



# KYANEOS

Acquisition #3 - 116 avenue de Verdun 84300 Cavaillon

UNE NOUVELLE FAÇON D'INVESTIR DANS L'IMMOBILIER

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

### LES CHIFFRES DU TRIMESTRE



#### SOUSCRIPTION

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



9

#### IMMEUBLES

soit 77 lots (4 176 m<sup>2</sup>) hors garages et parkings.



138

ASSOCIÉS  
dans la SCPI.



7€

/PART  
distribués pour  
le trimestre.

### LES PRINCIPAUX RISQUES

#### 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 performances passées ne préjugent pas des performances à venir.**

#### Puis-je récupérer mon investissement à tout moment ?

**Non.**

L'horizon de placement conseillé est jusqu'à la dissolution totale de la SCPI.

#### Y a-t-il un risque de conflit d'intérêts ?

**Oui.**

La gestion locative et les travaux d'entretien courant de certains immeubles détenus par la SCPI Kyaneos Denormandie 2 sont confiés à deux sociétés liées au groupe 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.



## ÉDITO

Chères associées, Chers associés,

Toute l'équipe de Kyaneos AM vous souhaite une excellente année 2025 !

Avec la fin des travaux de rénovation, comme nous l'avions annoncé lors du précédent bulletin, nos communications trimestrielles seront désormais plus succinctes

Tous les immeubles sont dorénavant terminés et loués (ou en cours de relocation lors de départs de locataires). Vous retrouverez dans le rapport annuel 2025 les informations détaillées pour chaque immeuble : coût des travaux, rendement financier, subventions perçues etc...

Nous continuerons à vous partager, dans chaque bulletin, le tableau de suivi des économies d'énergie et des réductions des émissions de gaz à effet de serre de votre SCPI.

Nous vous remercions à nouveau pour votre confiance et pour avoir rendu possible la rénovation de ces immeubles grâce à votre épargne !

La société de gestion



Acquisition #3 - 116 avenue de Verdun 84300 Cavailon

# LES PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES

## ÉVOLUTION DES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET CLIMATIQUES

#	Dépt.	Ville	kWh avant travaux	kWh après travaux	Réduction en %	GES avant travaux	GES après travaux	Réduction en %
1	81	MAZAMET 01	265 kWh	139 kWh	-47%	83 kCO2	4 kCO2	-95%
2	65	TARBES	324 kWh	163 kWh	-50%	10 kCO2	4 kCO2	-60%
3	84	CAVAILLON	207 kWh	84 kWh	-59%	37 kCO2	2 kCO2	-95%
4	26	ROMANS-SUR-ISÈRE	189 kWh	88 kWh	-53%	13 kCO2	2 kCO2	-85%
5	07	TOURNON-SUR-RHÔNE	359 kWh	128 kWh	-64%	11 kCO2	3 kCO2	-73%
6	62	ARRAS	748 kWh	76 kWh	-90%	41 kCO2	1 kCO2	-98%
7	45	MONTARGIS	365 kWh	174 kWh	-52%	68 kCO2	5 kCO2	-93%
8	81	MAZAMET 02	379 kWh	111 kWh	-71%	83 kCO2	3 kCO2	-96%
9	11	NARBONNE	262 kWh	98 kWh	-63%	9 kCO2	2 kCO2	-78%

Les résultats sont calculés à partir des 9 immeubles qui constituent le patrimoine de la SCPI et pour lesquels les travaux de rénovation sont désormais terminés.

Le niveau de consommation énergétique sur les logements rénovés a diminué, passant d'une consommation moyenne de **322 kW/m<sup>2</sup>/an** avant travaux, à **121 kW/m<sup>2</sup>/an** après travaux, soit une économie d'énergie de **-62%**. Nos logements sont ainsi passés de **la note E** (logement énergivore) à **la note C** (bonne performance énergétique) en ce qui concerne la consommation énergétique.

Le niveau d'émission de gaz à effet de serre a quant à lui diminué de **-93%**, passant de **47 kgéqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>** avant travaux à **3 kgéqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>** après travaux.

La note concernant les émissions de gaz à effet de serre est ainsi passée de **la note D** (logement considéré comme polluant) à **la note A** (logement considéré comme éco-responsable).

