KYANEOS

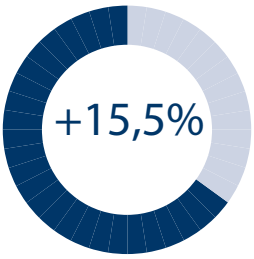
BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION
SCPI KYANEOS DENORMANDIE - 1er trim. 2021

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 des parts n'est pas garanti.

MIN. DE SOUSCRIPTION
10 parts pour un nouvel associé
Fermée aux souscriptions depuis janvier 2021

PRIX DE SOUSCRIPTION
1.000€/part, tous frais inclus

DÉLAI DE JOUISSANCE
1er jour du 6ème mois suivant la souscription



DE CAPITALISATION
par rapport au 4T 2020, soit une collecte nette de 1,5M€ sur le trimestre.

3 IMMEUBLES ACQUIS
soit 27 lots (1133m²) pour 2M€ (travaux et frais inclus)

25 NOUVEAUX ASSOCIÉS
pour un total de 259 associés de la SCPI

4€/PART
distribué pour le trimestre
(pour une part en pleine jouissance)

LE MOT DE KYANEOS

Chers associés,

Le développement de votre SCPI se poursuit avec 3 nouvelles acquisitions. En l'état actuel de l'évolution des travaux et des acquisitions en cours, nous pensons que le calendrier sera respecté avec la mise en location des derniers appartements nécessaires à la validation de l'avantage fiscal en fin d'année 2021.

Rendement financier : Notre objectif de performance compris entre 2.0% et 2.5% devrait être respecté sur l'année 2021, tout comme celui d'un rendement proche de 5% pour les années suivantes.

Efficience énergétique et qualité du logement
Nous attendons d'avoir fini les travaux de rénovation sur l'ensemble du parc immobilier pour vous communiquer les données relatives aux économies d'énergie et à l'amélioration de la qualité du logement. Ainsi, toutes les données seront communiquées au plus tard dans le rapport annuel 2021.

Nous prévoyons aussi de vous envoyer, dans les mois à venir, un document présentant l'ensemble immobilier situé à Cavaillon avant et après travaux.

LES DONNÉES AU 31/03/21

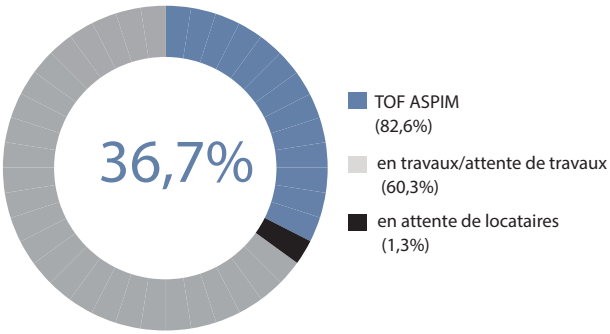
MARCHÉ DES PARTS	T4 2020	T1 2021
Parts souscrites sur la période	8 095	1 539
Parts vendues sur la marché secondaire	-	-
Parts inscrites sur le carnet d'ordre	-	-

EVOLUTION DU CAPITAL	T4 2020	T1 2021
Capitalisation (en prix de souscription)	9,92 M€	11,4 M€
Capital nominal	7,44 M€	8,59 M€
Nombre de parts	9 917	11 456
Nombre d'associés	234	259

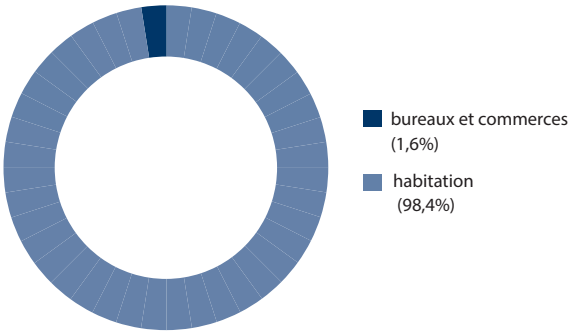
VALEURS DE RÉFÉRENCE	
Prix de souscription	1 000€
Valeur IFI	243,40€
Valeur de réalisation au 31/12/2020*	893,04€
Valeur de reconstitution au 31/12/2020*	1 025,18€

** sous réserve de l'approbation des valeurs par les associés*

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



RÉPARTITION TYPOLOGIQUE DES LOYERS



ÉVOLUTION DU DIVIDENDE

T1 2021

NOMBRE DE LOTS ET SURFACE

8 immeubles (64 lots) au total pour une surface de 3 117 m²

ACTUALITÉS SOCIALES

L'Assemblée Générale Ordinaire des Associés sera prochainement convoquée.

