

KYANEOS DENORMANDIE 2

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER À CAPITAL FIXE

SCPI FISCALE

Note d'information
1er juillet 2022

Dispositif Fiscal : il s'agit du dispositif fiscal « Denormandie » ou « Les petites villes de demain », tous deux étant des sous-catégories du dispositif **« Pinel ».**

AVERTISSEMENT

*****

En tant qu'investisseur dans une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI), vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- **Montant investi** : les parts de SCPI doivent être souscrites ou acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de votre souhait de prendre les risques spécifiques à un investissement immobilier (notamment résidentiel), localisé en France, notamment le risque de faible liquidité de ce type d'investissement.
- **Durée de placement** : S'agissant d'un placement à long terme, vous devez conserver vos parts durant 18 ans (17 ans de durée de vie auxquels il convient d'ajouter la durée prévisionnelle de dissolution de 1 an) sauf à perdre et/ou restituer l'intégralité des avantages fiscaux. Cette période pourrait être plus longue puisqu'elle court à compter de la date de mise en location du dernier immeuble acquis ou rénové par la SCPI.
- **Risque de perte en capital** : Cet investissement présente un risque de perte en capital. Le capital que vous investissez dans la SCPI n'est pas garanti.
- **Risque de liquidité** : Les parts de SCPI ne sont pas cotées : la liquidité du placement sera très limitée. L'avantage fiscal, une des composantes de la rentabilité du placement, ne peut être transmis à un tiers, si bien que les possibilités de vente des parts seront réduites, voire inexistantes, sauf à des prix très décotés. La SCPI ne garantit pas la vente de vos parts :
- **Risques liés à la gestion discrétionnaire** : Le style de gestion repose sur la sélection principalement d'actifs immobiliers. Il existe un risque que la SCPI ne soit pas investie à tout moment dans les actifs disposant des meilleurs potentiels de revalorisation ou les plus performants. La somme récupérée peut être inférieure à la somme investie, en cas de baisse de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI sur la durée du placement.
- **Risques liés au marché immobilier** : Le marché de l'immobilier est lié à l'offre et à la demande de biens immobiliers et a connu historiquement des phases de croissance et de baisse. Ces variations du marché immobilier peuvent avoir un impact défavorable sur la valorisation des actifs immobiliers détenus par la SCPI. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des actifs Immobiliers. Toute variation des conditions économiques peut avoir un impact significatif sur la valorisation des actifs immobiliers détenus par la SCPI et à ce titre engendrer une baisse de la valeur de son patrimoine.
- **Risque lié à l'emprunt** : la Société de Gestion pourra contracter des emprunts pour compléter le financement de ses investissements, au nom de la SCPI, grâce aux revenus perçus par Kyaneos Denormandie, dans la limite de 40% du montant total des actifs immobiliers travaux inclus : cette limite devra être approuvé par l'Assemblée Générale Constitutive des associés fondateurs de la SCPI. L'assemblée générale des associés fixe ce montant de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme. Cette faculté d'emprunt ne pourra être soumise qu'à compter de l'Assemblée Générale Ordinaire devant statuer sur les comptes annuels du premier exercice de la SCPI. Cette opération présente un caractère risqué : en cas de baisse du marché.
- **En cas de recours à l'emprunt pour la souscription ou l'acquisition de parts de la SCPI** : le produit de la cession de vos parts pourrait être insuffisant pour rembourser votre endettement. Ainsi :
  - ▶ le souscripteur ou l'acquéreur ne doit pas tenir compte uniquement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement :
  - ▶ en cas de défaillance dans le cadre du remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues à un prix inférieur à leur prix de souscription ou d'acquisition, ce qui pourrait entraîner une perte en capital :
  - ▶ en cas de cession des parts de la SCPI à un prix inférieur au prix de souscription ou d'acquisition, l'associé devra compenser la différence éventuelle existant entre le capital restant dû au titre de son emprunt et le montant issu de la cession de ses parts.

