



# KYANEOS

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

Souscrire à des parts de SCPI Kyaneos Denormandie s'apparente à un placement indirect en immobilier, dont la durée de placement conseillée est de toute la durée du produit jusqu'à dissolution (environ 12 ans). Le capital de même que les revenus ne sont pas garantis. 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. Les SCPI fiscales présentent une liquidité très limitée : le retrait/ la revente des parts n'est pas garanti.

### L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE

10

#### MIN. DE SOUSCRIPTION

10 parts pour un nouvel associé  
Fermée aux souscriptions depuis janvier 2021



La période de souscription est clôturée depuis le 31/01/2021.



5 IMMEUBLES ACQUIS  
soit 23 lots (1 372m<sup>2</sup>) - hors garages et parkings - pour 2,4M€ (travaux et frais inclus)



#### PRIX DE SOUSCRIPTION

1.000€/part, tous frais inclus



#### DÉLAI DE JOUISSANCE

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



259 associés dans la SCPI



0,0€/PART  
distribué pour le trimestre  
(tous les immeubles sont en travaux)



La SCPI Kyaneos Denormandie 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**hers associés,

Nous sommes en pleins travaux ! Et c'est une bonne nouvelle étant donné les problématiques d'approvisionnement de matériaux que nous avons subi en cette année 2021. En effet, il semble que le monde entier souhaite profiter de la reprise post-covid pour faire des travaux au sein de son patrimoine immobilier et les artisans sont débordés.

Nous pensons qu'il s'agit davantage d'un phénomène conjoncturel que structurel, et cela devrait se normaliser au cours de l'année 2022.

Nous souhaitons être transparents sur l'évolution des travaux au sein de cette SCPI et c'est pourquoi, nous vous détaillons la situation actuelle avec les réussites mais aussi les échecs : A ce jour, nous détenons 13 immeubles et 5 autres sont en cours d'acquisition.

Sur ces 18 immeubles :

- 1 chantier est terminé et les appartements sont reloués
- 2 chantiers devraient se terminer en septembre
- 4 chantiers devraient se terminer en octobre
- 7 chantiers devraient se terminer au 4ème trimestre 2021
- 4 chantiers devraient se terminer au 1er trimestre 2022

Concernant les budgets travaux initialement prévus, il est difficile de faire un état des lieux complet puisque les travaux ne sont pas terminés mais, à ce jour, sur les 13 immeubles déjà acquis, le budget travaux sera probablement :

- Dépassé sur 3 immeubles
- Respecté sur 8 immeubles
- Inférieur aux prévisions sur 2 immeubles puisque nous avons perçu des subventions liées au programme « Action Cœur de Ville ».

Comme vous pouvez le constater, nous n'aurons pas terminé tous les travaux de rénovation au 3ème trimestre comme nous l'espérions et le dividende annuel sera probablement inférieur au seuil de 2% - 2,25% que nous nous étions initialement fixé. Cependant, les investissements ainsi que les travaux réalisés nous rendent très optimistes sur notre capacité à distribuer un rendement - non garanti - compris entre 4% et 4,5% dès 2022 !

Nous envisageons d'investir une partie des liquidités résiduelles de la SCPI Kyaneos Denormandie 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)





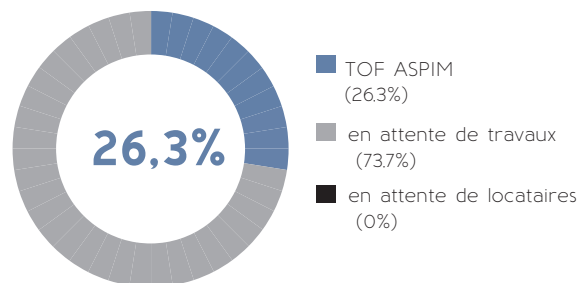
# LES DONNÉES AU 30/06/21

MARCHÉ DES PARTS	T1 2021	T2 2021
Parts souscrites sur la période	1 539	-
Parts vendues sur le marché secondaire	-	-
Parts inscrites sur le carnet d'ordre	-	-

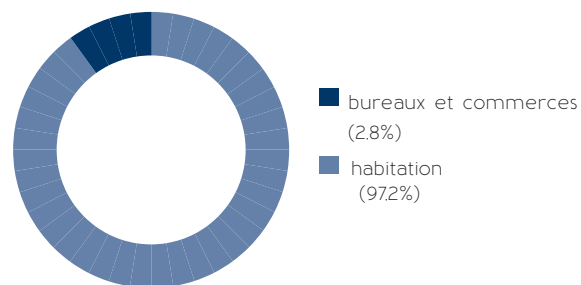
EVOLUTION DU CAPITAL	T1 2021	T2 2021
Capitalisation (en prix de souscription)	11,4 M€	11,4 M€
Capital nominal	8,59 M€	8,59 M€
Nombre de parts	11 456	11 456
Nombre d'associés	259	259

VALEURS DE RÉFÉRENCE	
Prix de souscription	1 000€
Valeur IFI	243,40€
Valeur de réalisation au 31/12/2020	893,04€
Valeur de reconstitution au 31/12/2020	1 025,18€

