SCPI KYANEOS DENORMANDIE4
Ier trimestre 2025

Photo non contractuelle - actif #444 SCPI Kyaneos Pierre 71380 Saint Marcel

KYANEOS

UNE NOUVELLE FAÇON D'INVESTIR DANS L'IMMOBILIER

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

LES CHIFFRES À RETENIR

SOUSCRIPTION
La période de souscription est clôturée depuis le 31/12/2024.

+1
IMMEUBLE
soit 6 lots (497 m²) hors garages et parkings.

182
ASSOCIÉ·ES
dans la SCPI.

2€
/PART EN PLEINE JOUISSANCE

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 4 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,

Les premiers immeubles de la SCPI Kyaneos Denormandie 4 ont été livrés au cours des derniers mois. Les opérations de Châteaurenard, Bagnols-sur-Cèze, Aspet, Aurignac, Saint-Gaudens, Villeneuve-sur-Lot et Mâcon sont terminées et actuellement en cours de relocation. Celles de Béziers, Tonneins et Douai devraient suivre d'ici la fin du deuxième trimestre.

Dans le même temps, deux nouvelles acquisitions sont en cours, rendues possibles grâce à l'augmentation de capital réalisée fin décembre. Elles permettront d'augmenter le nombre de locataires – et donc la diversification du risque – au sein de votre SCPI. Nous sommes confiants dans notre capacité à **finaliser les acquisitions et les travaux de rénovation d'ici au 31 décembre 2025.**

Un dividende de 2 € par part vous sera versé ce trimestre, grâce à une gestion prudente de la trésorerie issue de la collecte 2024. Ce dividende pourra être progressivement augmenté dans les trimestres à venir, à mesure que les immeubles mentionnés ci-dessus seront reloués.

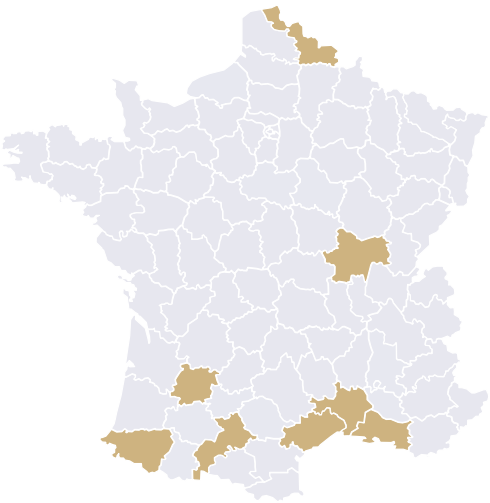
Comme chaque année, vous recevrez fin 2025 le tableau des économies d'énergie réalisées grâce à nos travaux. Une fois encore, nous sommes convaincus que les résultats seront à la hauteur de vos attentes.

Merci pour votre confiance, qui nous permet de continuer à rénover durablement ces immeubles !

La société de gestion

LES DONNÉES DU TRIMESTRE
AU 31/03/2025

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



La SCPI Kyaneos Denormandie 4 est désormais présente dans 8 départements de France métropolitaine.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

- TOF ASPIM (N/A)
- EN TRAVAUX (N/A)

RÉPARTITION TYPOLOGIQUE DES LOYERS

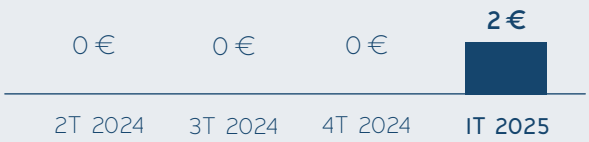
100%
HABITATIONS

0%
TERTIAIRES

ACTIVITÉS LOCATIVES

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).

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	N/A
Valeur de reconstitution	N/A
Valeur IFI	N/A

NIVEAU D'ENDETTEMENT

0 %

Au 31/03/2025, la dette représente 0% de la capitalisation de la SCPI, qui est autorisée à s'endetter au maximum à 40%.

MARCHÉ DES PARTS

	4T 2024	1T 2025
Parts souscrites sur la période	3 878	-
Parts souscrites compensant les retraits	-	-
Parts en attente de cession	-	-
Transaction de gré à gré	-	-

ÉVOLUTION DU CAPITAL

	4T 2024	1T 2025
Capitalisation (en prix de souscription)	11 M€	11 M€
Capital nominal	9,7 M€	9,7 M€
Nombre de parts	11 049	11 049
Nombre d'associés	182	182

LE PATRIMOINE DE LA SCPI

LE SAVIEZ-VOUS ?

***Prix AEM : Prix Acte en Mains (prix d'achat + frais d'acquisition + budget travaux). Le prix au m² tient compte du budget travaux.**

ACQUISITIONS

Au cours du 1er trimestre 2025, la SCPI a réalisé 1 nouvelle acquisition, pour un total de 11 immeubles dans son parc immobilier.

#	Dépt.	Ville	Adresse	Surface habitable totale	Prix AEM* travaux inclus	Prix au m²	Rendement AEM non garanti	PI et P2	P3 et +	Garages et parkings	Tertiaire
1	31	AURIGNAC	17-19 rue des Nobles	333 m²	519 014 €	1 560 €	5,2%	4	1	-	-
2	31	ASPET	Rue du Cardinal Sourrieu	347 m²	527 135 €	1 521 €	6,3%	2	4	-	-
3	30	BAGNOLS-SUR-CÈZE	50 avenue Léon Blum	358 m²	517 062 €	1 446 €	5,8%	2	2	-	-
4	71	MÂCON	37 rue Lacretelle	413 m²	898 649 €	2 176 €	4,7%	3	4	-	-
5	59	DOUAI	37 rue des Recollets Anglais	484 m²	1 219 127 €	2 519 €	5,5%	4	6	8	-
6	31	SAINT-GAUDENS	1 rue Victor Hugo	162 m²	357 538 €	2 207 €	5,7%	4	-	-	-
7	47	VILLENEUVE-SUR-LOT	67 rue Tout y croît	78 m²	204 598 €	2 623 €	5,4%	2	-	-	-
8	13	CHÂTEAURENARD	2-4 rue de la Calade	219 m²	308 606 €	1 409 €	7,2%	-	3	-	-
9	47	TONNEINS	1-3-5-7-9-11-13-15-17-19 Rue du Pont	682 m²	1 339 488 €	1 964 €	4,9%	-	10	25	-
10	34	BÉZIERS	29 place Jean Jaurès	997 m²	2 381 601 €	2 389 €	4,0%	1	8	-	-
11	64	PAU	22 rue du 14 juillet	497 m²	1 001 000 €	2 016 €	5,4%	2	4	-	-

● Nouvelle acquisition du trimestre

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

ACTUALITÉS SOCIALES

Nous avons le plaisir de convier les associés de la SCPI à l'Assemblée Générale Ordinaire, qui se tiendra le mercredi 21 mai 2025 à 10h30 dans nos locaux, au siège de Kyaneos Asset Management.

CESSIONS ET ARBITRAGES

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

La SCPI Kyaneos Denormandie 4
FranceSCPI.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 17.2%, soit un taux global de 36,2%, 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%.

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 11 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 4.

RAPPEL DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION, RETRAIT ET CESSION DE PARTS

AUGMENTATION DE CAPITAL :

Les souscriptions sont prorogées jusqu'au 31 décembre 2024.
Le nombre de parts au 31/12/2024 est de 11 049.

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 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

Accédez à votre espace personnel sur :
KYANEOSAM.COM

MENTIONS RÈGLEMENTAIRES

SCPI Kyaneos Denormandie 4, Société Civile de Placement en Immobilier à capital fixe "Denormandie".
Visa AMF n°23-06 du 01/08/2023. Durée de la SCPI : 26/07/2034.
Capital maximum statutaire : 7 500 000€.
Dépositaire : SGSS. Evaluateur : Adéquation expertise.
Le présent bulletin est valable pour la période du 01/01/2025 au 31/03/2025.
Kyaneos AM est agréée par l'AMF sous le n° GP-18000002 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