La rentabilité d'un investissement dans la SCPI : Outre l'avantage fiscal, la rentabilité d'un placement en parts de SCPI dépends des éléments suivants :

- ▶ Le montant des dividendes potentiels qui vous seront versés, validés en Assemblée Générale, n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en raison de la variation des marchés immobiliers et des conditions de location des immeubles (notamment du niveau des loyers, du taux de vacance).
- ▶ Pendant une période estimée de 12 à 18 mois à compter de l'ouverture de la période de collecte, nécessaire à la sélection et à la constitution du patrimoine de la société et à la réalisation des travaux de rénovation des immeubles, la SCPI n'aura pas ou peu de recettes locatives. Pendant cette période, la société libèrera progressivement ses fonds en fonction de la signature des actes d'acquisition et des appels de fonds travaux. La société pourra placer sa trésorerie sur des supports financiers sans risque.
- ▶ Du montant du capital qui sera perçu par le souscripteur, soit lors de la vente des parts, soit lors de la dissolution de la SCPI. Ce montant qui n'est pas garanti, dépendra du prix de cession du patrimoine immobilier d'habitation détenu par la SCPI et de la situation du marché de l'immobilier lors de la cession.

Ainsi, la rentabilité d'une SCPI « DENORMANDIE » ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations de liquidation et non sur la seule réduction d'impôt.

Préalablement à tout investissement, vous devez prendre connaissance de l'ensemble de la documentation règlementaire, et vous assurez que le produit correspond à votre besoin de placement, votre profil de risque, votre horizon de placement ; et plus largement, à votre situation personnelle.

INTRODUCTION

I – RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS

La société Kyaneos Denormandie 2 est un Fonds d'Investissement Alternatif (FIA), constituée le 19/05/2021 sous la forme d'une Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe (la « SCPI ») à l'initiative des Fondateurs ci-dessous indiqués.

La Société de Gestion statutaire de la SCPI est Kyaneos Asset Management, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (« AMF ») sous le numéro GP-18000002 en date du 26/02/2018 au capital de 276 500 euros, dont le siège est sis avenue de la 2ème DB – Immeuble grand angles – 30 133 Les Angles (« Société de Gestion »).

Le capital social nominal initial de la SCPI est de 875 250€ (huit cent soixante-quinze mille deux cent cinquante euros) divisé en 1.167 (mille cent soixante-sept) parts de 750€ (sept cent cinquante euros), réparti entre les associés fondateurs (« Fondateurs ») de la façon suivante :

Identité du souscripteur	Nb de parts	Capital nominal	Capital nominal + prime d'émission
Jérémie ROUZAUD	10	7 500,00 €	9 500,00 €
Pascal MORIN	80	60 000,00 €	76 000,00 €
Jean Louis LOVATO	32	24 000,00 €	30 400,00 €
Christophe PETIT	40	30 000,00 €	38 000,00 €
Jean Luc DESPRES	32	24 000,00 €	30 400,00 €
Francis PACCAGNINI	50	37 500,00 €	47 500,00 €
Gregory DISNAR	84	63 000,00 €	79 800,00 €
Noémie SZMRZSIK COHARD	32	24 000,00 €	30 400,00 €
Michael JULES	37	27 750,00 €	35 150,00 €
Robert MARTINON	32	24 000,00 €	30 400,00 €
Julie DESNEE	32	24 000,00 €	30 400,00 €
Julien BAPTISTE	52	39 000,00 €	49 400,00 €
Bernard BLACHON	32	24 000,00 €	30 400,00 €
Catherine GOURDON	32	24 000,00 €	30 400,00 €
Elodie AUDIGANE	52	39 000,00 €	49 400,00 €
Bertrand AIGUEBONNE	65	48 750,00 €	61 750,00 €
Véronique LAUTIER	53	39 750,00 €	50 350,00 €
Jean Stephen MONNIOT	85	63 750,00 €	80 750,00 €
Alexandre DUNOD	95	71 250,00 €	90 250,00 €
Pascal CONAN	84	63 000,00 €	79 800,00 €
Etienne CAVALUCCI	50	37 500,00 €	47 500,00 €
Christophe CHENE	74	55 500,00 €	70 300,00 €
Clément DUMET	32	24 000,00 €	30 400,00 €
Total	**1167**	**875 250,00 €**	**1 108 650,00 €**

Date de souscription par les fondateurs : mars et avril 2021.

Les associés fondateurs ont versé pour chaque part souscrite et intégralement libérée, en sus, une prime d'émission de 200 euros destinée à amortir une part des frais de recherche de capitaux et les frais de recherche d'immeuble et assurer l'égalité entre les associés, soit une prime globale de 233 400€ (deux cent trente-trois mille quatre cents euros)

Conformément à l'article L.214-86 du Code monétaire et financier (« COMOFI »), les parts souscrites par les Fondateurs sont inaliénables pendant trois ans à compter de la date de délivrance du visa SCPI par l'AMF.