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



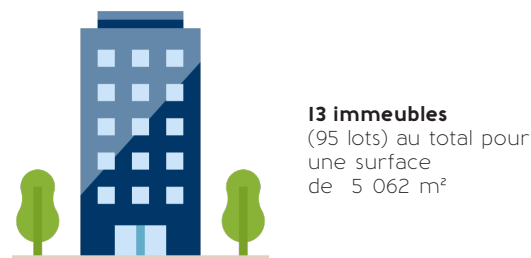
## RÉPARTITION TYPOLOGIQUE DES LOYERS



## ÉVOLUTION DU DIVIDENDE



## NOMBRE DE LOTS ET SURFACE



### ACTUALITÉS SOCIALES

L'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle des Associés a approuvé l'ensemble des résolutions présentées.

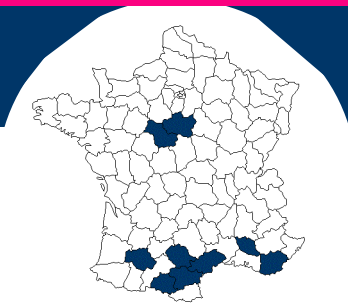
### SITUATION LOCATIVE : LOYERS ENCAISSÉS SUR LA PÉRIODE

La SCPI a encaissé des loyers à hauteur de 28 584€. La vacance locative s'élève à 73.7% dont :

- 73.7% liés à l'indisponibilité des appartements pendant la réalisation des travaux
- 0% liés à la recherche de locataires

### CESSIONS ET ARBITRAGES

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



# LES ACQUISITIONS DU 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 en fin d'année, dans le rapport annuel de la SCPI. La note attribuée à la qualité de chaque logement sera également communiquée dans le rapport annuel.

Les rendements passés ne préjugent pas des rendements futurs.

#	Dpt	Ville	Surface	Prix AEM	Prix au m <sup>2</sup>	Budget prévisionnel travaux	Rendement AEM	PI et P2	P3 et +	Tertiaire
9	11	NARBONNE	262 m <sup>2</sup>	711 000 €	2 714 €	350 000 €	4,2%	2	4	-
10	34	BÉZIERS	290 m <sup>2</sup>	590 000 €	2 034 €	180 000 €	5,2%	1	3	-
11	41	ROMORANTIN-LANTHENAY	120 m <sup>2</sup>	209 000 €	1 742 €	110 000 €	5,8%	1	1	-
12	81	MAZAMET	429 m <sup>2</sup>	502 000 €	1 170 €	200 000 €	5,9%	2	3	-
13	84	CARPENTRAS	271 m <sup>2</sup>	597 000 €	2 203 €	150 000 €	5,5%	5	1	-

## NIVEAU D'ENDETTEMENT

**0%** Au 31/03/21, la dette représente 0% de la capitalisation de la SCPI, qui est autorisée à s'endetter au max. à 40%.

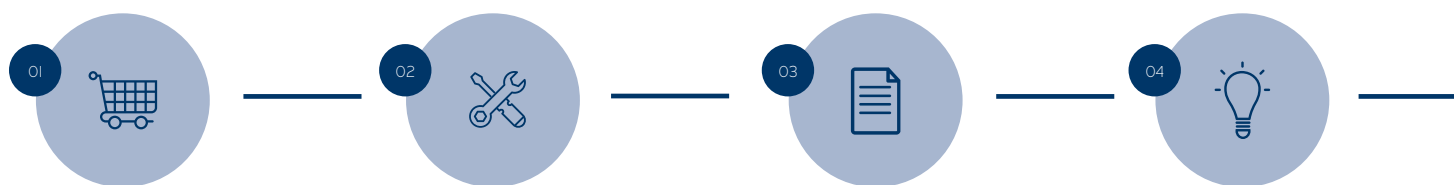
## ENVELOPPE INVESTIE

**~74%** La SCPI a investi environ 74% de son enveloppe au 30/06/2021, hors dette.



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 quelque 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 quelque 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.

• Relatifs aux économies pour le locataire: double vitrage, pompe à chaleur, chasse d'eau 3/6 litres, mitigeur.

• Relatifs 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'oeuvre 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

## 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 12 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.

## RAPPEL DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION ET CESSIION DE PARTS

### Augmentation de capital :

Les souscriptions sont clôturées depuis le 31 janvier 2021. Le nombre de parts au 31/01/2021 est de 11 456.

### 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 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'informations, statuts et documents réglementaires disponibles sur :



## 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 20,00 %.

## MENTIONS REGLEMENTAIRES

SCPI Kyaneos Denormandie, SCPI "fiscale" principalement dans de l'immobilier résidentiel, créée le 02/04/2020.

Visa AMF n°20-13 du 30/06/2020. Durée de la SCPI : Jusqu'au 02/04/2031.

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

Le présent bulletin est valable pour la période : 01/07/2021 au 30/10/2021. Kyaneos AM est agréée par l'AMF sous le n° GPI8-00002 depuis le 26/02/18.