SITUATION LOCATIVE : LOYERS ENCAISSÉS SUR LA PÉRIODE

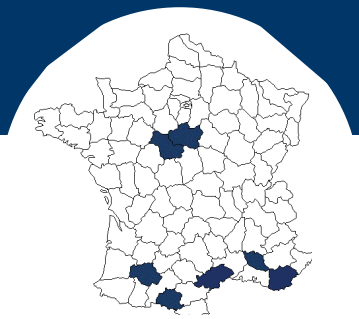
La SCPI a encaissé des loyers à hauteur de 18 920€. La vacance locative s'élève à 61,6% dont :

- 60,3% liée à l'indisponibilité des appartements pendant la réalisation des travaux
- 1,3% liée 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) du 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 m²	Budget prévisionnel travaux	Rendement AEM	P1 et P2	P3 et +	Garages et parkings	Tertiaire
6	32	AUCH	530 m²	1 085 000 €	1598	400 000 €	5,8%	10	2	-	2
7	83	BRIGNOLES	261 m²	441 000 €	1689	170 000 €	5,6%	1	3	-	-
8	34	BEZIERS	342 m²	480 000 €	1403	180 000 €	5,8%	-	5	4	-

RAPPEL : LES ACQUISITIONS DES TRIMESTRES 3 ET 4 2020

#	Dpt	Ville	Surface	Prix AEM	Prix au m²	Budget prévisionnel travaux	Rendement AEM	P1 et P2	P3 et +	Garages et parkings	Tertiaire
1	09	PAMIERS	680 m²	895 000 €	1122	421 000 €	4,7%	3	4	-	-
2	45	MONTARGIS	224 m²	462 000 €	2061	210 000 €	5,5%	1	3	-	-
3	84	CAVAILLON	240 m²	504 000 €	2099	250 000 €	5,7%	-	4	-	-
4	41	BLOIS	527 m²	944 000 €	1791	300 000 €	4,8%	-	8	-	-
5	84	CARPENTRAS	985 m²	1 387 000 €	1408	500 000 €	7,3%	13	5	-	-

Concernant l'immeuble de Pamiers, vous noterez des différences sur les données communiquées lors du 2ème trimestre 2020 : le budget a été revu à la hausse pour un meilleur aménagement des logements. Nous avions initialement prévu de créer des appartements dans les combles, projet que nous remettons potentiellement à plus tard.

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

~63% La SCPI a investi environ 63% de son enveloppe au 31/03/21.

PRIX D'ACHAT AU M²

~1700€ C'est le prix moyen du m² payé par la SCPI, travaux et frais inclus. au 31/03/21. La part des travaux représente entre 5% et 15% du prix d'achat.

DIVERSIFICATION GÉO.

7 La SCPI Kyaneos Denormandie s'étend sur 21 départements au total, sur les 96 départements de la France métropolitaine.

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 avant travaux.

[1] méthode conventionelle quelque 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 après travaux.

[1] méthode conventionelle quelque 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)

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):

- Relatif au bien être:

cuisine aménagée, système de ventilation, meubles de salle de bain et sonnette.

- Relatif aux économies pour le locataire: double vitrage, pompe à chaleur, chasse d'eau 3/6 litres, mitigeur.
- Relatif 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'efficience 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 CESSION DE PARTS

Augmentation de capital :

Les souscriptions sont reçues dans la limite du capital maximum statutaire de la SCPI s'élevant à 10 000 000 €. Le bulletin de souscription énonce les modalités de chaque émission et en particulier son montant, les dates d'ouverture et de clôture de la souscription, le prix des parts nouvelles, leur date d'entrée en jouissance. Le minimum de souscription, pour tout nouvel associé, est de 10 parts. Aucun minimum de souscription n'est exigé pour les souscriptions ultérieures des associés. Le prix de souscription d'une part est fixé à 1.000€: 750€ de Nominal et 250€ de prime d'émission. La commission de souscription - 11% TTC - est prélevée sur la prime d'émission. Les parts souscrites portent jouissance le premier jour du 6ème mois qui suit celui de l'encaissement de l'intégralité du prix de souscription et de la transmission à la Société de gestion de l'intégralité du dossier de souscription pour que celui-ci puisse être validé.

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 13 premières année 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 :

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 sou cription 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 Pierre, SCPI de rendement à capital variable investie principalement dans de l'immobilier résidentiel, créée le 11/04/2018. Visa AMF n°18-08 du 05/06/2018. Durée de la SCPI : 99 ans. Capital maximum statutaire : 100.000.000€. Dépositaire: SGSS. Evaluateur : Adéquation expertise. Le présent bulletin est valable pour la période : 01/04/2021 au 31/07/2021. Kyaneos AM est agréée par l'AMF sous le n° GP18-00002 depuis le 26/02/18.