Le capital social maximum statutaire a été fixé à 7 500 000€ (sept millions cinq cent mille euros), hors prime d'émission, et devra être atteint au plus tard le 31 décembre 2021, sauf clôture anticipée en cas de souscription intégrale avant cette date. Dans le cas contraire, l'augmentation de capital pourra être prorogée ou bien sera limitée au montant des souscriptions reçues pour autant que celles-ci représentent au moins 75% du montant initialement prévu.

2 – RENSEIGNEMENTS GENERAUX SUR LE DISPOSITIF « DENORMANDIE » et « PETITES VILLES DE DEMAIN »

L'article 5 de la loi de Finances 2015 a institué des nouvelles conditions d'application pour le mécanisme de réduction d'impôt dénommé dispositif «PINEL » dont le dispositif « DENORMANDIE » et le dispositif « Petites villes de demain » sont des sous-catégorie, destiné à dynamiser l'investissement locatif.

À l'initiative du Gouvernement, le bénéfice de la réduction d'impôt « PINEL » est étendu par l'article 226 de la loi de Finances pour 2019 aux acquisitions de logements qui font ou ont fait l'objet de travaux de rénovation, ainsi qu'aux locaux affectés à un usage autre que l'habitation qui ont fait l'objet de travaux de transformation en logement. Dans ce document, nous ferons référence au « Dispositif Fiscal »

Les travaux de rénovation éligibles, définis par décret, doivent être facturés par une entreprise spécialisée dans les travaux de réhabilitation (entreprise « RGE » : reconnu garant de l'environnement) et représenter au moins 25 % du coût total de l'opération.

Pour bénéficier de cet aménagement, les logements concernés doivent être situés dans des communes dont le besoin de réhabilitation de l'habitat en centre-ville est particulièrement marqué ou qui ont conclu une convention d'opération de revitalisation de territoire. Les modalités d'application de cette mesure ainsi que la liste des communes et la détermination du centre des communes éligibles ont été fixées par un arrêté des ministres chargés du logement et du budget.

La réduction d'impôt prévue par ce dispositif, comprise entre 12% et 21% selon la durée de location, est soumise aux conditions suivantes :

- Les travaux réalisés doivent permettre de diminuer la consommation énergétique du logement de manière significative afin d'atteindre une consommation conventionnelle d'énergie primaire représentant 331 kilowattheures par mètre carré et par an en moyenne. L'amélioration minimum attendue de la performance énergétique du logement est de 30% dans le cas d'un habitat non collectif, 20% dans le cas d'un habitat collectif ;
- Les travaux réalisés doivent aussi concerner 2 types de travaux sur les 5 catégories suivantes :

1° Isolation de la toiture,
2° isolation des murs donnant sur l'extérieur,
3° isolation de parois vitrées donnant sur l'extérieur,
4° systèmes de chauffage,
5° système de production d'eau chaude sanitaire.

- Le prix de la location ainsi que les ressources des locataires (à la signature du bail) doivent respecter les limites fixées par décret.
- La durée de mise en location des logements doit être comprise entre 6 et 12 ans. Dans le cas de la SCPI Kyaneos Denormandie 2, la durée de mise en location sera de 12 ans.

3 – POLITIQUES D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI

La SCPI Kyaneos Denormandie 2 a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, essentiellement à usage d'habitation, constitué de logements qui feront l'objet de travaux d'amélioration représentant au moins 25 % du coût total de l'opération. La SCPI Kyaneos Denormandie 2 s'engagera, conformément au Dispositif Fiscal de :

- Acquérir des actifs immobiliers situés dans des villes de communes éligibles au Dispositif Fiscal
- Louer vide (i.e. non meublé) à titre de résidence principale pendant une période de 12 ans

Conformément aux dispositions du Dispositif Fiscal, les investissements devront respecter les niveaux d'exigence énergétique suivants :

Bénéficier d'un label « haute performance énergétique rénovation, HPE rénovation 2009 » ou « bâtiment basse consommation énergétique rénovation, BBC rénovation 2009 »

Dans le cas des logements pour lesquels ces labels ne pourraient être obtenus, le bénéfice de l'avantage fiscal est subordonné au respect d'exigences de performance énergétique globale, définies par l'arrêté du 5 mars 2012, pour au moins deux des cinq catégories suivantes :

