BULLETIN D'INFORMATION TRIMESTRIEL SCPI KYANEOS DENORMANDIE - 4ème trim. 2022

LES PRINCIPAUX RISQUES DE LA SCPI KYANEOS DENORMANDIE

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 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 12 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 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 aux souscriptions depuis janvier 2021

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

AVANTAGE FISCAL
18% sur 9 ans

L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE

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

COMPOSITION DE LA SCPI
19 immeubles soit 113 lots (hors garages et parkings) pour une surface totale de 6 742 m².

259 associés dans la SCPI.

5,5€/PART
distribués pour le trimestre.

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

Chers associés,

Les trimestres se suivent et se ressemble sur cette première SCPI Kyaneos Denormandie. Le dividende a augmenté de 1€ par part pour atteindre 5,5€ et cette hausse va se poursuivre dans les trimestres à venir.

En cette fin d'année, voici un récapitulatif du patrimoine de la SCPI :

#	Code postal	Ville	Nbr lots	Travaux	Relocation
1	09100	PAMIERS	7	Terminés	Entièrement loué
2	45200	MONTARGIS	4	Terminés	Entièrement loué
3	84300	CAVAILLON	4	Terminés	Entièrement loué
4	41000	BLOIS	8	Terminés	Entièrement loué
5	84200	CARPENTRAS	17	Partiellement terminés (13 sur 17)	Loués (10 sur 17)
6	32000	AUCH	14	Partiellement terminés	Relocation courant T1 2023
7	83170	BRIGNOLES	4	Terminés	Entièrement loué
8	34500	BÉZIERS	5	Terminés (4 sur 5)	Loués (4 sur 5)
9	11000	NARBONNE	6	En cours	Entièrement vacant
10	34500	BÉZIERS	4	Terminés	Entièrement loué
11	41200	ROMORANTIN-LANTHENAY	2	Terminés	Entièrement loué
12	81200	MAZAMET	6	Terminés	En cours de location
13	84200	CARPENTRAS	6	Terminés	Loués (5 sur 6)
14	77130	MONTEREAU-FAULT-YONNE	7	Terminés	Entièrement loué
15	11000	NARBONNE	5	Terminés (4 sur 5)	Loués (4 sur 5)
16	84140	MONTFAVET	4	Terminés	Entièrement loué
17	45200	MONTARGIS	4	Terminés	En cours de location
18	41130	SELLES-SUR-CHER	3	N/A	N/A
19	41130	SELLES-SUR-CHER	3	N/A	N/A

Comme vous pouvez le constater, nous avons eu des difficultés sur la rénovation de l'immeuble de Narbonne et avons également du retard sur les immeubles d'Auch et Carpentras.

Tous les autres immeubles de la SCPI sont terminés et loués ou en cours de location.

Des informations plus détaillées sur les immeubles vous seront communiquées sur le rapport annuel 2022.

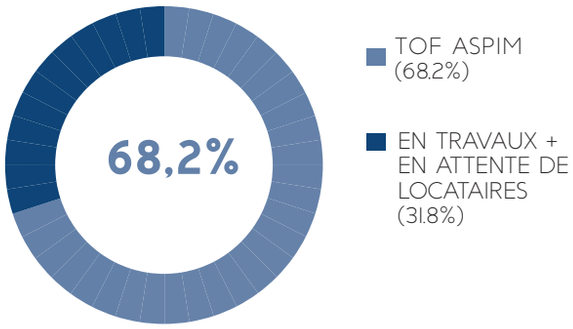
Toute l'équipe de Kyaneos AM vous souhaite une excellente année 2023 !

LES DONNÉES AU 31/12/2022

MARCHÉ DES PARTS

	3T 2022	4T 2022
Parts souscrites sur la période	-	-
Parts souscrites compensant les retraits	-	-
Parts en attente de cession	-	-
Transaction de gré à gré	-	-

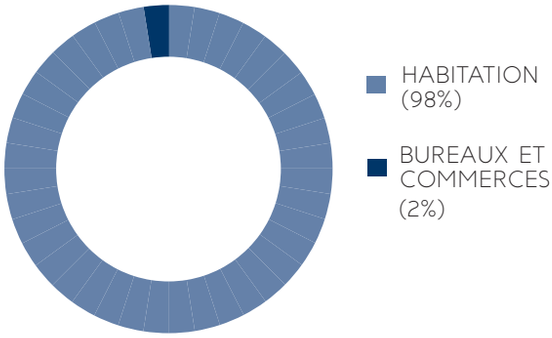
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



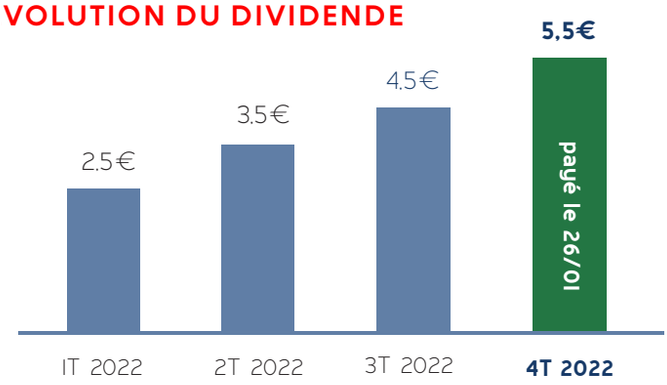
ÉVOLUTION DU CAPITAL

	3T 2022	4T 2022
Capitalisation (en prix de souscription)	11.4 M€	11.4 M€
Capital nominal	9.16 M€	9.16 M€
Nombre de parts	11 456	11 456
Nombre d'associés	259	259

RÉPARTITION TYPOLOGIQUE DES LOYERS



ÉVOLUTION DU DIVIDENDE



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

LOYER ENCAISSÉS SUR LA PERIODE

La SCPI a encaissé des loyers à hauteur de 121 308€.

