

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION SCPI KYANEOS DENORMANDIE - 4<sup>e</sup> trim. 2021

**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 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 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.

Les SCPI gérées par Kyaneos AM peuvent solliciter des prestataires liés à Kyaneos AM. Par exemple, la gestion locative pourrait être confiée à une société appartenant au même groupe que 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.

10

### 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 6e mois  
suivant la souscription

## L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE



La période de  
souscription est  
cloturée depuis le  
31/01/2021.



4 IMMEUBLE ACQUIS  
soit 16 lots (1 043 m<sup>2</sup>) - hors  
garages et parkings - pour  
1,9M€ (travaux et frais inclus)



259 associés dans la SCPI



2€/PART  
distribués pour le trimestre



La SCPI Kyaneos Denormandie 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

chers associés,

Toute l'équipe de Kyaneos vous souhaite une excellente année 2022 !

Pour la SCPI Kyaneos Denormandie, 2021 aura été l'année des travaux de rénovation, et ce n'est pas terminé puisqu'au moment où vous recevrez ce Bulletin Trimestriel, la moitié des immeubles sont toujours en travaux !

Comme nous vous l'indiquions le précédent trimestre, nous aurions espéré vous distribuer un rendement supérieur en 2021 mais, tout en acceptant notre part de responsabilité dans les délais d'investissement puis de travaux, nous ne pouvons ignorer les éléments exogènes : confinement lors de la période d'investissement puis difficulté d'approvisionnement des matériaux pour les travaux.

dividende s'établit à 2€ par part au 4ème trimestre. Pour les trimestres à venir, les dividendes vont poursuivre leur croissance pour atteindre leur rythme de croisière au deuxième semestre 2022.

Nous profitons de ce bulletin trimestriel pour vous communiquer quelques photos avant et après travaux sur les maisons acquises à Cavaillon afin que vous puissiez juger par vous-même de l'ampleur des travaux réalisés. Nul doute qu'un autre investisseur que Kyaneos aurait préféré détruire l'ensemble pour construire un immeuble neuf, avec les importantes émissions de gaz à effet de serre liées au gros oeuvre que nous connaissons tous : c'est grâce à vous que nous avons pu l'éviter !

Quoiqu'il en soit après 1€ par part au 3ème trimestre le

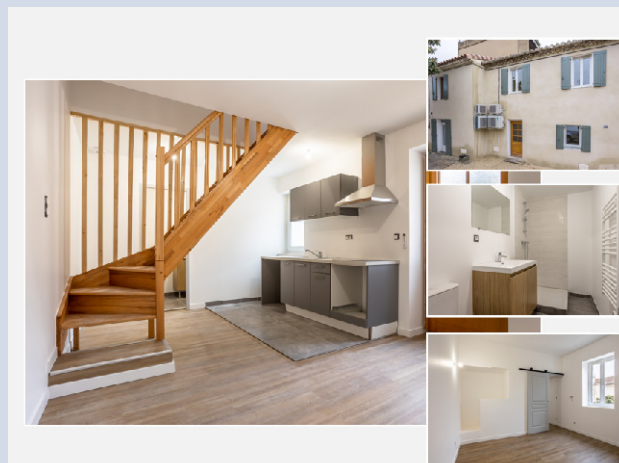
## Rénovation de quatre maisons mitoyennes à Cavaillon (84).

Ces actifs ne sont pas représentatifs de l'ensemble des actifs détenus par la SCPI.



Avant travaux :

- Consommation énergétique : 395 kWh/m<sup>2</sup>/an
- Emissions de gaz à effet de serre : 24kg éqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an



Après travaux :

- Consommation d'énergie : 70 kWh/m<sup>2</sup>/an
- Emissions de gaz à effet de serre : 1kg éqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an



