. Les parties font enregistrer l'acte (préalablement se renseigner auprès de la société de gestion quant à la disponibilité des parts). La cession à titre onéreux est soumise à un droit d'enregistrement de 5%. Le cédant verse à la société de gestion un montant de 200€ TTI, quel que soit le nombre de parts cédées. Il en est de même à l'occasion d'une cession à titre gratuit par voie de donation ou de succession.

Note d'information, statuts et documents réglementaires sur :  
[KYANEOSAM.COM](http://KYANEOSAM.COM)



Accédez à votre espace personnel sur :  
[KYANEOSAM.COM](http://KYANEOSAM.COM)

## MENTIONS RÉGLEMENTAIRES

SCPI Kyaneos Denormandie 3, Société Civile de Placement en Immobilier à capital fixe "Denormandie".

Visa AMF n°22-13 du 26/08/2022. Durée de la SCPI : Jusqu'au 03/08/2033.

Capital maximum statutaire : 7 500 000€.

Dépositaire : SGSS. Évaluateur : Adéquation expertise.

Le présent bulletin est valable pour la période du 01/01/2025 au 31/03/2025.

Kyaneos AM est agréée par l'AMF sous le n° GP-I8000002 depuis le 26/02/2018.

