



## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION SCPI KYANEOS DENORMANDIE 2 - 4<sup>e</sup> trim. 2021

**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 distributions passées ne préjugent pas des distributions futures.

**Puis-je récupérer mon investissement à tout moment ?** Non.

La revente de vos parts de SCPI Kyaneos Denormandie 2 est très difficile compte tenu du fait que l'avantage fiscal n'est pas cessible. De ce fait, le prix de vente se ferait certainement à un prix décoté. Pour rappel, l'horizon de placement de la SCPI est d'environ 18 ans. Il est donc recommandé de conserver ses parts jusqu'à dissolution de la SCPI.

**Y'a-t-il un risque de conflit d'intérêt ?** Oui.

Les SCPI gérées par Kyaneos AM peuvent solliciter des prestataires liés à Kyaneos AM. Par exemple, la gestion locative pourrait être confiée à une société appartenant au même groupe que Kyaneos AM.

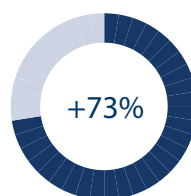
Avant d'investir, vous devez vous assurer qu'un placement en SCPI est adapté à votre besoin d'épargne et votre profil de risque. La SCPI peut avoir recours à l'endettement dans les conditions précisées dans sa note d'information.

### L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE

10

**MIN. DE SOUSCRIPTION**

10 parts pour un nouvel associé



**DE CAPITALISATION**  
par rapport au 3T 2021,  
soit une collecte nette de  
5M€



**3 IMMEUBLES ACQUIS**  
soit 30 lots (1 852 m<sup>2</sup>) hors  
garages et parkings - pour  
3,1M€ (travaux et frais inclus)



**PRIX DE SOUSCRIPTION**

1 000€/part, tous frais inclus



**DÉLAI DE JOUISSANCE**

1<sup>er</sup> jour du 6<sup>e</sup> mois  
suivant la souscription



**84 NOUVEAUX ASSOCIÉS**  
pour un total de 127 associés



**0€/PART**  
La SCPI étant en phase de  
constitution.



La SCPI Kyaneos Denormandie 2 doit respecter des ratios relatifs aux économies d'énergie réalisées sur son parc immobilier. En conséquence, nous nous plaçons sous l'article 8 vis-à-vis de la réglementation SFDR.

## LE MOT DE KYANEOS



C

chers associés,

Toute l'équipe de Kyaneos vous souhaite une excellente année 2022 !

La période de commercialisation de la SCPI Kyaneos Denormandie 2 a été prorogée jusqu'au 31 mars 2022. En effet, nous avions pour objectif de collecter environ 10 millions d'euros sur cette SCPI. Ce montant implique un seuil minimal de 7,5mlns d'euros : celui-ci n'ayant pas encore été atteint, nous avons donc dû proroger de trois mois la commercialisation. A la lumière des souscriptions en cours pour le premier trimestre 2022 nous sommes en mesure de vous confirmer que ce seuil sera atteint.

Comme pour notre première SCPI Kyaneos Denormandie, il n'a pas été difficile de trouver des immeubles à rénover et au moment où nous écrivons ces lignes nous nous sommes déjà positionnés (acquis ou en cours d'acquisition) sur des biens pour un montant d'environ 7 mlns d'euros. Ce chiffre se décompose en 4 mlns pour l'acquisition d'immeubles et un budget prévisionnel de travaux de 3mlns.

Nul doute que ces travaux permettront d'améliorer la qualité et l'efficacité énergétique des bâtiments.

Nous ne manquerons pas de vous communiquer des photos de rénovation avant/après dans le courant de l'année 2022.

Nous envisageons d'investir une partie des liquidités résiduelles de la SCPI Kyaneos Denormandie 2 dans des supports répondant aux objectifs suivants:

- Un rendement potentiellement supérieur à celui d'un dépôt à terme
- Couple risque/rendement proche de l'immobilier résidentiel
- Une liquidité en ligne avec les besoins de la SCPI, à savoir, à minima mensuelle

Ainsi, parmi les supports identifiés, nous pourrions investir dans l'OPCI Kyaneos Résidentiel. Cela représenterait un conflit d'intérêt évident étant donné que ce fonds est géré par Kyaneos Asset Management. C'est pourquoi, si ce cas se présente, aucun honoraire de gestion ne sera prélevé par la SCPI sur les revenus issus de l'OPCI (les frais prélevés par l'OPCI resteront, eux, applicables)