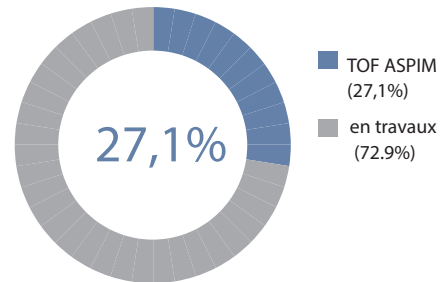
# LES DONNÉES AU 31/12/21

MARCHÉ DES PARTS	T3 2021	T4 2021
Parts souscrites sur la période	-	-
Parts vendues sur le marché secondaire	-	-
Parts inscrites sur le carnet d'ordre	-	-

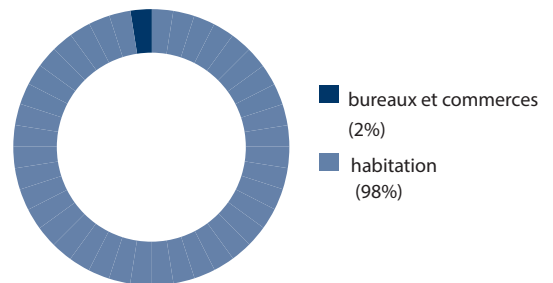
EVOLUTION DU CAPITAL	T3 2021	T4 2021
Capitalisation (en prix de souscription)	11,4 M€	11,4 M€
Capital nominal	8,59 M€	8,59 M€
Nombre de parts	11 456	11 456
Nombre d'associés	259	259

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

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

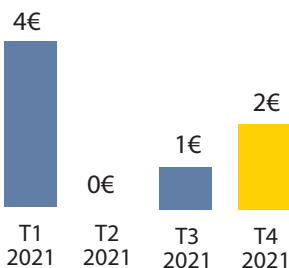


## RÉPARTITION TYPOLOGIQUE DES LOYERS



## ÉVOLUTION DU DIVIDENDE

Date de paiement du dividende du T4 2021 : 31/01/2022



## NOMBRE DE LOTS ET SURFACE



18 immeubles (111 lots - hors garages et parkings) au total pour une surface de 6 518 m<sup>2</sup>

## ACTUALITÉS SOCIALES

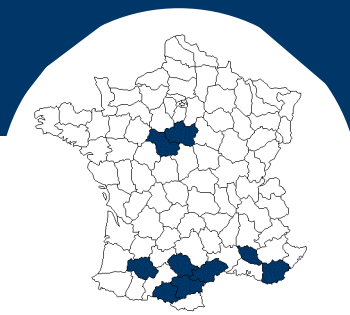
Aucune actualité sociale pour ce trimestre

## SITUATION LOCATIVE : LOYERS ENCAISSÉS SUR LA PÉRIODE

La SCPI a encaissé des loyers à hauteur de 42 392€. La vacance locative s'élève à 72.9%, exclusivement liée à ce jour à l'indisponibilité des appartements pendant la réalisation des travaux

## CESSIONS ET ARBITRAGES

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



# LES ACQUISITIONS DU 4e TRIMESTRE



Etant donné la réforme du calcul du Diagnostic de Performance Energétique (DPE) au 1er juillet 2021, les données relatives aux économies d'énergie seront publiées 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 totale	Prix AEM (frais de notaire et travaux inclus)	Prix au m <sup>2</sup>	Budget prévisionnel travaux	Rendement AEM	P1 et P2	P3 et +	Tertiaire	Garages et parkings
15	11	NARBONNE	369 m <sup>2</sup>	745 500 €	2 020€	190 000 €	5.4%	1	4	-	4
16	84	AVIGNON	180 m <sup>2</sup>	453 962 €	2 522 €	120 000 €	4.8%	-	4	-	-
17	45	MONTARGIS	269 m <sup>2</sup>	496 000 €	1 844 €	300 000 €	6.3%	-	4	-	2
18	41	SELLES-SUR-CHER*	225 m <sup>2</sup>	302 000 €	1 342 €	45 000 €	5.7%	-	3	-	3

