



# BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION SCPI KYANEOS DENORMANDIE 2 - 2<sup>ème</sup> trim. 2022

**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 2 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 18 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.**

Par exemple, la gestion locative de certains immeubles de la SCPI Kyaneos Denormandie 2 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.**

10

### MIN. DE SOUSCRIPTION

10 parts pour un nouvel associé

Fermée aux souscriptions depuis le 31/03/2022



### 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

## L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE



La période de souscription  
est clôturée depuis le  
30/03/2022.



1 IMMEUBLE ACQUIS  
soit 8 lots (487 m<sup>2</sup>) hors  
garages et parkings - pour  
683K€ (travaux et frais inclus).



138 associés dans la SCPI.



0€/PART  
La SCPI étant en phase de  
constitution.



La SCPI Kyaneos Denormandie 2 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,

Les travaux se poursuivent sur la SCPI Kyaneos Denormandie 2 et, jusqu'à présent, les plannings sont respectés ce qui nous permettra d'atteindre nos objectifs, à savoir :

- Distribuer un dividende dès le 1<sup>er</sup> trimestre de l'année 2023
- Atteindre un taux de distribution de 4%
- Améliorer substantiellement la performance énergétique des logements à l'issue des travaux.

L'ensemble des immeubles qui constitueront la SCPI Kyaneos Denormandie 2 sont identifiés et les dernières acquisitions auront lieu au début du 3<sup>ème</sup> trimestre 2022.

Au total, ce sont 9 immeubles, soit plus de 80 lots, répartis sur 8 départements, qui composeront cette SCPI.

Nous vous communiquerons le détail de l'ensemble des acquisitions ainsi que le prévisionnel des travaux, le prix au m<sup>2</sup>, et les données d'amélioration énergétique dans le rapport annuel 2022.

Nous vous remercions à nouveau pour votre confiance !



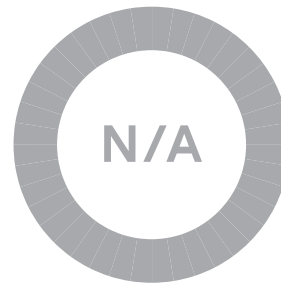
# LES DONNÉES AU 30/06/2022

MARCHÉ DES PARTS	T1 2022	T2 2022
Parts souscrites sur la période	605	-
Parts vendues sur le marché secondaire	-	-
Parts inscrites sur le carnet d'ordre	-	-

EVOLUTION DU CAPITAL	T1 2022	T2 2022
Capitalisation (en prix de souscription)	75 M€	75 M€
Capital nominal	5,6 M€	5,6 M€
Nombre de parts	7 502	7 502
Nombre d'associés	138	138

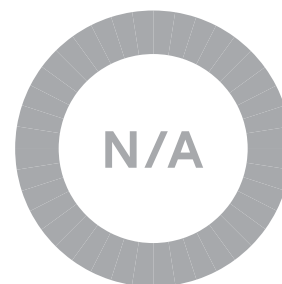
VALEURS DE RÉFÉRENCE	
Prix de souscription	1 000€
Valeur IFI au 31/12/2021	N/A
Valeur de réalisation au 31/12/2021	N/A
Valeur de reconstitution au 31/12/2021	N/A

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



- TOF ASPIM (N/A)
- en travaux (N/A)
- en attente de locataires (N/A)

## RÉPARTITION TYPOLOGIQUE DES LOYERS



- bureaux et commerces (N/A)
- habitation (N/A)

## ÉVOLUTION DU DIVIDENDE

La SCPI est en cours de constitution.

Le premier versement est prévu pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2023 (soit fin avril).



## NOMBRE DE LOTS ET SURFACE



**8 immeubles** (31 lots - hors garages et parkings) au total pour une surface de 1 724 m<sup>2</sup>

## ACTUALITÉS SOCIALES

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

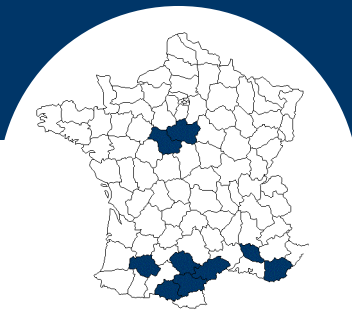
## SITUATION LOCATIVE : LOYERS ENCAISSÉS SUR LA PÉRIODE

La SCPI étant en phase de "constitution - rénovation" de ses premiers actifs, elle n'a pas encaissé de loyers sur la période (d'où l'absence de TOF ci-dessus).