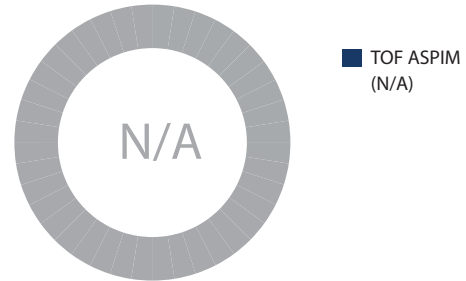
# LES DONNÉES AU 31/12/21

MARCHÉ DES PARTS	T3 2021	T4 2021
Parts souscrites sur la période	1 872	5 025
Parts vendues sur le marché secondaire	-	-
Parts inscrites sur le carnet d'ordre	-	-

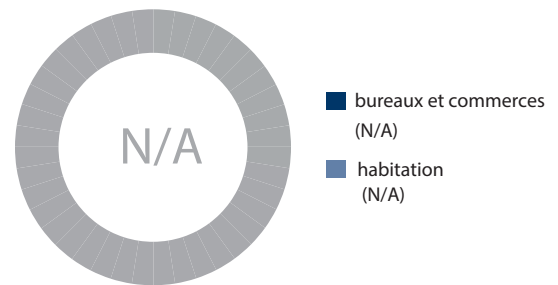
EVOLUTION DU CAPITAL	T3 2021	T4 2021
Capitalisation (en prix de souscription)	1,9 M€	6,9 M€
Capital nominal	1,4 M€	5,2 M€
Nombre de parts	1 872	6 897
Nombre d'associés	43	127

VALEURS DE RÉFÉRENCE	
Prix de souscription	1 000€
Valeur IFI au 31/12/2020	N/A
Valeur de réalisation au 31/12/2020	N/A
Valeur de reconstitution au 31/12/2020	N/A

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



## RÉPARTITION TYPOLOGIQUE DES LOYERS



## ÉVOLUTION DU DIVIDENDE

La SCPI est en cours de constitution.

Le premier versement est prévu pour le 1er trimestre 2023 (soit fin avril).

0€	0€
T3 2021	T4 2021

## NOMBRE DE LOTS ET SURFACE



3 immeubles (30 lots - hors garages et parkings) au total pour une surface de 1 852 m<sup>2</sup>



### ACTUALITÉS SOCIALES

La période de souscription a été prorogée jusqu'au 31/03/2022.



### SITUATION LOCATIVE : LOYERS ENCAISSÉS SUR LA PÉRIODE

La SCPI étant en phase de "constitution - rénovation" de ses premiers actifs, elle n'a pas encaissé de loyers sur la période (d'où l'absence de TOF ci-dessus.)



### CESSIONS ET ARBITRAGES

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

## LES ACQUISITIONS DU 4e TRIMESTRE



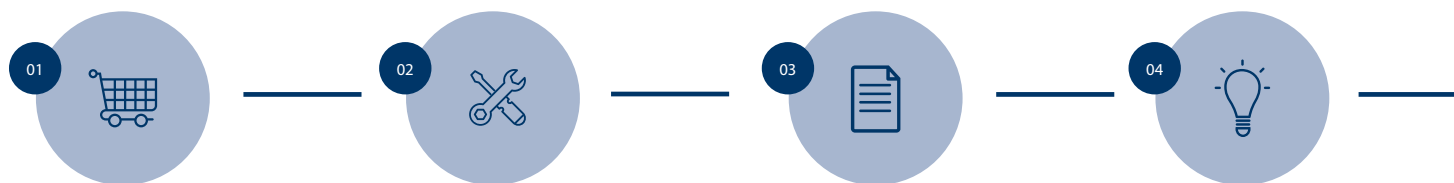
Etant donné la réforme du calcul du Diagnostic de Performance Energétique (DPE) au 1er juillet 2021, les données relatives aux économies d'énergie seront publiées dans le rapport annuel de la SCPI.  
La note attribuée à la qualité de chaque logement sera également communiquée dans le rapport annuel.

#	Dpt	Ville	Surface totale	Prix AEM (frais de notaire et travaux inclus)	Prix au m <sup>2</sup>	Budget prévisionnel travaux	Rendement AEM	P1 et P2	P3 et +	Tertiaire	Garages et parkings
1	81	MAZAMET	875 m <sup>2</sup>	1 270 000 €	1 395€	764 000 €	5,7%	7	6	-	-
2	65	TARBES	346 m <sup>2</sup>	533 000 €	1 539 €	150 000€	6,8%	7	1	-	-
3	84	CAVAILLON	631 m <sup>2</sup>	1 369 000 €	2 170 €	350 000 €	4,7%	3	5	1	-



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.

