

# KYANEOS

## BULLETIN D'INFORMATION TRIMESTRIEL SCPI KYANEOS DENORMANDIE 2 - 4<sup>ème</sup> trim. 2022

### LES PRINCIPAUX RISQUES DE LA SCPI KYANEOS DENORMANDIE 2

**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.**

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 mars 2022



#### PRIX DE SOUSCRIPTION

1 000€/part, tous frais inclus



#### AVANTAGE FISCAL

21% sur 12 ans

### L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE



La période de  
souscription est  
clôturée depuis le  
31/03/2022.



9 IMMEUBLES  
soit 81 lots (4 779 m<sup>2</sup>)  
hors garages et parkings.



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,

La fin de période de rénovation est en cours sur la SCPI Kyaneos Denormandie 2. Sur 9 immeubles acquis, 5 sont terminés et reloués ou en cours de relocation et 3 devraient se terminer dans le courant du premier trimestre (ou début avril).

Concernant le dernier immeuble, situé à Narbonne, nous avons eu des difficultés lors du démarrage de la rénovation, et les travaux ne seront probablement pas terminés avant l'été 2023.

Ainsi, vous devriez percevoir un premier dividende dès le premier trimestre 2023. Certes, le montant sera inférieur à la cible de 4%, mais il prouve la capacité de Kyaneos à effectuer des travaux de rénovation d'immeubles complets sur une durée d'un an.

Nous pensons atteindre notre cible de rendement dès le 3<sup>ème</sup> trimestre 2023.

Nous sommes impatients de vous présenter, dans le rapport annuel, des photos des immeubles rénovés ainsi que l'évolution des diagnostics de performance énergétique avant et après rénovation.

Nous espérons que vous serez satisfaits de constater que votre épargne a participé à l'amélioration de l'efficacité énergétique des logements !

Toute l'équipe se joint à moi pour vous souhaiter 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	-	-

## ÉVOLUTION DU CAPITAL

	3T 2022	4T 2022
Capitalisation (en prix de souscription)	7,5 M€	7,5 M€
Capital nominal	5,6 M€	5,6 M€
Nombre de parts	7 502	7 502
Nombre d'associés	138	138

## ÉVOLUTION DU DIVIDENDE

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

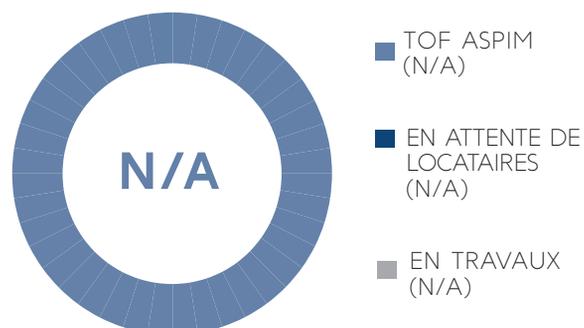
0€	0€	0€	0€
4T 2021	1T 2022	2T 2022	3T 2022

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

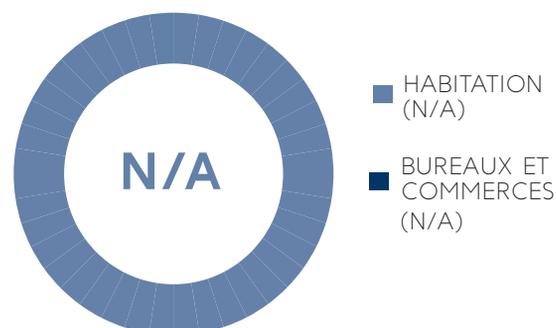
## VALEURS DE RÉFÉRENCE

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

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



## RÉPARTITION TYPOLOGIQUE DES LOYERS



## LOYERS ENCAISSÉS SUR LA PÉRIODE

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

## NOMBRE DE LOTS ET SURFACE



## 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.

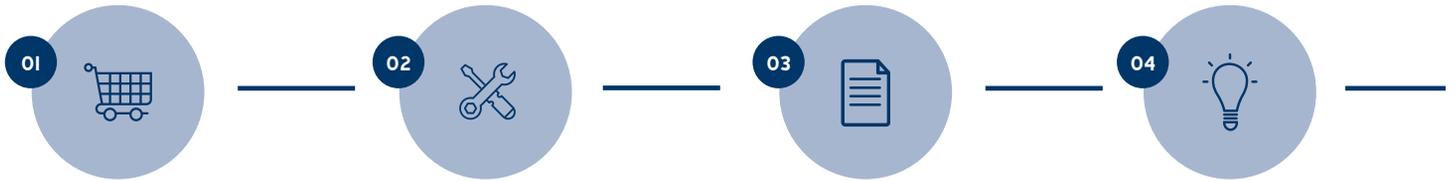
## LES IMMEUBLES DE LA SCPI

#	Dpt	Ville	Surface totale	Prix AEM (frais de notaire et travaux inclus)	Prix au m <sup>2</sup>	Rendement AEM	PI et P2	P3 et +	Garages et parkings	Tertiaire
1	81	MAZAMET	875 m <sup>2</sup>	1 270 000€	1 395€	5,7%	7	6	-	-
2	65	TARBES	346 m <sup>2</sup>	533 000€	1 539€	6,8%	7	1	-	-
3	84	CAVAILLON	631 m <sup>2</sup>	1 369 000€	2 170€	4,7%	3	5	-	1
4	07	TOURNON/RHÔNE	240 m <sup>2</sup>	497 000€	2 071€	5,4%	3	1	-	4
5	26	ROMANS/ISERE	390 m <sup>2</sup>	507 000€	1 300€	5,5%	-	4	-	-
6	45	MONTAGRIS	712 m <sup>2</sup>	1 236 715€	1 737€	6,2%	-	11	3	2
7	62	ARRAS	381 m <sup>2</sup>	992 000€	2 600€	5,1%	-	5	4	1
8	81	MAZAMET	487 m <sup>2</sup>	680 000€	1 402€	6,8%	4	4	-	-
9	11	NARBONNE	717 m <sup>2</sup>	835 000€	1 165€	7,3%	4	6	-	2



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)

## PREMIERS RÉSULTATS

Ville	kWh avant travaux	kWh après travaux	Amélioration en %	GES avant travaux en kCO <sub>2</sub>	GES après travaux en kCO <sub>2</sub>	Amélioration en %
MAZAMET	265 kWh	139 kWh	-48%	83 kCO <sub>2</sub>	4 kCO <sub>2</sub>	-95%
TARBES	DIAGNOSTICS EN COURS					
CAVAILLON	207 kWh	85 kWh	-59%	37 kCO <sub>2</sub>	2 kCO <sub>2</sub>	-95%
TOURNON-SUR-RHÔNE	DIAGNOSTICS EN COURS					
ROMANS-SUR-ISERE	189 kWh	88 kWh	-53%	13 kCO <sub>2</sub>	2 kCO <sub>2</sub>	-85%
MONTARGIS	DIAGNOSTICS EN COURS					
ARRAS	TRAVAUX EN COURS					
MAZAMET	TRAVAUX EN COURS					
NARBONNE	TRAVAUX EN COURS					

## 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 mars 2022.

Le nombre de parts au 31/01/2021 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 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](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 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 17,20%, 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 dans de 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 : 9 000 000€. Dépositaire: SGSS. Evalueur : 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° GPI8-00002 depuis le 26/02/18.