NOMBRE DE LOTS ET SURFACE

19 immeubles
113 lots (hors garages et parkings)
pour une surface total de **6 742 m²**.

VALEURS DE RÉFÉRENCE

	au 31/12/2021
Prix de souscription	1 000€
Valeur IFI	727.96€
Valeur de réalisation	830.97€
Valeur de reconstitution	981.73€

ACTUALITÉS SOCIALES

Il n'y a pas d'actualités sociales sur la période.

CESSIONS ET ARBITRAGES

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

LE PATRIMOINE DE LA SCPI

Les données relatives aux économies d'énergie seront publiées en fin d'année, dans le rapport annuel de la SCPI.

LES ACQUISITIONS RÉALISÉES DEPUIS LA CRÉATION DE LA SCPI

#	Dpt	Ville	Surface totale	Prix AEM (frais de notaire et travaux inclus)	Date d'acquisition	Rendement AEM	P1 et P2	P3 et +	Garages et parkings	Tertiaire
1	09	PAMIERS	464 m²	792 200 €	30/09/2020	5.3%	3	4	3	-
2	45	MONTARGIS	224 m²	462 100 €	29/09/2020	5.2%	1	3	-	-
3	84	CAVAILLON	240 m²	503 800 €	18/09/2020	5.7%	-	4	5	-
4	41	BLOIS	527 m²	944 000 €	28/10/2020	5.4%	-	8	8	-
5	84	CARPENTRAS	985 m²	1 387 000 €	22/12/2020	7.3%	13	5	-	-
6	32	AUCH	669 m²	1 087 000 €	19/02/2021	5.6%	10	2	-	2
7	83	BRIGNOLES	239 m²	441 000 €	21/02/2021	5.6%	1	3	-	-
8	34	BÉZIERS	342 m²	480 000 €	11/02/2021	6.9%	1	4	4	-
9	11	NARBONNE	262 m²	710 065 €	21/05/2021	4.3%	3	3	-	-
10	34	BÉZIERS	290 m²	590 000 €	06/05/2021	5.2%	1	3	2	-
11	41	ROMORANTIN-LANTHENAY	120 m²	208 410 €	28/05/2021	5.8%	1	1	-	-
12	81	MAZAMET	429 m²	502 000 €	21/04/2021	5.9%	2	3	1	1
13	84	CARPENTRAS	271 m²	597 000 €	30/04/2021	5.5%	5	1	-	-
14	77	MONTEREAU-FAULT-YONNE	418 m²	769 410 €	22/09/2021	5.7%	3	4	7	-
15	11	NARBONNE	369 m²	680 500 €	06/10/2021	5.9%	1	4	4	-
16	84	MONTFAVET	180 m²	445 962 €	29/10/2021	4.9%	4	-	-	-
17	45	MONTARGIS	269 m²	496 000 €	24/11/2021	6.3%	-	4	4	-
18	41	SELLES-SUR-CHER*	225 m²	302 000 €	16/12/2021	5.7%	-	3	3	-
19	41	SELLES-SUR-CHER*	343 m²	357 000 €	14/01/2022	5.8%	-	3	-	-

* Ces acquisitions ne répondent pas aux obligations du Dispositif Denormandie et correspondent à un objectif de placement de trésorerie.

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)

RÉSULTATS DPE

Ville	kWh avant travaux	kWh après travaux	Amélioration en %	GES avant travaux en kCO2	GES après travaux en kCO2	Amélioration en %
PAMIERS	276 kWh	134 kWh	**-51%**	56 kCO2	3 kCO2	**-95%**
MONTARGIS	304 kWh	147 kWh	**-51%**	47 kCO2	6 kCO2	**-87%**
CAVAILLON	401 kWh	70 kWh	**-83%**	24 kCO2	1 kCO2	**-96%**
BLOIS	306 kWh	171 kWh	**-44%**	71 kCO2	11 kCO2	**-85%**
CARPENTRAS	TRAVAUX EN COURS					
AUCH	TRAVAUX EN COURS					
BRIGNOLES	302 kWh	115 kWh	**-62%**	16 kCO2	3 kCO2	**-81%**
BÉZIERS	333 kWh	117 kWh	**-65%**	10 kCO2	2 kCO2	**-80%**
NARBONNE	TRAVAUX EN COURS					
BÉZIERS	418 kWh	136 kWh	**-68%**	13 kCO2	4 kCO2	**-69%**
ROMORANTIN-LANTHENAY	428 kWh	139 kWh	**-68%**	13 kCO2	4 kCO2	**-69%**
MAZAMET	243 kWh	**Diagnostic en cours**		73 kCO2	**Diagnostic en cours**	
CARPENTRAS	237 kWh	125 kWh	**-47%**	30 kCO2	3 kCO2	**-90%**
MONTEREAU-FAULT-YONNE	261 kWh	166 kWh	**-36%**	8 kCO2	4 kCO2	**-50%**
NARBONNE	485 kWh	93 kWh	**-81%**	23 kCO2	2 kCO2	**-91%**
MONTFAVET	428 kWh	181 kWh	**-58%**	14 kCO2	5 kCO2	**-64%**
MONTARGIS	354 kWh	134 kWh	**-62%**	72 kCO2	3 kCO2	**-96%**
SELLES-SUR-CHER	N/A					
SELLES-SUR-CHER	N/A					

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 CESSION 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 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 :

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 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. Evaluateur : Adéquation expertise.
Le présent bulletin est valable pour la période : 01/10/2022 au 31/12/2022.
Kyaneos AM est agréée par l'AMF sous le n° GP18-00002 depuis le 26/02/18.