- isolation de la toiture
- isolation des murs donnant sur l'extérieur

- efficience énergétique des parois vitrées donnant sur l'extérieur
- système de chauffage
- système de production d'eau chaude sanitaire

La SCPI Kyaneos Denormandie 2 bénéficiera de l'expertise des équipes de Kyaneos Asset Management pour analyser l'attrait financier des actifs immobiliers, identifier les travaux de qualité des logements et rénovation énergétique à réaliser, sélectionner les entreprises de rénovation, effectuer le suivi des chantiers de rénovation, sélectionner les agences immobilières en charge de la gestion locative…

La SCPI pourra également acquérir des biens ou droits immobiliers qui ne seraient pas éligibles au Dispositif Fiscal, étant entendu que ces actifs répondent à la définition des articles L214-114 et L214-115 du code Monétaire et financier.

Ces éventuelles acquisitions devront respecter les ratios réglementaires afin de ne pas remettre en cause l'éligibilité au Dispositif Fiscal de la SCPI.

Plus précisément, 95% du montant collecté (diminués des frais de collecte) sera investi dans une typologie d'actif répondant aux obligations du Dispositif Fiscal.

La SCPI Kyaneos Denormandie 2 ayant la possibilité de recourir au crédit, des investissements ne répondant pas aux obligations fixées par le Dispositif Fiscal pourront être réalisés dès lors que le ratio de 95% énoncé ci-dessus est respecté. Ces investissements pourraient concerner :

- des commerces ou bureaux en pied d'immeubles
- des logements pour lesquels aucun travaux n'aurait été réalisé ou le montant des travaux n'auraient pas atteint le seuil requis pour être éligible au Dispositif Fiscal.
- et plus généralement tout type d'investissement immobilier ne répondant pas aux obligations du Dispositif Fiscal

Exemple :

La SCPI Kyaneos Denormandie 2 collecte 10 millions d'euros et réalise un emprunt de 2 millions d'euros.

*8 645 000€ minimum sera investi dans des actifs répondant aux obligations du Dispositif Fiscal (soit [10 000 000€ - 900 000€ de frais de collecte] *95%).*

Pour rappel, 200 000€, soit 2% de la collecte, sont également prélevés par la Société de Gestion en tant que frais de recherche de bien (qui, ajouté aux 9% de frais de collecte, constituent la commission de souscription de 11% qui représente un total de 1 100 000€ sur cet exemple)

Le reste, soit au maximum 2 255 000€ pourra être investi dans des actifs ne répondant pas aux obligations du Dispositif Fiscal.

La SCPI Kyaneos Denormandie 2 pourra investir, dans la limite de 10% de la valeur de son patrimoine immobilier dans des parts ou actions d'OPCI ou OPPCI. Cette stratégie pourrait permettre d'investir une partie de la liquidité disponible dans un véhicule présentant les caractéristiques suivantes :

- Un rendement potentiellement supérieur à celui d'un dépôt à terme

- Un couple risque/rendement proche de l'immobilier résidentiel qui représente la stratégie principale de la SCPI Kyaneos Denormandie 2.

- Une liquidité en ligne avec les besoins de la SCPI Kyaneos Denormandie, à savoir, à minima, bimensuelle ou mensuelle.

Nous alertons les associés que la SCPI Kyaneos Denormandie 2, conformément à cette stratégie, pourrait investir dans l'OPCI Kyaneos Résidentiel, géré par Kyaneos Asset Management. Si tel était le cas, la SCPI Kyaneos Denormandie 2 ne prélèvera pas d'honoraires de gestion sur les revenus versés par l'OPCI Kyaneos Résidentiel (attention : les frais prélevés par l'OPCI Kyaneos Résidentiel resteront eux, applicables)

La SCPI Kyaneos Denormandie 2 relève de l'article 8 de la réglementation SFDR. En effet, les objectifs d'amélioration de l'efficience énergétique et de diminution des émissions de Gaz à Effet de Serre sont inhérents à la stratégie d'investissement. Ces objectifs portent sur 95% du montant collecté (diminués des frais de collecte).

La SCPI Kyaneos Denormandie 2 prend en compte les risques de durabilité dans sa stratégie d'investissement, et en particulier ceux liés au Plan de Prévention des Risques Naturel ainsi que la présence de polluants (Plomb / Amiante) dans les immeubles acquis.

