



Acquisition #3 - 116 avenue de Verdun 84300 Cavillon

# KYANEOS

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 31/03/2022.



9

#### IMMEUBLES

Soit 81 lots (4 779 m<sup>2</sup>) hors garages et parkings.



138

ASSOCIÉS  
dans la SCPI.



0€

/PART

La SCPI étant en phase de constitution.

### 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. **Plus généralement, les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances à venir.**

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

**Non.** La revente de vos parts de la 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. L'horizon de placement de la SCPI est de 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.** Ce conflit d'intérêt est encadré en s'assurant que les honoraires facturés par la société liée (Kyaneos Gestion/Société de Gestion Locative) sont équivalents à ceux facturés par nos autres prestataires.



## ÉDITO

Cher.es associé.es.

Comme nous vous l'annoncions le trimestre dernier, nous étions incertains sur la capacité de la SCPI Kyaneos Denormandie 2 à distribuer un rendement financier au 2<sup>nd</sup> trimestre 2023. Cependant, nous pouvons d'ores et déjà vous annoncer **qu'il y aura bien un dividende le trimestre prochain** puisque tous les immeubles, à l'exception de Mazamet (rue Daniel Prades) sont terminés.

Récemment, nous avons terminé un immeuble situé à Arras qui a fait l'objet d'un partenariat avec Action Logement. Plusieurs élus municipaux se sont déplacés pour **constater la qualité des logements réalisés** et n'ont pas manqué de féliciter les équipes de Kyaneos qui ont participé à ce chantier ! En effet, nous avons transformé 6 studios en 3 grands logements familiaux avec **un excellent niveau de performance énergétique**.

Ce type de rénovation est en parfaite adéquation avec la loi Denormandie qui consiste à créer des logements de bonne qualité pour **attirer les familles dans le centre-ville afin de le redynamiser**.

Nous vous remercions à nouveau pour votre confiance qui nous permet de réaliser ce type de projet !

La société de gestion

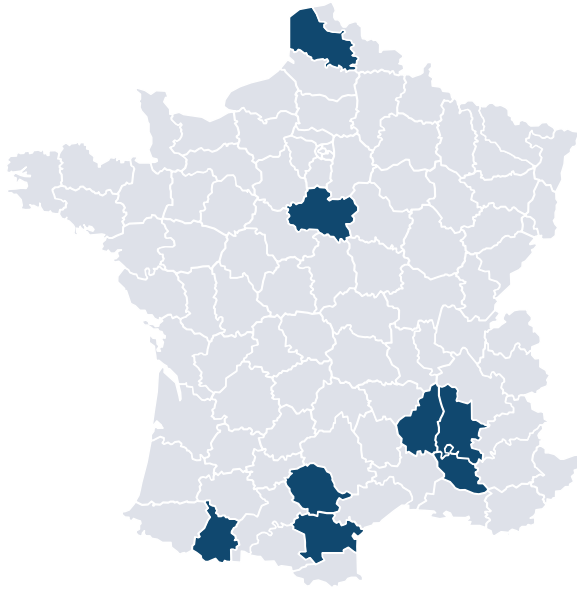


Acquisition #6 - 55 rue des 3 visages 62000 Arras

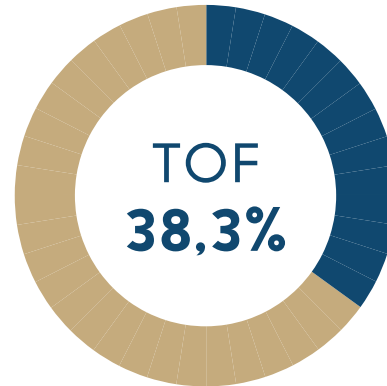
## LES DONNÉES DU TRIMESTRE

AU 30/06/2023

● Présence de la SCPI Kyaneos Denormandie 2



## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



- TOF ASPIM (38.3%)
- EN TRAVAUX (61.7%)

## RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE DE LOYER

82,7%  
HABITATION17,3%  
BUREAUX ET  
COMMERCES

## ACTIVITÉS LOCATIVES



43 815€

de loyers encaissés  
sur ce trimestre.

## ÉVOLUTION DU DIVIDENDE

0 €      0 €      0 €      0 €

3T 2022      4T 2022      1T 2023      2T 2023

VALEURS DE RÉFÉRENCE Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

23%

Ratio d'endettement



1 000 €

Prix de souscription



712,27€

Valeur IFI



779,28€

Valeur de réalisation



923,89€

Valeur de reconstitution

## MARCHÉ DES PARTS

|  | 1T 2023 | 2T 2023 |
|--|---------|---------|
| Parts souscrites sur la période          | -       | -       |
| Parts souscrites compensant les retraits | -       | -       |
| Parts en attente de cession              | -       | -       |
| Transactions de gré à gré                | -       | -       |

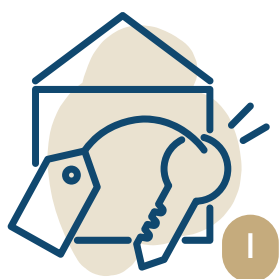
## ÉVOLUTION DU CAPITAL

|  | 1T 2023 | 2T 2023 |
|--|---------|---------|
| Capitalisation (en prix de souscription) | 7.5 M€  | 7,5 M€  |
| Capital nominal                          | 5.6 M€  | 5,6 M€  |
| Nombre de parts                          | 7 502   | 7 502   |
| Nombre d'associés                        | 138     | 138     |

