

SCPI KYANEOS DENORMANDIE  
4<sup>e</sup> trimestre 2023



Acquisition #3 - 3, rue du Rempart Touronc 09100 Pamiers

# 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 6 695 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.

**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 3 sont confiés à une société liée 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,



Enfin, nous y serons arrivés ! Cette SCPI Kyaneos Denormandie n'aura pas été de toute simplicité mais les travaux de rénovations du dernier immeuble, celui qui nous a posé le plus de difficulté – situé à Narbonne – se terminent au moment où vous lisez ce bulletin trimestriel !

Le dividende est en léger repli ce trimestre, impacté par la hausse des Taxes Foncières supérieures à nos attentes. Cela sera plus que compensé dès le trimestre prochain par la location des derniers logements. Ainsi, nous pourrons constater que nous nous rapprocherons encore des objectifs que nous nous étions fixés à savoir :

- Un taux de distribution d'environ 4% (non garanti) en plus de l'avantage fiscal Denormandie de 2% par an.
- Une forte amélioration de l'efficacité énergétique des logements
- Participer à la revitalisation des villes de tailles moyennes en offrant des logements de bonne qualité à nos locataires

Vous trouverez dans le rapport annuel toutes les données définitives de cette SCPI avec, en particulier, le prix moyen au m<sup>2</sup> incluant les travaux, la performance énergétique moyenne exprimée en « kWh/m<sup>2</sup>/an » avant et après travaux et, donnée qui nous tient à cœur, les émissions de Gaz à Effet de Serre moyenne exprimées en « kg équivalent CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an ».

Nous vous remercions à nouveau de nous avoir permis de rénover tous ces immeubles grâce à votre épargne et vous souhaitons une très bonne année 2024 !

La société de gestion



Acquisition #17 - 6. rue Périer 45200 Montargis

# RÉSULTATS DES DPE

#	Dépt.	Ville	kWh avant travaux	kWh après travaux	Amélioration en %	GES avant travaux	GES après travaux	Amélioration en %
1	84	CAVAILLON	412 kWh	69 kWh	-83%	24 kCO2	1 kCO2	-96%
2	45	MONTARGIS 01	304 kWh	147 kWh	-51%	48 kCO2	6 kCO2	-87%
3	09	PAMIER	276 kWh	134 kWh	-51%	56 kCO2	3 kCO2	-95%
4	41	BLOIS	306 kWh	171 kWh	-44%	71 kCO2	11 kCO2	-85%
5	84	CARPENTRAS 01	PARTIELLEMENT TERMINES ET EN COURS DE RELOCATION					
6	34	BEZIERS 01	337 kWh	116 kWh	-65%	10 kCO2	2 kCO2	-80%
7	32	AUCH	376 kWh	162 kWh	-57%	65 kCO2	4 kCO2	-94%
8	83	BRIGNOLES	302 kWh	116 kWh	-62%	16 kCO2	3 kCO2	-81%
9	81	MAZAMET	243 kWh	169 kWh	-31%	73 kCO2	4 kCO2	-95%
10	84	CARPENTRAS 02	236 kWh	126 kWh	-47%	30 kCO2	3 kCO2	-90%
11	34	BEZIERS 02	422 kWh	135 kWh	-68%	13 kCO2	4 kCO2	-69%
12	11	NARBONNE 01	TRAVAUX EN COURS					
13	41	ROMORANTIN-LANTHENAY	428 kWh	139 kWh	-68%	13 kCO2	4 kCO2	-69%
14	77	MONTEREAU-FAULT-YONNE	261 kWh	166 kWh	-36%	8 kCO2	4 kCO2	-50%
15	11	NARBONNE 02	482 kWh	93 kWh	-81%	25 kCO2	2 kCO2	-92%
16	84	MONTFAVET	418 kWh	183 kWh	-56%	14 kCO2	5 kCO2	-64%
17	45	MONTARGIS 002	445 kWh	134 kWh	-70%	84 kCO2	3 kCO2	-96%
18	41	SELLES-SUR-CHER*	N/A					
19	41	SELLES-SUR-CHER*	N/A					

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

Kyaneos AM communique le diagnostic de performance énergétique (DPE) des logements de la SCPI Kyaneos Denormandie.