## MÉTHODOLOGIE DE CALCUL



### DPE à l'acquisition

La SCPI fait appel à un diagnostiqueur immobilier indépendant pour calculer le diagnostic de performance énergétique (DPE).



### Travaux

La SCPI effectue des travaux afin d'améliorer la performance énergétique des logements de 20% au moins. (Mode de chauffage, isolation des murs et des combles, fenêtres...).



### DPE après travaux

La SCPI fait à nouveau appel à un diagnostiqueur immobilier indépendant pour calculer le diagnostic de performance énergétique (DPE) après travaux.



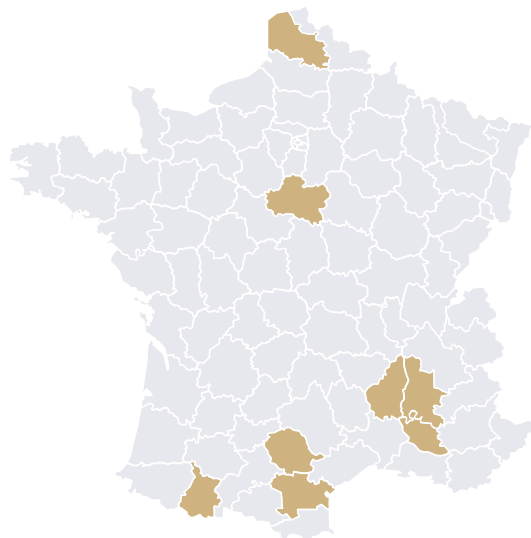
### Constat

La SCPI évalue son impact environnemental avec les DPE avant/après travaux. Il est calculé en Mégawattheures d'énergie primaire et Tonnes équivalent de CO<sub>2</sub>.

# LES DONNÉES DU TRIMESTRE

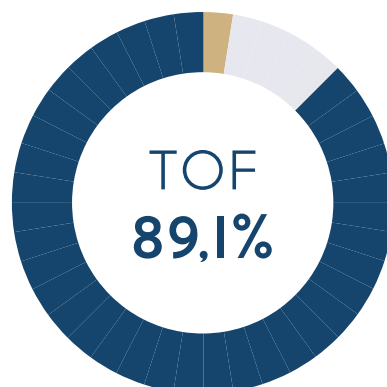
AU 31/12/2024

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



La SCPI Kyaneos Denormandie 2 s'étend sur **8 départements** de France métropolitaine.

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



- TOF ASPIM (89,1%)
- EN TRAVAUX (2,9%)
- EN ATTENTE DE LOCATAIRES (8%)

## RÉPARTITION TYPOLOGIQUE DES LOYERS



**90,3%**  
HABITATIONS



**9,7%**  
TERTIAIRES

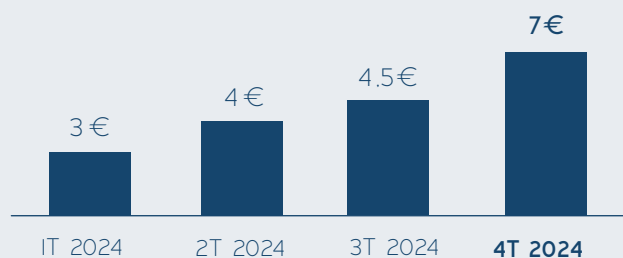
## ACTIVITÉS LOCATIVES



**114 634€**

de loyers encaissés sur ce trimestre.

## ÉVOLUTION DU DIVIDENDE



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## VALEURS DE LA PART

	AU 31/12/2023
Prix de souscription	1 000€
Valeur de réalisation	697,94€
Valeur de reconstitution	841,71€
Valeur IFI	666,01€

## NIVEAU D'ENDETTEMENT

32% / 40%

Au 31/12/2024, la dette représente 32% de la capitalisation de la SCPI, qui est autorisée à s'endetter au maximum à 40%.

## MARCHÉ DES PARTS

	3T 2024	4T 2024
Parts souscrites sur la période	-	-
Parts souscrites compensant les retraits	-	-
Parts en attente de cession	-	-
Transaction de gré à gré	-	-

## ÉVOLUTION DU CAPITAL

	3T 2024	4T 2024
Capitalisation (en prix de souscription)	7,5 M€	7,5 M€
Capital nominal	5 M€	5 M€
Nombre de parts	7 502	7 502
Nombre d'associés	138	138



## LE SAVIEZ-VOUS ?

\*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.

