



# BULLETIN TRIMESTRIEL

## 4<sup>EME</sup> TRIMESTRE 2020

Valable du 01.01.2021  
jusqu'au 31.03.2021

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.

**P.2 LE MOT DE KYANEOS AM**

**P3. DONNÉES DE LA SCPI**

**P4. NOUVELLES ACQUISITIONS**

**P5. INFORMATIONS LÉGALES**

### SCPI KYANEOS DENORMANDIE

#### SCPI fiscale résidentielle à capital fixe

Date de création: 02/07/2020

VISA AMF n°20-13, délivré le 15/07/2020

Durée de la SCPI: Jusqu'au 02/04/2031

Capital maximum statutaire: 10M€ prime incluse

Dépositaire: SGSS

Évaluateur: Adéquation Expertise

### SOCIÉTÉ DE GESTION KYANEOS AM

#### Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF

sous le numéro GPI8-000002 en date du 26/02/18

Siège social: 8, rue d'Annanelle

84 000 Avignon

SAS au capital de 270 000€

RCS Avignon 834 610 313

[www.kyaneosAM.com](http://www.kyaneosAM.com)



**KYANEOS DENORMANDIE**

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

Chers associés,

Toute l'équipe de Kyaneos AM profite de ce bulletin trimestriel pour vous souhaiter une belle et heureuse année 2021 !

Comme toutes les SCPI « fiscales », l'année la plus remplie de la SCPI Kyaneos Denormandie sera probablement l'année 2021 puisqu'**après une forte collecte en 2020, il faudra désormais concrétiser les acquisitions en cours, réaliser les travaux et louer les appartements.**

A ce jour, la situation est la suivante :

- 1 immeuble est en cours de relocation après travaux
- 4 immeubles sont en travaux
- 7 immeubles sont en cours d'acquisition

La collecte a dépassé nos attentes puisque nous clôturons la période de souscription avec 11,4mlns d'euros contre un objectif initial de 10mlns. De nouvelles acquisitions auront donc lieu au T2 et également au T3 2021 avec **pour objectif que l'ensemble du parc immobilier soit rénové et loué fin 2021.**

Dans les trimestres à venir, nous vous communiquerons plusieurs informations relatives à votre SCPI et en particulier :

- Les données relatives à la consommation d'énergie et les émissions de Gaz à Effet de Serre avant et après travaux
- Les données relatives à l'amélioration de la qualité du logement
- Un reportage photo permettant de visualiser l'évolution d'un immeuble avant et après travaux.

Sur ce dernier point, soyez prévenu, le marketing n'est pas notre spécialité mais nous ferons au mieux !

Nous vous remercions à nouveau pour votre confiance qui nous permet de participer à la réhabilitation de nombreux immeubles dans des centres-villes qui en ont grandement besoin !

## L'essentiel



**Acompte T4 2020 : -**

La SCPI étant en période de constitution, elle n'a pas encaissé de loyers sur la période, d'où l'absence de dividende.



Les données relatives aux économies d'énergie et émission de gaz à effet de serre seront communiquées lorsque le parc immobilier sera entièrement rénové.



Les données relatives aux notes attribués à la qualité des logements seront communiquées lorsque le parc immobilier sera entièrement rénové.

## Caractéristiques



PRIX DE SOUSCRIPTION

**1 000€**/part



MINIMUM (1<sup>ère</sup> souscription)

**10 parts, soit 10 000€**



ENTRÉE EN JOUISSANCE

**1<sup>ER</sup> JOUR DU 6<sup>ÈME</sup> MOIS**



**MARCHÉ DES PARTS**

	T3 2020	T4 2020
Parts souscrites sur la période	1 822	8 095
Parts vendues sur le marché secondaire	-	-
Parts inscrites sur le carnet d'ordre	-	-

**DISTRIBUTION DES REVENUS**

en euros par part en pleine jouissance

	T3 2020	T4 2020
18 €		
16 €		
14 €		
12 €		
10 €		

Dans les circonstances actuelles, nous prévoyons **un premier versement autour du 3ème trimestre 2021.**

**ÉVOLUTION DU CAPITAL**

	au 30.09.20	au 31.12.20
Capitalisation (en prix de souscription)	<b>1,82 M€</b>	<b>9,92 M€</b>
Capital nominal	<b>1,37 M€</b>	<b>7,44 M€</b>
Nombre de parts	<b>1 822</b>	<b>9 917</b>
Nombre d'associés	<b>40</b>	<b>234</b>

**VALEURS DE RÉFÉRENCE ET ENDETTEMENT**

Dernier prix acquéreur	NA
Valeur IFI 2020	NA
Valeur de réalisation au 31/12/2019	NA
Ratio d'endettement* au 31/12/2020	0%

\*Rapport entre l'endettement de la SCPI et la valeur des actifs immobiliers.

**ACTUALITÉ SOCIALE**

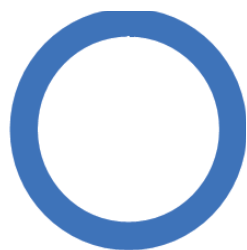
La période de souscription s'est définitivement clotûrée au 31/01/2021.

**LES CESSIONS DU TRIMESTRE**

Aucune cession.