Les résultats sont calculés à partir de 15 immeubles pour lesquels les travaux de rénovation sont terminés.

Le niveau de consommation énergétique sur les logements rénovés a diminué, passant d'une consommation moyenne de **287 kW/m<sup>2</sup>/an** avant travaux, à **120 kW/m<sup>2</sup>/an** après travaux, soit une économie d'énergie de **-58%**. Nos logements sont ainsi passés de **la note E** (logement énergivore)

à **la note C** (bonne performance énergétique) en ce qui concerne la consommation énergétique.

Le niveau d'émission de gaz à effet de serre a quant à lui diminué de **-89%**, passant de **33 kgéqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>** avant travaux à **4 kgéqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>** après travaux.

La note concernant les émissions de gaz à effet de serre est ainsi passée de **la note D** (logement considéré comme polluant) à **la note A** (logement considéré comme éco-responsable).

## 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.



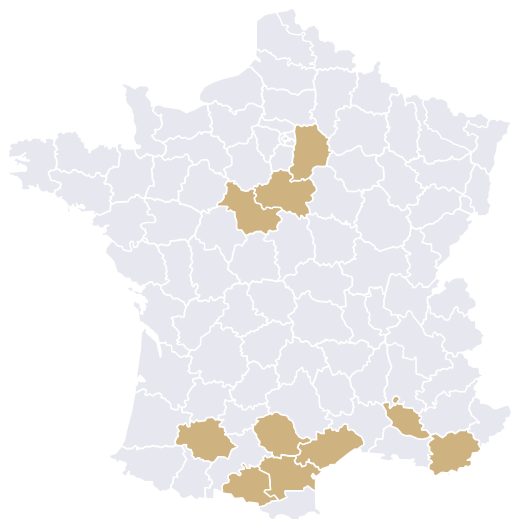
### Constat

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>.

# LES DONNÉES DU TRIMESTRE

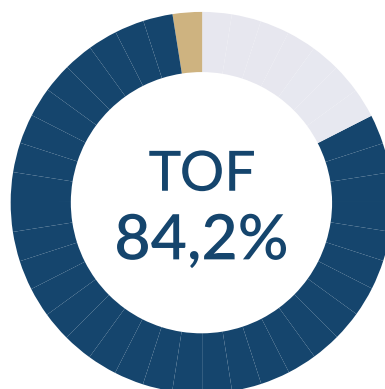
AU 31/12/2023

● Présence de la SCPI Kyaneos Denormandie



La SCPI Kyaneos Denormandie s'étend sur **10 départements** de France métropolitaine.

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



- TOF ASPIM (84,2%)
- EN TRAVAUX (1,9%)
- EN ATTENTE DE LOCATAIRES (13,9%)

## RÉPARTITION TYPOLOGIQUE DES LOYERS



**98%**  
HABITATIONS



**2%**  
COMMERCES

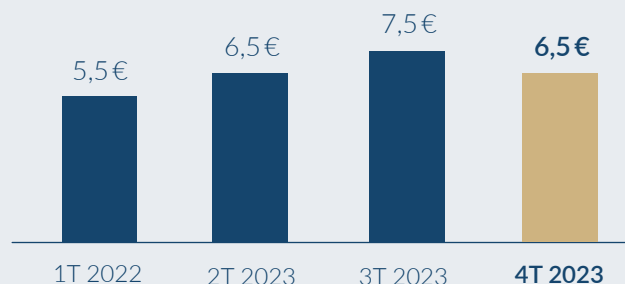
## ACTIVITÉS LOCATIVES



**152 413€**

de loyers encaissés sur ce trimestre.

## ÉVOLUTION DU DIVIDENDE



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	756.55€
Valeur de réalisation /part	830.97€
Valeur de reconstitution /part	981.73€

## NIVEAU D'ENDETTEMENT

21%

40%

Au 31/12/2023, la dette représente 21% de la capitalisation de la SCPI, qui est autorisée à s'endetter au maximum à 40%.