La SCPI Kyaneos Denormandie 2 prend en compte les Principales Incidences Négatives : En effet, ses objectifs d'efficience énergétique des logements portent sur 95% du montant collecté diminué des frais de commercialisation. Ainsi, étant l'effet de levier cible, moins de 30% des lots (logements ou autres) pourraient avoir une « forte consommation d'énergie » telle que définie par les Principales Incidences Négatives de la réglementation SFDR.

Enfin, à l'issue des travaux de rénovation, plus de 50% des logements détenus par la SCPI Kyaneos Denormandie 2 seront alignés avec les objectifs de la taxonomie sur la réduction de la consommation d'énergie.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental (cf paragraphe ci-dessus). Ainsi, les investissements sous-jacents à la portion restant de ce produit (maximum 50%) ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le pan environnemental.

L'investisseur est contraint de conserver ses parts pendant une durée de 18 ans à compter de l'enregistrement de sa souscription correspondant à la durée de vie de la société (17 ans) ainsi que la période de dissolution nécessaire à la revente des immeubles estimée à un an. Le marché secondaire sera probablement inexistant. La phase de constitution du patrimoine, à savoir la sélection des immeubles et la réalisation de travaux, est estimée entre 18 et 24 mois. Au fur et à mesure que les immeubles seront rénovés, ils seront mis en location afin de débuter la potentielle distribution des dividendes, cependant, la totalité des appartements ne seront mis en relocation qu'à l'issue de la phase de constitution du patrimoine, soit en début d'année 2023.

La durée de vie de la société sera de 17 ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, durée correspondant au temps nécessaire pour sélectionner et acquérir les biens immobiliers, réaliser les travaux de construction et de rénovation, louer les biens pendant une durée minimale de 12 ans. Au terme de cette période de 17 ans ou avant si l'ensemble des conditions relatives au Dispositif Fiscal sont remplies, et durant un délai d'un an, la Société de Gestion procédera à la revente de l'ensemble du patrimoine immobilier. La vente des actifs immobiliers pourrait donner lieu à la répartition du produit entre les associés. Toutes modifications de la politique d'investissement décrite ci-dessus non induites par une évolution des règles fiscales concernant le Dispositif Fiscal, devra faire l'objet d'une autorisation par l'Assemblée Générale des Associés.

Liquidation de la SCPI Kyaneos Denormandie 2

Dans le cadre de la cession des actifs, la Société de Gestion Kyaneos Asset Management devrait privilégier la cession immeuble par immeuble pour faciliter le processus de cessions et accélérer le calendrier de liquidation de la SCPI. Cependant, Kyaneos Asset Management ne s'interdit pas de céder des immeubles « à la découpe », c'est-à-dire appartement par appartement.

L'attention des souscripteurs est portée sur le fait que les immeubles détenus par la SCPI Kyaneos Denormandie 2 pourront être acquis par la SCPI Kyaneos Pierre. La SCPI Kyaneos Pierre est une SCPI à capital variable gérée par la société de gestion de portefeuille

Kyaneos Asset Management. Dans ce cas précis, une contre-expertise sera systématiquement réalisée par un second expert immobilier indépendant dans le but de fixer le prix le plus objectif possible afin de préserver l'intérêt des porteurs de parts.

4 – OBJECTIF DE RENTABILITE POTENTIELLE DE LA SCPI KYANEOS DENORMANDIE 2

Il est rappelé que les souscripteurs doivent détenir leurs parts durant 18 années, correspondant à la durée de vie de la société (17 ans) et à sa période de dissolution (1 an). Les objectifs de rentabilité potentielle sont les suivants :

- Pendant la phase de constitution, soit jusqu'à la fin de l'année 2022, les immeubles seront mis en location au fur et à mesure que les travaux de rénovation seront terminés : il n'y a aucun objectif de dividende distribué
- Pendant la phase d'exploitation, i.e. lorsque les travaux de rénovation seront terminés et les appartements loués en totalité (entre le début de l'année 2023 et la fin de l'année 2035), l'objectif est de distribuer un dividende compris entre 40€ et 45€ par parts.

Il est important de souligner que l'objectif de rendement n'est pas garanti.

Ainsi, en supposant un dividende de 0€/parts pendant la période de souscription (2021) et la période d'acquisition et travaux (2022), puis un dividende de 40€/parts entre 2023 et 2037, et un remboursement de 1000€ part parts en 2038, le Taux de Rendement Interne (TRI) de l'investisseur serait de 3,5%

Il est important de souligner qu'il ne s'agit ici que d'une simulation permettant de calculer un TRI cible et que cet objectif n'est pas garanti.