# MÉTHODOLOGIE DE CALCUL



## DPE à l'acquisition

La SCPI effectue le calcul du DPE<sup>(1)</sup> à l'acquisition des actifs. Elle calcule également la note de qualité des logements

<sup>(1)</sup> méthode conventionnelle que soit l'année de construction

## Travaux

La SCPI effectue des travaux, notamment sur l'isolation des immeubles.

## DPE après travaux

La SCPI calcule à nouveau le DPE<sup>(1)</sup> après travaux, et attribue une note relative à la qualité des logements

<sup>(1)</sup> méthode conventionnelle que soit l'année de construction

## Constat

La SCPI évalue son impact environnemental et sociétal à l'aide d'un logiciel de DPE validé par l'ADEME. Pour l'impact environnemental, il est calculé en Mégawattheures d'énergie primaire et Tonnes équivalent de CO2 (GES)



Le nombre de mégawattheures d'énergie renouvelable créée correspondra aux données observées pour les installations de plus d'un an, et aux données théoriques pour les installations de moins d'un an.

Kyaneos AM a identifié une liste de dix critères permettant d'évaluer la qualité des logements.

Une note sur 10 est attribuée à chaque appartement en fonction de la présence des équipements suivants (1 point par équipement).

- Relatifs au bien-être : cuisine aménagée, système de ventilation, meubles de salle de bain et sonnette.
- Relatif aux économies pour le locataire : double vitrage, pompe à chaleur, chasse d'eau 3/6 litres, mitigeur.
- Relatif aux commodités d'accès : proximité des transports en commun et présence d'une place de parking.



Kyaneos AM souhaite être transparent sur sa stratégie d'investissement, en particulier liée aux travaux. Par souci de cohérence avec l'objectif d'efficacité énergétique, Kyaneos AM travaille en priorité avec des entreprises locales et privilégiera les matériels produits au plus près des immeubles.

Ainsi, pour respecter cette philosophie d'investissement, Kyaneos AM communique pour chaque investissement les données suivantes :



Montant des travaux (main d'œuvre uniquement) confiés à des entreprises situées à moins de 50km.



Provenance des matériels utilisés (France, Europe, Reste du Monde)

Les données relatives aux travaux répondent à des règles internes établies par la Société de Gestion. Ces données ne correspondent à aucune contrainte définie par la note d'information et les statuts de la SCPI Kyaneos Denormandie 2.

## 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 18 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 2.

## RAPPEL DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION ET CESSION DE PARTS

### Augmentation de capital :

Les souscriptions sont reçues dans la limite du capital maximum statutaire de la SCPI s'élevant à 10 000 000 €.

Le bulletin de souscription énonce les modalités de chaque émission et en particulier son montant, les dates d'ouverture et de clôture de la souscription, le prix des parts nouvelles, leur date d'entrée en jouissance.

Le minimum de souscription, pour tout nouvel associé, est de 10 parts. Aucun minimum de souscription n'est exigé pour les souscriptions ultérieures des associés.

Le prix de souscription d'une part est fixé à 1 000€ : 750€ de Nominal et 250€ de prime d'émission. La commission de souscription - 11% TTC - est prélevée sur la prime d'émission.

Les parts souscrites portent jouissance le premier jour du 6<sup>e</sup> mois qui suit celui de l'encaissement de l'intégralité du prix de souscription et de la transmission à la Société de gestion de l'intégralité du dossier de souscription pour que celui-ci puisse être validé.

### La 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 12 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 15 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 directe (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 5,00%. 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 disponibles sur :



[WWW.KYANEOSAM.COM](http://WWW.KYANEOSAM.COM)

## 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 21 % sous condition de location de 12 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 17,20 %, soit un taux global de 36,20 %, 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 20,00 %.

## MENTIONS REGLEMENTAIRES

SCPI Kyaneos Denormandie 2, SCPI "fiscale" principalement investie dans l'immobilier résidentiel, créée le 23/06/2021.

Visa AMF n°21-12 du 17/08/2021. Durée de la SCPI : Jusqu'au 23/06/2038.

Capital maximum statutaire : 9.000.000€. Dépositaire: SGSS. Evalueur : Adéquation expertise.

Le présent bulletin est valable pour la période : 01/01/2022 au 31/03/2022.

Kyaneos AM est agréée par l'AMF sous le n° GP18-00002 depuis le 26/02/18.