## MARCHÉ DES PARTS

	3T 2023	4T 2023
Parts souscrites sur la période	-	-
Parts souscrites compensant les retraits	-	-
Parts en attente de cession	-	-
Transaction de gré à gré	-	-

## ÉVOLUTION DU CAPITAL

	3T 2023	4T 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



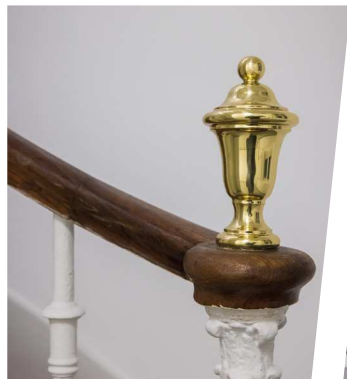
## LE SAVIEZ-VOUS ?

\*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.

#	Dépt.	Ville	Adresse	Surface habitable totale	Prix AEM* travaux inclus	Prix au m <sup>2</sup>	Rendement AEM non garanti	P1 et P2	P3 et +	Garages et parkings	Commerce
1	84	CAVAILLON	88-100, chemin de Donne	232 m <sup>2</sup>	503 670 €	2 171 €	5,9%	-	4	5	-
2	45	MONTARGIS	85, avenue Charles De Gaulle	217 m <sup>2</sup>	461 669 €	2 128 €	5,3%	1	3	-	-
3	09	PAMIRS	3, rue du Rempart Touronc	468 m <sup>2</sup>	791 796 €	1 691 €	5,3%	3	4	3	-
4	41	BLOIS	8, rue Ronceraie	530 m <sup>2</sup>	943 788 €	1 782 €	5,8%	-	8	8	-
5	84	CARPENTRAS	26, impasse Sainte Anne	913 m <sup>2</sup>	1 387 000 €	1 520 €	6,8%	13	4	-	-
6	34	BÉZIERS	31, rue Bertrand	337 m <sup>2</sup>	480 000 €	1 424 €	7,3%	1	4	4	-
7	32	AUCH	3, rue d'Etigny	615 m <sup>2</sup>	1 087 000 €	1 624 €	5,9%	9	3	-	2
8	83	BRIGNOLES	16, rue des cordeliers	220 m <sup>2</sup>	441 000 €	2 008 €	6,1%	2	2	-	-
9	81	MAZAMET	2, rue Louis Barthou	411 m <sup>2</sup>	502 000 €	1 179 €	5,6%	2	3	1	1
10	84	CARPENTRAS	22, place de l'Horloge	271 m <sup>2</sup>	597 000 €	2 205 €	5,3%	5	1	-	-
11	34	BÉZIERS	10, rue Dessalles	270 m <sup>2</sup>	587 554 €	2 176 €	4,7%	1	3	2	-
12	11	NARBONNE	16, rue Louis Blanc	283 m <sup>2</sup>	709 830 €	2 512 €	4,3%	3	3	-	-
13	41	ROMORANTIN-LANTHENAY	39-37, rue Saint Fiacre	110 m <sup>2</sup>	207 528 €	1 884 €	5,4%	2	-	-	-
14	77	MONTEREAU-FAULT-YONNE	15, rue Daniele Casanova	406 m <sup>2</sup>	771 207 €	1 901 €	6,8%	3	4	7	-
15	11	NARBONNE	7-7 bis, rue Chaptal	374 m <sup>2</sup>	680 500 €	1 821 €	5,9%	1	4	-	-
16	84	MONTFAVET	21, cours des Frères Folcoaud	160 m <sup>2</sup>	445 598 €	2 794 €	5,0%	4	-	-	-
17	45	MONTARGIS	6, rue Périer	261 m <sup>2</sup>	496 000 €	1 903 €	5,5%	1	3	3	-
18	41	SELLES-SUR-CHER*	14 A et B, rue des Roies	210 m <sup>2</sup>	300 384 €	1 428 €	6,0%	-	3	3	-
19	41	SELLES-SUR-CHER*	1-3, rue des Gloires	341 m <sup>2</sup>	356 132 €	1 045 €	5,9%	-	3	-	-

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

La SCPI n'a pas recours à des investissements indirects via des SCI ou SAS.



^ Acquisition #17 - 6, rue Périer 45200 Montargis

## 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.

## 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 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-propiété 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 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)



Accédez à votre espace personnel sur :

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

## MENTIONS RÉGLEMENTAIRES

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

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.

Évaluateur : Adéquation expertise.

Le présent bulletin est valable pour la période : 01/10/2023 au 31/12/2023.

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