Réductions d'impôt sur le Dispositif Fiscal : Le porteur de parts pourra bénéficier des dispositions suivantes : S'agissant du Dispositif Fiscal tel que défini à l'article 199 novovicies du CGI, la réduction d'impôt est calculée sur le montant total (100%) du prix de souscription, dans la limite annuelle et globale de 300 000 EUROS par contribuable et par année d'imposition.

Pour les souscriptions effectuées et portant sur un engagement de conservation des parts sociales de 12 ans, le taux de réduction d'impôt, actuellement en vigueur, est fixé à 21%, correspondant à une réduction de 2% par an pendant neuf ans puis 1% par an pendant trois ans.

La réduction d'impôt est calculée sur la base du montant total de la souscription en numéraire versé par le contribuable au 31/12/2021. Elle est répartie sur 12 ans et s'impute, à compter de l'année 2021 sur l'impôt sur le revenu puis sur l'impôt dû au titre de chacune des onze années suivantes (2022 à 2034)

Lorsque la fraction de la réduction d'impôt imputable au titre d'une année d'imposition excède l'impôt dû par le contribuable au titre de cette même année, le solde ne peut pas être imputé sur l'impôt dû au titre des suivantes. Les fractions qui n'ont pu être reportées sont définitivement perdues.

Exemple : *Pour une souscription réalisée en 2021 de 100 parts soit 100 000€ la réduction d'impôt de 21% correspond à une réduction de 2000€ par an entre l'année 2021 et 2029 (soit 9 ans) puis 1000€ par an entre l'année 2030 et 2032 (soit 3 ans) : donc un montant total de 21 000€*

Recours éventuel à l'emprunt

Au terme de la rénovation des immeubles, les logements mis en location devraient générer des revenus locatifs potentiels. Grâce aux revenus potentiels perçus par Kyaneos Denormandie 2, la Société de Gestion pourra contracter, au nom de la SCPI, des emprunts dans la limite d'un montant maximal de 40% du montant des actifs immobiliers (travaux inclus) qui sera approuvé par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés de la SCPI. Ce montant devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI, déterminées sur la base de ses recettes ordinaires. Cette opération présente un caractère risqué : en cas de baisse du marché immobilier, la SCPI peut être dans l'impossibilité de rembourser les emprunts souscrits.

Revenus potentiels

L'assemblée générale déterminera le montant des bénéfices potentiels distribués aux associés à titre de dividende.

En outre, l'assemblée peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition : en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont exercés. Pendant la période de constitution du patrimoine et de rénovation des immeubles, la rentabilité locative sera négligeable voire nulle, les premières locations devant intervenir dans le respect des conditions définies par le Dispositif Fiscal. L'assemblée, statuant sur les comptes clos au 31 décembre, déterminera le montant des bénéfices distribués aux associés. La périodicité de distribution potentielle est trimestrielle, sous réserve de l'existence de revenus à distribuer. Il est précisé que durant la phase de constitution du patrimoine, la SCPI pourrait percevoir essentiellement des revenus financiers potentiels issus des placements opérés, en attente d'investissements immobiliers.

Valorisation

L'attention des souscripteurs est portée sur le fait qu'aucun objectif de valorisation du patrimoine n'est fixé pour les actifs détenus par la SCPI Kyaneos Denormandie 2.

5 – AUGMENTATION DE CAPITAL

Le capital social est divisé en parts sociales de même valeur nominale émises en représentation des apports des associés. L'article VII des statuts de la société autorise la Société de Gestion à augmenter le capital social maximum jusqu'à un montant maximal de 7 500 000€ (sept millions cinq cent mille euros) correspondant à 10 000 parts (dix milles parts) au montant nominal de 750 € (sept cent cinquante euros). Le prix de souscription d'une part sera de 1 000 euros, réparti entre 750€ de nominal et 250€ de prime d'émission.

6 – RESPONSABILITE DES ASSOCIES

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause par les tiers que si la SCPI a été préalablement et vainement poursuivie.

Conformément aux dispositions de l'article L 214-89 du COMOFI, et à celles de l'article 8 des Statuts de la SCPI, et par dérogation à l'article 1857 du Code civil, la responsabilité de chacun des associés à l'égard des tiers n'est engagée qu'à hauteur du montant de sa part au capital.