**LOYERS ENCAISSÉS ET VACANCE LOCATIVE**

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

**RÉPARTITION TYPOLOGIQUE PAR LOYER FACTURÉS**


- Habitation - Garage et Parking (100%)
- Commerces et bureaux (0%)



44 Lots\*  
2 656 M<sup>2</sup>

\* hors garages et parkings

**TAUX D'OCCUPATION FINANCIER PAR LOYER**

Locaux occupés

- TOF ASPIM (N/A)

Locaux vacants (N/A)

- En travaux ou en attente de travaux (N/A)
- En attente de locataires (N/A)

**LEXIQUE**

**TDVM** : Taux de distribution sur la valeur de marché, défini comme le dividende brut avant prélèvements, y compris acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées, versé au titre de l'année N par le prix acquéreur moyen de l'année N par part.

**TOF** : Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il est calculé en divisant (i) la part des loyers, indemnités d'occupation facturées et indemnités compensatrices de loyers (ii) par l'ensemble des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI était louée.

**Ratio d'endettement** : rapport entre l'endettement de la SCPI et la valeur des actifs immobiliers.

**Prix d'acquisition AEM** : Prix d'acquisition acte en mains, correspond au prix net de l'immeuble augmenté des droits d'enregistrements, taxes et frais de l'acquisition effectivement acquittés par la SCPI.

**DPE** : Diagnostic de Performance Énergétique. Un logement dont le DPE est inférieur à D (EF ou G) a une estimation de sa consommation énergétique supérieure à 230kWh/m<sup>2</sup>/an (source ADEME).

*Les rendements passés ne présument pas des rendements futurs.*
**DESCRIPTIF:**
**VALORISATION:**
**DONNÉES:**
**ACQUISITION #4**
**LOCALISATION:** BLOIS (4I)

**SURFACE TOTALE:** 527 M<sup>2</sup>
**NOMBRE DE LOTS:** 8



**PRIX AEM:** 944 000€

(ESTIMATION TRAVAUX INCLUS)
**PRIX AU M<sup>2</sup>:** 1 791€/M<sup>2</sup>
**BUDGET PRÉVISIONNEL**
**TRAVAUX:** 300 000€

 **4.8%**
**n.c**
**n.c**

Un immeuble situé dans un secteur résidentiel rive gauche, à proximité immédiate du centre ancien. Cet immeuble offre un certain confort d'utilisation puisqu'une cave et une place de stationnement sont disponibles pour chacun des locataires. Cet immeuble de 527m<sup>2</sup> répartis sur 8 logements de type P3 et P4 a été entièrement réhabilité : plomberie, électricité, sol, cuisine, salle de bain, peinture. Concernant l'aspect énergétique, nous avons isolé les combles et l'ensemble des murs périphériques puis remplacé les chaudières au gaz par des pompes à chaleur et des chauffe-eau thermodynamiques. Lors de la période de dissolution, ces logements qui sont destinés à accueillir des familles, devraient être vendus aux locataires.

**ACQUISITION #5**
**LOCALISATION:** CARPENTRAS (84)

**SURFACE TOTALE:** 985 M<sup>2</sup>
**NOMBRE DE LOTS:** 18



**PRIX AEM:** 1 387 000€

(ESTIMATION TRAVAUX INCLUS)
**PRIX AU M<sup>2</sup>:** 1 408€/M<sup>2</sup>
**BUDGET PRÉVISIONNEL**
**TRAVAUX:** 500 000€

 **7.3%**
**n.c**
**n.c**

Ce grand ensemble immobilier de plus de 1500m<sup>2</sup> est un ancien couvent réhabilité en 18 logements. Cet immeuble est dans un fort état de vétusté et nécessite une mise en sécurité rapide de plusieurs aspects, y compris portant sur le gros œuvre. Il est très bien situé dans le centre-ville de Carpentras et la présence d'un ascenseur sera un attrait important lors de la relocation.

Cet immeuble est, à ce jour, l'actif le plus important de la SCPI Kyaneos Denormandie et également celui offrant le rendement le plus élevé. Nous allons réaliser d'importants travaux de qualité du logement (électricité, cuisine, salle de bain etc...) et d'amélioration de l'efficacité énergétique (isolation des combles et des murs périphériques, installation de pompes à chaleur).

Lors de la dissolution, cet immeuble pourrait être vendu en bloc à un investisseur à la recherche de rendement.

**LÉGENDE (TYPE DE LOTS)**

- STUDIOS / 2 PIÈCES
- 3 PIÈCES ET +
- GARAGES / PARKINGS
- TERTIAIRE

**LÉGENDE (DONNÉES)**

- RENDEMENT BRUT ACTE EN MAINS.**  
Soit le rapport du loyer annuel prévisionnel sur le prix d'achat AEM, travaux inclus.
- E.C = ENERGIE CONSOMMÉE.**  
**G.E.S = GAZ À EFFET DE SERRE.**
- CORRESPOND À LA NOTE DE QUALITE DU LOGEMENT, AVANT ET APRES TRAVAUX.**



## 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, RETRAIT ET CESSIION 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 1000€: 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 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'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 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 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-propiété ne peuvent plus être inscrits au passif. Le taux de TVA applicable est de 20,00 %.





KYANEOS

**Kyaneos Asset Management**

8. rue d'Annanelle – 84 000 Avignon

+33 (0) 4 65 81 12 65

[contact@kyaneosam.com](mailto:contact@kyaneosam.com)

[www.kyaneosAM.com](http://www.kyaneosAM.com)



**KYANEOS DENORMANDIE**

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe