La SCPI Kyaneos Denormandie 3
FranceSCPI.com

SCPI KYANEOS DENORMANDIE 3
4e trimestre 2023

Acquisition #6 - 44, rue Guerrier 76200 Dieppe

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 30/01/2023.

11
IMMEUBLES
soit 63 lots (3 931 m²) hors garages et parkings.

158
ASSOCIÉS
dans la SCPI.

0€
/PART
La SCPI étant en phase de constitution.

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'intérêt ? Oui.
La gestion locative et les travaux d'entretien courant de certains immeubles détenus par la SCPI Kyaneos Denormandie 3 sont confiés à une société liée 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

Chers Associés,

Les travaux de rénovation de la SCPI Kyaneos Denormandie 3 sont en cours et certains immeubles sont déjà terminés. À ce jour, votre SCPI est constituée de 11 immeubles dont la moitié sont terminés et en cours de relocation, les autres se termineront progressivement dans le courant du 1er semestre 2024.

Cette SCPI bénéficie de la courbe d'expérience des équipes de Kyaneos AM puisque nous n'avons identifié, à ce jour, aucune difficulté de rénovation sur l'ensemble de ces immeubles : nous sommes donc optimistes sur notre capacité à atteindre l'ensemble des objectifs fixés dès le 2nd semestre 2024.

Nous vous remercions à nouveau pour votre confiance qui nous permet de rénover tous ces logements et vous souhaitons une très bonne année 2024.

La société de gestion

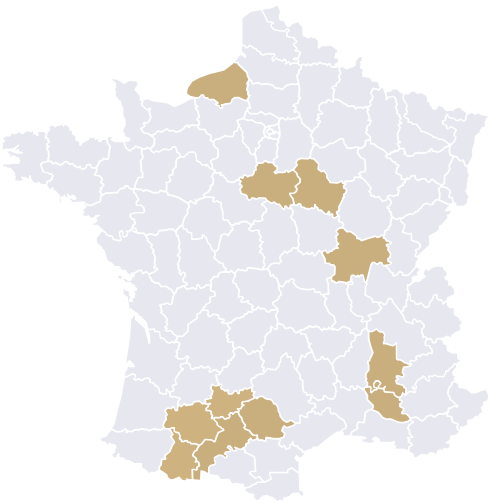
Acquisition #6 - 44, rue Guerrier 76200 Dieppe

La SCPI Kyaneos Denormandie 3
FranceSCPI.com

LES DONNÉES DU TRIMESTRE

AU 31/12/2023

Présence de la SCPI Kyaneos Denormandie 3



La SCPI Kyaneos Denormandie 3 s'étend sur 11 départements de France métropolitaine.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

TOF ASPIM (N/A)

EN TRAVAUX (N/A)

RÉPARTITION TYPOLOGIQUE DES LOYERS

N/A
HABITATION

N/A
COMMERCE

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

1T 2023	2T 2023	3T 2023	4T 2023
0 €	0 €	0 €	**0 €**

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

VALEURS DE RÉFÉRENCE

	AU 31/12/2022
Prix de souscription /part	1 000€
Valeur IFI /part	108,14€
Valeur de réalisation /part	889,77€
Valeur de reconstitution /part	1 006,37€

NIVEAU D'ENDETTEMENT

0 %

Au 31/12/2023. la dette représente 0% de la capitalisation de la SCPI. qui est autorisée à s'endetter au maximum à 40%

MARCHÉ DES PARTS

	3T 2023	4T 2023
Parts souscrites sur la période	-	-
Parts souscrites compensant les retraits	-	-
Parts en attente de cession	-	-

ÉVOLUTION DU CAPITAL

	3T 2023	4T 2023
Capitalisation (en prix de souscription)	9,9 M€	9,9 M€
Capital nominal	7,9 €	7,9 €
Nombre de parts	9 948	9 948
Nombre d'associés	158	158

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.

#	Dépt.	Ville	Adresse	Surface habitable totale	Prix AEM* travaux inclus	Prix au m²	Rendement AEM non garanti	P1 et P2	P3 et +	Garages et parkings	Commerce
1	31	REVEL	30, rue Notre Dame	448 m²	726 253 €	1 622 €	6,2%	3	5	-	-
2	84	CAVAILLON	10, boulevard Paul Doumer	298 m²	629 369 €	2 112 €	5,5%	-	3	-	2
3	71	CHALON-SUR-SAÔNE	28, avenue de Paris	380 m²	611 000 €	1 608 €	5,3%	-	4	-	-
4	81	CASTRES	18, rue du 115ème Régiment d'Artillerie	341 m²	688 654 €	2 020 €	5,6%	1	5	-	-
5	26	ROMANS-SUR-ISÈRE	47, place Jacquemart	411 m²	748 000 €	1 819 €	5,8%	4	2	1	2
6	76	DIEPPE	44 - 46, rue Guerrier	252 m²	637 901 €	2 534 €	4,8%	1	4	-	-
7	82	MONTAUBAN	1183, chemin de Coustou	267 m²	649 000 €	2 427 €	4,7%	2	2	3	-
8	89	SENS	13, rue Nonat Fillemin	220 m²	360 830 €	1 640 €	6,2%	1	2	-	-
9	45	CHÂTEAU-RENARD	59, place du Vieux Marché	580 m²	1 014 500 €	1 750 €	5,8%	3	6	-	-
10	47	AGEN	10, rue d'Albret	315 m²	591 317 €	1 877 €	5,6%	-	5	5	-
11	65	TARBES	41, rue Desaix	405 m²	781 000 €	1 854 €	5,5%	2	4	-	-

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

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.

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 CO2.

La SCPI Kyaneos Denormandie 3
FranceSCPI.com

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 3.

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 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-propriété ne peuvent plus être inscrits au passif. Le taux de TVA applicable est de 20%.

RAPPEL DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION, RETRAIT ET CESSION DE PARTS

AUGMENTATION DE CAPITAL :
Les souscriptions sont ouvertes jusqu'au 31 janvier 2023.
Le nombre de parts au 31/01/2023 est de 9 948.

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 3, Société Civile de Placement en Immobilier à capital fixe "Denormandie".
Visa AMF n°22-13 du 26/08/2022. Durée de la SCPI : Jusqu'au 03/08/2033.
Capital maximum statutaire : 7 500 000€. Dépositaire : SGSS.
Evaluateur : Adéquation expertise.
Le présent bulletin est valable pour la période : 01/10/2023 au 31/12/2023..
Kyaneos AM est agréée par l'AMF sous le n° GP-18000002 depuis le 26/02/2018.

KYANEOS

OÙ NOUS TROUVER ?
Kyaneos Asset Management
Avenue de la 2e Division Blindée
30133 Les Angles

COMMENT NOUS CONTACTER ?
04 86 34 80 73
contact@kyaneosAM.com