# RÉSULTATS DES DIAGNOSTICS ÉNERGÉTIQUES

| # | Ville             | kWh avant travaux    | kWh après travaux | Amélioration en % | GES avant travaux en kCO2 | GES après travaux en kCO2 | Amélioration en % |
|---|-------------------|----------------------|-------------------|-------------------|---------------------------|---------------------------|-------------------|
| 1 | MAZAMET           | 265 kWh              | 139 kWh           | -48%              | 83 kCO2                   | 4 kCO2                    | -95%              |
| 2 | TARBES            | 324 kWh              | 163 kWh           | -50%              | 10 kCO2                   | 4 kCO2                    | -60%              |
| 3 | CAVAILLON         | 207 kWh              | 85 kWh            | -59%              | 37 kCO2                   | 2 kCO2                    | -95%              |
| 4 | ROMANS-SUR-ISERE  | 189 kWh              | 88 kWh            | -53%              | 13 kCO2                   | 2 kCO2                    | -85%              |
| 5 | TOURNON-SUR-RHÔNE | 359 kWh              | 128 kWh           | -64%              | 11 kCO2                   | 3 kCO2                    | -73%              |
| 6 | ARRAS             | 755 kWh              | 79 kWh            | -89%              | 42 kCO2                   | 1 kCO2                    | -98%              |
| 7 | MONTARGIS         | DIAGNOSTICS EN COURS |                   |                   |                           |                           |                   |
| 8 | MAZAMET           | TRAVAUX EN COURS     |                   |                   |                           |                           |                   |
| 9 | NARBONNE          | DIAGNOSTICS EN COURS |                   |                   |                           |                           |                   |

## MÉTHODOLOGIE DE CALCUL



1

### 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.

(1) méthode conventionnelle quelle que soit l'année de construction.



2

### Travaux

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



3

### 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.

(1) méthode conventionnelle quelle que soit l'année de construction.



4

### 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.

| # | Dpt | Ville             | Adresse                        | Surface totale     | PI et P2 | P3 et + | Garages et parkings | Tertiaire |
|---|-----|-------------------|--------------------------------|--------------------|----------|---------|---------------------|-----------|
| 1 | 81  | MAZAMET           | 4 rue de Docks                 | 875 m <sup>2</sup> | 7        | 6       | -                   | -         |
| 2 | 65  | TARBES            | 5 rue André Fourcade Prolongée | 346 m <sup>2</sup> | 7        | 1       | -                   | -         |
| 3 | 84  | CAVAILLON         | 116 avenue de Verdun           | 631 m <sup>2</sup> | 3        | 5       | -                   | 1         |
| 4 | 26  | ROMANS-SUR-ISERE  | 8 rue Tortorel                 | 390 m <sup>2</sup> | -        | 4       | -                   | -         |
| 5 | 7   | TOURNON-SUR-RHÔNE | 3 rue Marc Sauzet              | 240 m <sup>2</sup> | 3        | 1       | -                   | 4         |
| 6 | 62  | ARRAS             | 55 rue des 3 visages           | 381 m <sup>2</sup> | -        | 5       | 4                   | 1         |
| 7 | 45  | MONTARGIS         | 82 avenue du Général De Gaulle | 712 m <sup>2</sup> | 5        | 6       | 3                   | 2         |
| 8 | 81  | MAZAMET           | 9 rue Daniel Prades            | 487 m <sup>2</sup> | 4        | 4       | -                   | -         |
| 9 | 11  | NARBONNE          | 11 rue Gounod                  | 717 m <sup>2</sup> | 4        | 6       | -                   | 2         |



Acquisition #3 - 116 avenue de Verdun 84300 Cavailon

## ACTUALITÉS SOCIALES

L'Assemblée Générale Ordinaire s'est déroulée le mardi 23 mai dernier sur seconde convocation. L'ensemble des résolutions ont été approuvées. Le rapport annuel de l'exercice 2022 est disponible sur notre site web [kyaneosam.com](http://kyaneosam.com).

## 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 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.**

## 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 1er janvier 2018) augmenté des prélèvements sociaux de 17,20%, soit un taux global de 36,20%, avec une exonération partielle jusqu'à la 30ème 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 clôturées depuis le 31 mars 2022.

Le nombre de parts au 31/03/2022 est de 7 502.

### 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 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)



Consultez votre espace client sur :

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

## MENTIONS RÉGLEMENTAIRES

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

Visa AMF n°21-I2 du 17/08/2021. Durée de la SCPI : Jusqu'au 23/06/2038.

Capital maximum statutaire : 7 500 000€. Dépositaire: SCSS.

Evaluateur : Adéquation expertise.

Le présent bulletin est valable pour la période : 01/04/2023 au 30/06/2023  
Kyaneos AM est agréée par l'AMF sous le n° GPI8-00002 depuis le 26/02/2018.

**KYANEOS**



### OÙ NOUS TROUVER ?

Kyaneos Asset Management  
Avenue de la 2<sup>ème</sup> Division Blindée  
30133 Les Angles



### COMMENT NOUS CONTACTER ?

04 86 34 80 73  
[contact@kyaneosAM.com](mailto:contact@kyaneosAM.com)