## PARC IMMOBILIER

La SCPI possède **9 immeubles** au total dans son parc immobilier, soit **77 lots** hors garages et parkings.

#	Dépt.	Ville	Adresse	Surface habitable totale	Prix AEM* travaux inclus	Prix au m <sup>2</sup>	Rendement AEM non garanti	P1 et P2	P3 et +	Garages et parkings	Tertiaire
1	81	MAZAMET	4 rue de Docks	875 m <sup>2</sup>	1 220 285 €	1 395 €	5,7%	10	3	-	-
2	65	TARBES	5 rue André Fourcade Prolongée	346 m <sup>2</sup>	531 615 €	1 535 €	6,8%	8	-	-	-
3	84	CAVAILLON	116 avenue de Verdun	479 m <sup>2</sup>	1 369 000 €	2 170 €	5,8%	5	3	-	1
4	26	ROMANS-SUR-ISERE	8 rue Tortorel	390 m <sup>2</sup>	506 105 €	1 298 €	5,6%	-	4	-	-
5	07	TOURNON-SUR-RHÔNE	3 rue Marc Sauzet	266 m <sup>2</sup>	495 941 €	1 864 €	5,8%	3	1	-	-
6	62	ARRAS	55 rue des 3 Visages	294 m <sup>2</sup>	992 000 €	3 012 €	4,3%	-	5	-	1
7	45	MONTARGIS	82 avenue du Général De Gaulle	540 m <sup>2</sup>	1 235 683 €	1 785 €	6,2%	5	6	3	2
8	81	MAZAMET	9 rue Daniel Prades	487 m <sup>2</sup>	676 154 €	1 388 €	6,9%	4	4	-	-

La SCPI n'a pas recours à des investissements indirects via des SCI ou SAS.

## CESSIONS ET ARBITRAGES

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

## ACTUALITÉS SOCIALES

Nous avons le plaisir de vous informer que 8 associés se sont portés volontaires pour intégrer le Conseil de Surveillance de votre SCPI. Leur mission sera de participer au suivi de la gestion et de valider les comptes de l'exercice 2024.

Votre Conseil de Surveillance est désormais composé des personnes suivantes :

NOM	ÂGE	ACTIVITÉ OU DERNIÈRE ACTIVITÉ	PARTS DÉTENUES
M. Michael JULES	35	Conseiller en investissements financiers	272
M. Denis MILLARD	54	Géomètre Expert	140
M. Jean-Claude MARCEL	81	Directeur Général	385
M. Jean-Luc DEPRES	46	Expert Comptable	42
M. David NEVEU	55	Chef de Projet	31
M. Philippe FONTAINE	65	Fonctionnaire	50
M. Francis PACCAGNINI	60	Officier	100
M. Romain RÜDIGER	38	Ingénieur	65

## 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.

## 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 17,2%, soit un taux global de 36,2%, avec une exonération partielle jusqu'à la 30<sup>e</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%.

## RAPPEL DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION, RETRAIT ET CESSIION DE PARTS

### AUGMENTATION DE CAPITAL :

Les souscriptions sont clôturées depuis le 31 mars 2022.

Le nombre de parts au 31/03/2022 est de 7 502.

### 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 11 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 sur :

[KYANEOSAM.COM](https://www.kyaneosam.com)



Accédez à votre espace personnel sur :

[KYANEOSAM.COM](https://www.kyaneosam.com)

## MENTIONS RÉGLEMENTAIRES

SCPI Kyaneos Denormandie 2, Société Civile de Placement en Immobilier à capital fixe "Denormandie".  
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. Évaluateur : Adéquation expertise.  
Le présent bulletin est valable pour la période du 01/10/2024 au 31/12/2024.  
Kyaneos AM est agréée par l'AMF sous le n° GP-I8000002 depuis le 26/02/2018.

**KYANEOS**



### OÙ NOUS TROUVER ?

Kyaneos Asset Management  
1578 Av. de la 2e Division Blindée  
30133 Les Angles



### COMMENT NOUS CONTACTER ?

04 86 34 80 73  
[contact@kyaneosAM.com](mailto:contact@kyaneosAM.com)