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

7 – PROCEDURE D'EVALUATION DE LA SCPI

Chaque immeuble détenu par la SCPI fait l'objet d'au moins une expertise tous les cinq ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert immobilier désigné en Assemblée générale. La mission de l'expert immobilier concerne l'ensemble du patrimoine immobilier locatif de la SCPI. L'expert immobilier procède à l'expertise des immeubles acquis au cours de l'année de leur acquisition et à une actualisation pour les immeubles acquis précédemment puis à une expertise quinquennale. L'ensemble des valeurs fournies par l'expert immobilier fait l'objet d'un contrôle par la Société Kyaneos Asset Management.

La méthode utilisée par l'expert immobilier pourra être notamment :

- Méthode comparaison directe de la valeur par référence à des transactions récentes comparables,
- La méthode par capitalisation du revenu brut qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droit et hors frais

8 – PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES ET CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'ENGAGEMENT CONTRACTUEL PRIS A DES FINS D'INVESTISSEMENT

Les associés ayant souscrit des parts de la SCPI sont notamment exposés aux risques suivants :

- Il s'agit d'un placement à long terme et vous devez conserver vos parts pendant une durée de 18 ans sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux. Cette période pourra être plus longue puisqu'elle court à compter de la date de mise en location du dernier immeuble rénové par la SCPI : la durée de blocage est de 18 ans (17 ans de durée de vie auxquels il convient d'ajouter la durée prévisionnelle de dissolution de 1 an) à compter de la date de souscription, sachant qu'en absence probable d'un marché secondaire, le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à la dissolution de la société, soit dans un délai total de 18 ans compte tenu de la période inhérente à la vente du patrimoine :
- Le capital n'est pas garanti : cela signifie que le montant du capital qui sera perçu par le souscripteur lors de la vente des parts ou lors de la dissolution pourrait être inférieur à celui initialement versé.
- La liquidité n'est pas garantie : cela signifie qu'il sera difficile, voire impossible, de revendre ses parts. La SCPI ne garantit pas la vente de vos parts
- Le rendement n'est pas garanti : le rendement distribué peut varier à la hausse ou à la baisse et n'est pas garanti.

La note d'information sera régie et interprétée conformément au droit français. Les juridictions françaises auront une compétence exclusive pour tous les litiges ou différends non résolus à l'amiable survenant dans le cadre de l'interprétation ou de l'exécution de la Note d'information.

CHAPTIRE I : CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

1 – COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION

Préalablement à la souscription, un dossier complet de souscription, qui comprend les documents suivants, doit être gratuitement remis à tout souscripteur :

- la note d'information ayant reçu le visa de l'AMF, complétée, le cas échéant, de sa dernière actualisation.
- les Statuts de la SCPI,
- le Document d'Information Clé
- le dernier rapport annuel, s'il existe
- le dernier bulletin trimestriel d'information en vigueur à la date de souscription, s'il existe
- le bulletin de souscription en trois (3) exemplaires, comportant les conditions de la souscription en cours, dont l'un sera conservé par le souscripteur, l'un destiné à la Société de Gestion, et le troisième pour le conseiller en investissement financier. En cas de souscription à crédit, un quatrième exemplaire pourra être demandé par l'établissement bancaire.

Toute souscription de parts est constatée par le bulletin de souscription susvisé, daté et signé par le souscripteur ou son mandataire comprenant la mention en toutes lettres du nombre de titres souscrits, accompagné du règlement total de la souscription, prime d'émission incluse, et des pièces obligatoires demandées.

Toute souscription non constatée par un bulletin de souscription totalement rempli et signé par le ou les souscripteurs, ou non accompagnée de l'intégralité du règlement correspondant, sera considérée comme nulle et les sommes qui auront pu être versées, restituées sans intérêts et sans frais.

2 – NOMBRE MINIMUM DE PARTS A SOUSCRIRE

Le nombre minimum de parts à souscrire est de dix (10) parts. Aucun minimum de souscription n'est imposé aux associés à l'occasion d'une nouvelle souscription. Ce minimum de souscription est susceptible d'être modifié par la Société de Gestion.

La Société de Gestion se réserve le droit de refuser une souscription qui ne satisferait pas aux obligations légales et réglementaires.

3 – MODALITES DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS

Les conditions, fixées par la Société de Gestion, sont indiquées dans le bulletin de souscription, en particulier le prix de souscription des parts nouvelles et leur date d'entrée en jouissance.