## CESSIONS ET ARBITRAGES

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

# LES ACQUISITIONS DE LA SCPI



Etant donné la réforme du calcul du Diagnostic de Performance Energétique (DPE) au 1<sup>er</sup> 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.

## LES ACQUISITIONS RÉALISÉES DEPUIS LA CRÉATION

#	Dpt	Ville	Surface totale	Prix AEM (frais de notaire et travaux inclus)	Prix au m <sup>2</sup>	Budget prévisionnel travaux	Rendement AEM	PI et P2	P3 et +	Tertiaire	Garages et parkings
1	81	MAZAMET	875 m <sup>2</sup>	1 270 000 €	1 395€	764 000 €	5,7%	7	6	-	-
2	65	TARBES	346 m <sup>2</sup>	533 000 €	1 539 €	150 000€	6,8%	7	1	-	-
3	84	CAVAILLON	631 m <sup>2</sup>	1 369 000 €	2 170 €	350 000 €	4,7%	3	5	1	-
4	7	TOURNON-SUR-RHÔNE	240 m <sup>2</sup>	497 000 €	2 071 €	200 000 €	5,4%	3	1	-	4
5	26	ROMANS-SUR-ISÈRE	390 m <sup>2</sup>	507 000 €	1 300 €	130 000 €	5,5%	-	4	-	-
6	45	MONTARGIS	712 m <sup>2</sup>	1 236 715 €	1 737 €	484 715 €	6,2%	-	11	2	3
7	62	ARRAS	381,5 m <sup>2</sup>	992 000 €	2 600 €	549 000 €	5,1%	En cours de restructuration			

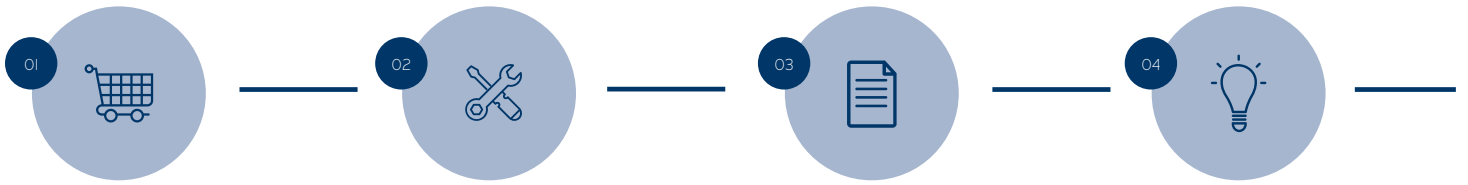
## L'ACQUISITION DE CE TRIMESTRE

#	Dpt	Ville	Surface totale	Prix AEM (frais de notaire et travaux inclus)	Prix au m <sup>2</sup>	Budget prévisionnel travaux	Rendement AEM	PI et P2	P3 et +	Tertiaire	Garages et parkings
8	81	MAZAMET	487 m <sup>2</sup>	680 000 €	1 402 €	382 000 €	6,8%	4	4	-	-



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 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<sup>(1)</sup> après travaux, et attribue une note relative à la qualité des logements

<sup>(1)</sup> méthode conventionnelle quelle que 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 CO<sub>2</sub> (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.
- 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'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 2.

## 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 18 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 2.

## RAPPEL DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION ET CESSIION DE PARTS

### Augmentation de capital :

Les souscriptions sont clôturées depuis le 31/03/2022. Le nombre de parts au 31/03/2022 est de 7 502.

### 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 12 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 15 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'information, statuts et documents réglementaires disponibles sur :



[WWW.KYANEOSAM.COM](http://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 21% sous condition de location de 12 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 douze 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 17,20%, soit un taux global de 36,20%, 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-propriété ne peuvent plus être inscrits au passif. Le taux de TVA applicable est de 20%.

## MENTIONS REGLEMENTAIRES

SCPI Kyaneos Denormandie 2, SCPI "fiscale" principalement investie dans l'immobilier résidentiel, créée le 23/06/2021.

Visa AMF n°21-I2 du 17/08/2021. Durée de la SCPI : Jusqu'au 23/06/2038.

Capital maximum statutaire : 7 500 000€. Dépositaire : SGSS. Evalueur : Adéquation expertise.

Le présent bulletin est valable pour la période : 01/04/2022 au 30/06/2022. Kyaneos AM est agréée par l'AMF sous le n° GPI8-00002 depuis le 26/02/2018.

