

SCPI KYANEOS DENORMANDIE  
2<sup>nd</sup> trimestre 2023



# 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 31/01/2021.



19

#### IMMEUBLES

Soit 113 lots (hors garages et parkings) pour une surface totale de 6 742 m<sup>2</sup>.



259

#### ASSOCIÉS dans la SCPI.



6,5€

#### /PART distribués pour le trimestre.

### 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 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 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.** 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.

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



Cher.es associé.es.

Après un trimestre d'arrêt, **le dividende de la SCPI Kyaneos Denormandie repart à la hausse** avec la location de plusieurs logements. Au moment où vous lirez ces lignes, de nouvelles locations auront eu lieu permettant d'ores et déjà d'annoncer **une augmentation du dividende** pour le 3<sup>ème</sup> trimestre également. En effet, à l'exception de l'immeuble de Narbonne qui nous pose toujours quelques soucis, tous les autres immeubles sont désormais **terminés et loués ou en cours de location**.

Nous sommes désormais impatients de pouvoir constater l'état final de la valorisation du parc immobilier à la fin de l'année, date à laquelle l'ensemble des travaux seront terminés.

Cela nous permettra de mettre en perspective les résultats financiers avec la qualité des **100 logements rénovés** !

La société de gestion



3 rue du Rempart Touronc 09100 Pamiers



8 rue Ronceraie 41000 Blois

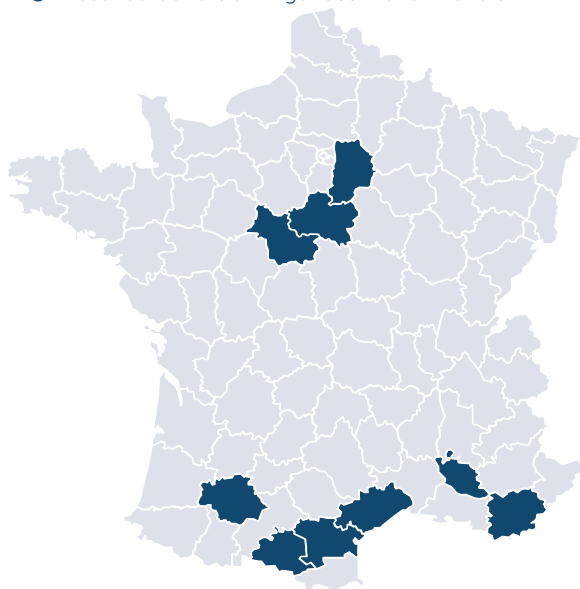


88 - 100 chemin de Donne 84300 Cavaillon

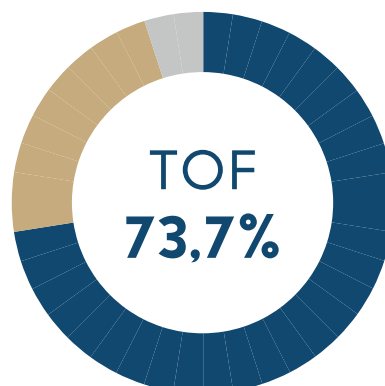
# LES DONNÉES DU TRIMESTRE

AU 30/06/2023

● Présence de la SCPI Kyaneos Denormandie



## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



- TOF ASPIM (73,7%)
- EN ATTENTE DE LOCATAIRES (20,5%)
- EN TRAVAUX (5,9%)

## RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE DE LOYER



**97,8%**  
HABITATION



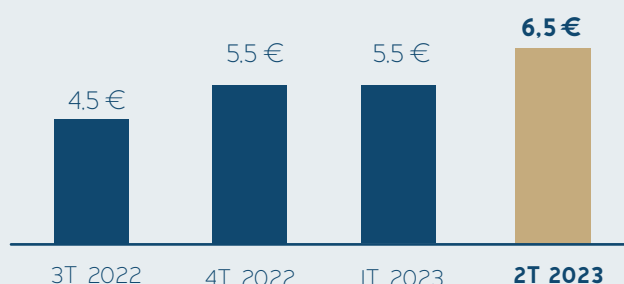
**2,2%**  
BUREAUX ET COMMERCES

## ACTIVITÉS LOCATIVES



**122 132€**  
de loyers encaissés sur ce trimestre.

## ÉVOLUTION DU DIVIDENDE



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



**21,9%**

Ratio d'endettement



**1 000€**

Prix de souscription



**756,55€**

Valeur IFI



**830,97€**

Valeur de réalisation



**981,73€**

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	-	-

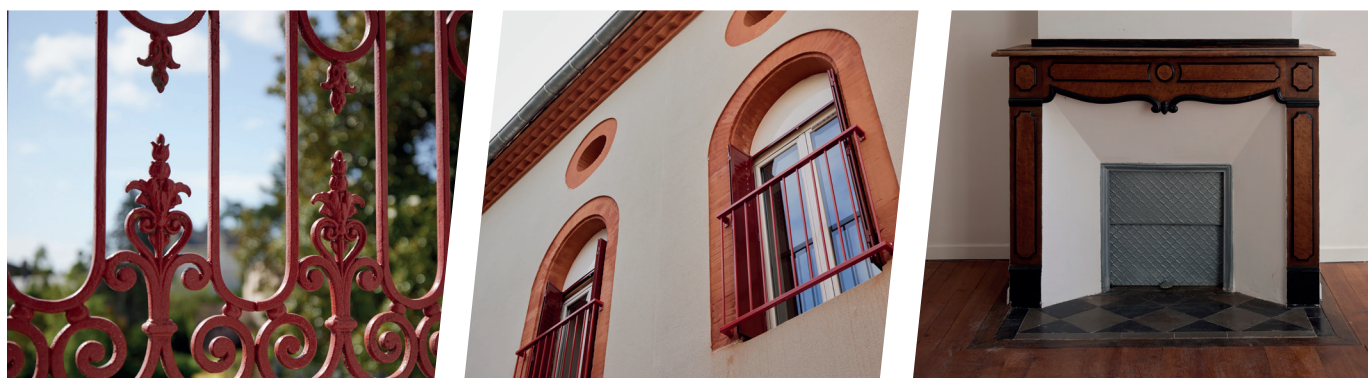
## ÉVOLUTION DU CAPITAL

	1T 2023	2T 2023
Capitalisation (en prix de souscription)	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