## LES ACQUISITIONS RÉALISÉES DEPUIS LA CRÉATION

#	Dpt	Ville	Surface totale	Prix AEM (frais de notaire et travaux inclus)	Date d'acquisition	Rendement AEM	P1 et P2	P3 et +	Garages et parkings	Tertiaire
1	09	PAMIER	464 m <sup>2</sup>	792 200 €	30/09/2020	5,3%	3	4	3	-
2	45	MONTARGIS	224 m <sup>2</sup>	462 100 €	29/09/2020	5,2%	1	3	1	-
3	84	CAVAILLON	240 m <sup>2</sup>	503 800 €	18/09/2020	5,7%	-	4	5	-
4	41	BLOIS	527 m <sup>2</sup>	944 000 €	28/10/2020	5,4%	-	8	8	-
5	84	CARPENTRAS	985 m <sup>2</sup>	1 387 000 €	22/12/2020	7,3%	13	5	-	-
6	32	AUCH	669 m <sup>2</sup>	1 087 000 €	19/02/2021	5,6%	10	2	-	2
7	83	BRIGNOLES	239 m <sup>2</sup>	441 000 €	21/02/2021	5,6%	1	3	-	-
8	34	BÉZIERS	342 m <sup>2</sup>	480 000 €	11/02/2021	6,9%	-	5	4	-
9	11	NARBONNE	262 m <sup>2</sup>	710 065 €	21/05/2021	4,3%	2	4	-	-
10	34	BÉZIERS	290 m <sup>2</sup>	590 000 €	06/05/2021	5,2%	1	3	2	-
11	41	ROMORANTIN-LANTHENAY	120 m <sup>2</sup>	208 410 €	28/05/2021	5,8%	1	1	-	-
12	81	MAZAMET	429 m <sup>2</sup>	502 000 €	21/04/2021	5,9%	2	3	1	1
13	84	CARPENTRAS	271 m <sup>2</sup>	597 000 €	30/04/2021	5,5%	5	1	-	-
14	77	MONTEREAU-FAULT-YONNE	418 m <sup>2</sup>	769 410 €	22/09/2021	5,7%	3	4	7	-
15	11	NARBONNE	369 m <sup>2</sup>	745 500 €	06/10/2021	5,4%	1	4	4	-
16	84	AVIGNON	180 m <sup>2</sup>	453 962 €	29/10/2021	4,8%	-	4	-	-
17	45	MONTARGIS	269 m <sup>2</sup>	496 000 €	24/11/2021	6,3%	-	4	2	-
18	41	SELLES-SUR-CHER*	225 m <sup>2</sup>	302 000 €	16/12/2021	5,7%	-	3	3	-

## LES DERNIÈRES ACQUISITIONS À VENIR

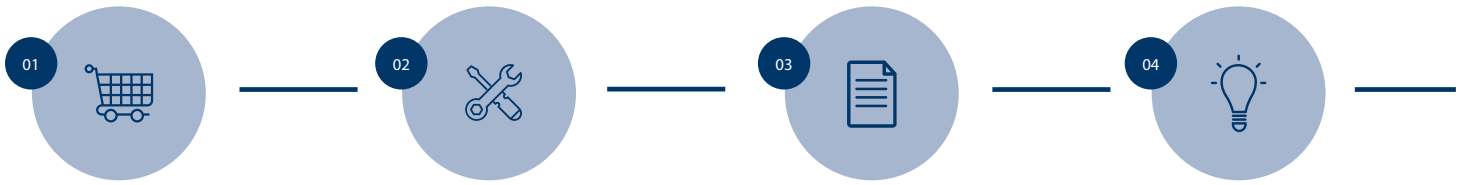
#	Dpt	Ville	Surface totale	Prix d'acquisition (hors frais de notaire, hors travaux)	Date d'acquisition prévue	Lots d'habitation	Lots tertiaire (bureaux, commerces)	Garages et parkings
19	41	SELLES-SUR-CHER*	343 m <sup>2</sup>	277 000 €	??	3	-	3

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



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.
- Relatifs aux économies pour le locataire : double vitrage, pompe à chaleur, chasse d'eau 3/6 litres, mitigeur.
- Relatifs 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'œuvre 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 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.

### 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 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 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 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 30e 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 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. Evalueur : Adéquation expertise.

Le présent bulletin est valable pour la période : 01/01/2022 au 31/03/2022.

Kyaneos AM est agréée par l'AMF sous le n° GP18-00002 depuis le 26/02/18.

