BULLETIN D'INFORMATION TRIMESTRIEL SCPI KYANEOS DENORMANDIE 3 - Ier trim. 2023

LES PRINCIPAUX RISQUES DE LA SCPI KYANEOS DENORMANDIE 3

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 3 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.
La gestion locative de certains immeubles de la SCPI Kyaneos Denormandie 3 est confiée à une société liée au groupe Kyaneos AM. Ce conflit d'intérêt est encadré en s'assurant que les honoraires facturés par Kyaneos Gestion sont équivalents à ceux facturés par nos autres prestataires.

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.

MIN. DE SOUSCRIPTION
10 parts pour un nouvel associé
Fermée à la souscription

PRIX DE SOUSCRIPTION
1 000€/part, tous frais inclus

AVANTAGE FISCAL
18% sur 9 ans

L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE

DE COLLECTE.
L'objectif a été atteint.

3 IMMEUBLES ACQUIS
soit 18 lots (1 200 m²)
hors garages et parkings
pour 1,4M€

158 associés dans la SCPI.

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

La SCPI Kyaneos Denormandie 3 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

Chers associés,

La cible de collecte de la SCPI Kyaneos Denormandie 3 a été atteinte ! Nous vous remercions pour votre confiance et sommes impatients de vous présenter nos premiers travaux de rénovation.

A ce jour, votre SCPI est composée de 5 immeubles situés à Romans-sur-Isère, Revel, Chalon-sur-Saône, Castres et Cavaillon. Des compromis ont été signés pour 6 autres immeubles situés à Château-Renard, Agen, Tarbes, Dieppe, Montauban et Avignon.

Au total, la SCPI Kyaneos Denormandie 3 devrait être constituée de 14 immeubles, soit près de 100 logements, répartis sur 12 départements.

Nous vous tiendrons informés dans les trimestres à venir sur l'évolution des travaux.

LES DONNEES AU 31/03/2023

MARCHÉ DES PARTS

	IT 2023
Parts souscrites sur la période	1 182
Parts souscrites compensant les retraits	-
Parts en attente de cession	-
Transaction de gré à gré	-

ÉVOLUTION DU CAPITAL

	IT 2023
Capitalisation (en prix de souscription)	9.9 M€
Capital nominal	7.5 €
Nombre de parts	9 948
Nombre d'associés	158

VALEURS DE RÉFÉRENCE

	au 31/12/2022
Prix de souscription	1 000€
Valeur IFI	108.14€
Valeur de réalisation	889.77€
Valeur de reconstitution	1 006.37€

ÉVOLUTION DU DIVIDENDE

La SCPI est en cours de constitution.

0€	0€
4T 2022	1T 2023

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

- TOF ASPIM (N/A)
- EN ATTENTE DE LOCATAIRES (N/A)
- EN TRAVAUX (N/A)

RÉPARTITION TYPOLOGIQUE DES LOYERS

- HABITATION (N/A)
- BUREAUX ET COMMERCES (N/A)

LOYERS ENCAISSES SUR LA PERIODE

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

NOMBRE DE LOTS ET SURFACE

5 immeubles
31 lots (hors garages et parkings) pour une surface total de **1 878 m²**.

ACTUALITÉS SOCIALES

Les associés de la SCPI Kyaneos Denormandie 3 sont conviés à l'Assemblée Générale Ordinaire qui se déroulera le 16 mai 2023 à 11h00 au siège de Kyaneos AM.

CESSIONS ET ARBITRAGES

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

La SCPI Kyaneos Denormandie 3
FranceSCPI.com

LE PATRIMOINE DE LA SCPI

LES PREMIERES ACQUISITIONS DE LA SCPI

#	Dpt	Ville	Surface totale	Prix AEM (frais de notaire et travaux inclus)	Prix au m²	Rendement AEM	P1 et P2	P3 et +	Garages et parkings	Tertiaire
1	31	REVEL	448 m²	730 900€	1 632€	6.2%	3	5	-	-
2	84	CAVAILLON	218 m²	635 000€	2 112€	5.5%	-	3	-	2
3	71	CHALON-SUR-SAÔNE	380 m²	611 000€	1 608€	5.3%	-	4	-	-
4	81	CASTRES	341 m²	693 700€	2 034€	5.6%	1	5	-	-
5	26	ROMANS-SUR-ISERE	255 m²	748 000€	1 819€	5.7%	4	2	1	2

Prix AEM : Prix Acte en Mains (prix d'achat + frais d'acquisition + budget travaux). Le prix au m² tient compte du budget travaux.

MÉTHODOLOGIE DE CALCUL

01

DPE à l'acquisition

La SCPI effectue le calcul du DPE[1] à l'acquisition des actifs. Elle calcule également la note de qualité des logements

[1] méthode conventionnelle quelle que soit l'année de construction

02

Travaux

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

03

DPE après travaux

La SCPI calcule à nouveau le DPE[1] après travaux, et attribue une note relative à la qualité des logements

[1] méthode conventionnelle quelle que soit l'année de construction

04

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)

La SCPI Kyaneos Denormandie 3
FranceSCPI.com

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.

RAPPEL DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION ET CESSION 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.

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 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 disponibles sur :

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 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%.

MENTIONS REGLEMENTAIRES

SCPI Kyaneos Denormandie 3, SCPI "fiscale" principalement dans de l'immobilier résidentiel, créée le 26/08/2022.
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. Evaluateur : Adéquation expertise.
Le présent bulletin est valable pour la période : 01/01/2023 au 31/03/2023.
Kyaneos AM est agréée par l'AMF sous le n° GP18-00002 depuis le 26/02/18.