

SCPI KYANEOS DENORMANDIE 4  
1<sup>er</sup> trimestre 2024

# KYANEOS

UNE NOUVELLE FAÇON D'INVESTIR DANS L'IMMOBILIER

Photo non contractuelle - actif #444 SCPI Kyaneos Pierre 71380 Saint Marcel

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

### LES CHIFFRES À RETENIR



#### SOUSCRIPTION

La période de souscription est ouverte jusqu'au le 31/12/2024.



0

#### IMMEUBLE

La SCPI étant en phase de constitution.



8

#### NOUVEAUX ASSOCIÉS

pour un total de 95 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. **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'intérêt ?

**Oui.**

La gestion locative et les travaux d'entretien courant de certains immeubles détenus par la SCPI Kyaneos Denormandie 4 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

Chers Associés,

Comme nous vous l'indiquions lors du dernier Bulletin Trimestriel, l'objectif de collecte de 10 millions d'euros que nous nous étions fixés pour votre SCPI Kyaneos Denormandie 4 n'a pas été atteint le 31/12/2023 et nous avons décidé de proroger la durée de commercialisation jusqu'au 31/12/2024.

En conséquence, nous risquons d'avoir quelques mois de décalage dans le planning prévisionnel de cette SCPI. En effet, nous avons pour objectif d'acquérir et de rénover les immeubles en 2024, mais du fait du décalage de la collecte, certains immeubles ne seront acquis que fin 2024 pour une durée de rénovation allant jusqu'au milieu de l'année 2025. Nous souhaitons ainsi vous alerter sur le probable retard de quelques mois dans la période d'acquisition/rénovation.

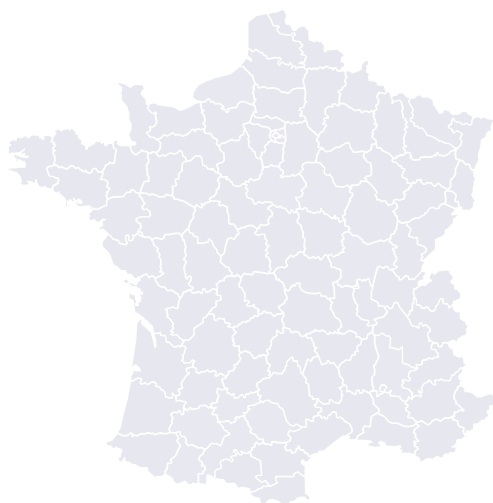
Nous avons dès à présent identifié 10 immeubles, pour un total d'investissement de 6,5 millions d'euros avec pour objectif de terminer les travaux de rénovation dès le courant du 1er trimestre 2025, permettant ainsi une distribution rapide des premiers dividendes.

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

## LES DONNÉES DU TRIMESTRE

AU 31/03/2024

● Présence de la SCPI Kyaneos Denormandie 4



La SCPI Kyaneos Denormandie 4 est en cours de constitution.

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



- TOF ASPIM (N/A)
- EN TRAVAUX (N/A)

## RÉPARTITION TYPOLOGIQUE DES LOYERS



N/A

HABITATION



N/A

COMMERCE

## ACTIVITÉS LOCATIVES



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).

## ÉVOLUTION DU DIVIDENDE

0 €      0 €      0 €

3T 2023      4T 2023      IT 2024

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## VALEURS DE RÉFÉRENCE

	AU 31/12/2022
Prix de souscription/part	1 000€
Valeur IFI/part	N/A
Valeur de réalisation/part	N/A
Valeur de reconstitution/part	N/A

## NIVEAU D'ENDETTEMENT

0%

Au 31/03/2024, la dette représente 0% de la capitalisation de la SCPI, qui est autorisée à s'endetter au maximum à 40%.

## MARCHÉ DES PARTS

	4T 2023	IT 2024
Parts souscrites sur la période	-	-
Parts souscrites compensant les retraits	-	-
Parts en attente de cession	-	-
Transaction de gré à gré	-	-

## ÉVOLUTION DU CAPITAL

	4T 2023	IT 2024
Capitalisation (en prix de souscription)	5.3 M€	5.9 M€
Capital nominal	4.2€	4.7€
Nombre de parts	5 318	5 903
Nombre d'associés	87	95



## 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.

La SCPI étant en phase de constitution, elle n'a pas encore réalisé d'acquisition au TI 2024.

## ACTUALITÉS SOCIALES

Les associés de la SCPI Kyaneos Denormandie 4 sont convoqués à l'Assemblée Générale Ordinaire qui se déroulera le vendredi 24 mai 2024 à 10h30 au siège de Kyaneos AM.

## CESSIONS ET ARBITRAGES

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

## 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 CO<sub>2</sub>.

## FISCALITÉ

### 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 4.

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>ème</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 décembre 2024.

Le nombre de parts au 31/03/2024 est de 5 903.

### 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](https://www.kyaneosam.com)



Accédez à votre espace personnel sur :

[KYANEOSAM.COM](https://www.kyaneosam.com)

## MENTIONS RÉGLEMENTAIRES

SCPI Kyaneos Denormandie 4, Société Civile de Placement en Immobilier à capital fixe "Denormandie".

Visa AMF n°23-06 du 01/08/2023. Durée de la SCPI : 26/07/2034.

Capital maximum statutaire : 7 500 000€.

Dépositaire : SGSS.

Évaluateur : Adéquation expertise.

Le présent bulletin est valable pour la période : 01/01/2024 au 31/03/2024.

Kyaneos AM est agréée par l'AMF sous le n° GP-18000002 depuis le 26/02/2018.

**KYANEOS**



### OÙ NOUS TROUVER ?

Kyaneos Asset Management  
1578 Avenue de la 2<sup>e</sup> Division Blindée  
30133 Les Angles



### COMMENT NOUS CONTACTER ?

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