# LE PATRIMOINE DE LA SCPI

#	Dpt	Ville	Surface totale	Date d'acquisition	PI et P2	P3 et +	Garages et parkings	Tertiaire
1	9	PAMIER	464 m <sup>2</sup>	30/09/2020	3	4	3	-
2	45	MONTARGIS	224 m <sup>2</sup>	29/09/2020	1	3	-	-
3	84	CAVAILLON	240 m <sup>2</sup>	18/09/2020	-	4	5	-
4	41	BLOIS	527 m <sup>2</sup>	28/10/2020	-	8	8	-
5	84	CARPENTRAS	985 m <sup>2</sup>	22/12/2020	13	5	-	-
6	32	AUCH	669 m <sup>2</sup>	19/02/2021	10	2	-	2
7	83	BRIGNOLES	239 m <sup>2</sup>	21/02/2021	1	3	-	-
8	34	BÉZIERS	342 m <sup>2</sup>	11/02/2021	1	4	4	-
9	11	NARBONNE	262 m <sup>2</sup>	21/05/2021	3	3	-	-
10	34	BÉZIERS	290 m <sup>2</sup>	06/05/2021	1	3	2	-
11	41	ROMORANTIN-LANTHENAY	120 m <sup>2</sup>	28/05/2021	1	1	-	-
12	81	MAZAMET	429 m <sup>2</sup>	21/04/2021	2	3	1	1
13	84	CARPENTRAS	271 m <sup>2</sup>	30/04/2021	5	1	-	-
14	77	MONTEREAU-FAULT-YONNE	418 m <sup>2</sup>	22/09/2021	3	4	7	-
15	11	NARBONNE	369 m <sup>2</sup>	06/10/2021	1	4	4	-
16	84	MONTFAVET	180 m <sup>2</sup>	29/10/2021	4	-	-	-
17	45	MONTARGIS	269 m <sup>2</sup>	24/11/2021	-	4	4	-
18	41	SELLES-SUR-CHER*	225 m <sup>2</sup>	16/12/2021	-	3	3	-
19	41	SELLES-SUR-CHER*	343 m <sup>2</sup>	14/01/2022	-	3	-	-

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



^ Acquisition #1 - 3 rue du Rempart Touronc à Pamiers

## 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).

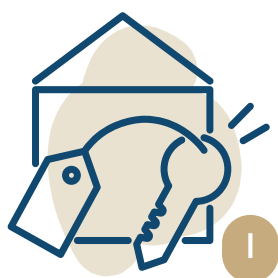
## CESSIONS ET ARBITRAGES

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

# 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	PAMIERIS	276 kWh	134 kWh	-51%	56 kCO2	3 kCO2	-95%
2	MONTARGIS	304 kWh	147 kWh	-51%	47 kCO2	6 kCO2	-87%
3	CAVAILLON	401 kWh	70 kWh	-83%	24 kCO2	1 kCO2	-96%
4	BLOIS	306 kWh	171 kWh	-44%	71 kCO2	11 kCO2	-85%
5	CARPENTRAS	EN COURS DE RELOCATION					
6	AUCH	EN COURS DE RELOCATION					
7	BRIGNOLES	302 kWh	115 kWh	-62%	16 kCO2	3 kCO2	-81%
8	BÉZIERS	333 kWh	117 kWh	-65%	10 kCO2	2 kCO2	-80%
9	NARBONNE	TRAVAUX EN COURS					
10	BÉZIERS	418 kWh	136 kWh	-68%	13 kCO2	4 kCO2	-69%
11	ROMORANTIN-LANTHENAY	428 kWh	139 kWh	-68%	13 kCO2	4 kCO2	-69%
12	MAZAMET	243 kWh	169 kWh	-30%	73 kCO2	4 kCO2	-94%
13	CARPENTRAS	237 kWh	125 kWh	-47%	30 kCO2	3 kCO2	-90%
14	MONTEREAU-FAULT-YONNE	261 kWh	166 kWh	-36%	8 kCO2	4 kCO2	-50%
15	NARBONNE	485 kWh	93 kWh	-81%	23 kCO2	2 kCO2	-91%
16	MONTFAVET	428 kWh	181 kWh	-58%	14 kCO2	5 kCO2	-64%
17	MONTARGIS	354 kWh	134 kWh	-62%	72 kCO2	3 kCO2	-96%
18	SELLES-SUR-CHER*	N/A					
19	SELLES-SUR-CHER*	N/A					

## MÉTHODOLOGIE DE CALCUL



### DPE à l'acquisition

La SCPI effectue le calcul du DPE(I) à l'acquisition des actifs. Elle calcule également la note de qualité des logements.

(I) méthode conventionnelle quelle que 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(I) après travaux, et attribue une note relative à la qualité des logements.

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



### Constat

La SCPI évalue son impact environnemental et social 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.

## 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.**

## 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%.

## RAPPEL DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION, RETRAIT 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.

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



Consultez votre espace client sur :

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

## MENTIONS RÉGLEMENTAIRES

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 : 01/04/2023 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)