Ce document est à retourner, complété et signé, accompagné des documents et versements qui y sont demandés. Le prix des parts, prime d'émission incluse, doit être intégralement libéré lors de la souscription en numéraire, par chèque ou par virement sur le compte bancaire de la SCPI.

La souscription de parts de la SCPI peut être financée à l'aide d'un crédit par le souscripteur : la souscription est alors libérée lors du versement effectif des fonds correspondants par chèque ou par virement bancaire sur le compte de la SCPI.

Toute opération de financement à crédit présente notamment les risques suivants pour le souscripteur (cf. supra « Avertissement ») :

- l'impossibilité de rembourser l'emprunt dans un contexte de baisse du marché immobilier et/ou de baisse de la valeur des parts :
- une obligation du souscripteur à payer la différence en cas de baisse du prix lors de la vente de parts au profit de l'organisme prêteur ou lorsque les potentiels revenus issu des parts achetées à crédit est insuffisant pour rembourser le crédit.

Sauf cas exceptionnel, les demandes de souscription ne pourront être honorés sur un mois « N », à condition que (i) le dossier de souscription complet (ii) les pièces justificatives et (iii) les fonds soient parvenus à la Société de Gestion au plus tard, le dernier jour ouvré dudit mois « N ». Toute demande de souscription non complète ou non conforme ne pourra être enregistrée qu'à régularisation des éléments.

4 – PARTS SOCIALES

Valeur nominale

La valeur nominale des parts de la SCPI est fixée à 750 € (sept cent cinquante euros).

Forme des parts

Les parts sociales sont représentées par des certificats nominatifs, valant attestation de propriété établis au nom des associés, mentionnant le nombre et le numéro des parts souscrites et la date de jouissance. Ces certificats ne sont pas des titres cessibles et doivent être restitués à la SCPI préalablement à toute transaction et à la transcription des cessions sur le registre des transferts. A chaque associé, il sera délivré une attestation de son inscription sur le registre des associés matérialisée par un certificat nominatif de ses parts.

Les droits des associés résultent de leur inscription sur le registre des associés de la SCPI.

5 – MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRITION

Le prix de souscription des parts sociales comprend la valeur nominale de la part, majorée d'une prime d'émission, destinée notamment :

- à préserver l'égalité des associés, notamment, en maintenant le montant unitaire du report à nouveau existant par prélèvement sur la prime d'émission décidée par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés.
- et sur laquelle sera prélevée :

i) forfaitairement les frais engagés par la SCPI pour la collecte des capitaux et la recherche des actifs immobiliers, ainsi que les frais et honoraires d'intermédiaires et d'experts, d'études, d'audits et de diagnostics, etc. y afférents :

ii) les frais engagés par la SCPI pour sa constitution et les frais directement payés par cette dernière pour les augmentations de capital :

iii) les frais d'acquisition des immeubles, en particulier les droits d'enregistrement, les honoraires et émoluments de notaire et la taxe sur la valeur ajoutée non récupérable sur ces investissements :

Le montant de la prime d'émission est fixé par la Société de Gestion. Le prix de souscription et les éléments qui le composent sont communiqués au public dans le bulletin trimestriel, et mentionnés de façon détaillée sur le bulletin de souscription. Il peut être modifié par décision de la Société de Gestion.

Le prix de souscription de la part, figurant sur chaque bulletin de souscription, est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la SCPI telle que définie à l'article L 214-109 du COMOFI. Conformément aux dispositions de cet article, les dirigeants de la Société de Gestion arrêtent et mentionnent chaque année dans un état annexe au rapport de gestion les différentes valeurs suivantes de la SCPI :

- la valeur comptable.
- la valeur de réalisation : soit la valeur vénale des immeubles majorée de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale résulte d'une expertise quinquennale des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation et actualisée par lui chaque année, depuis 2021 et le passage « full AIFM » de la société Kyaneos AM, les expertises sont ensuite revues et validées par un évaluateur indépendant de la gestion : l'évaluateur indépendant de la gestion est un collaborateur de Kyaneos AM. La valeur nette des autres actifs, qui tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers, est arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux Comptes. La SCPI se réserve la possibilité de procéder, le cas échéant, à une ou plusieurs actualisations de son patrimoine immobilier au cours de chaque exercice pour être au plus près de la « juste valeur » du patrimoine immobilier.
- la valeur de reconstitution, soit la valeur de réalisation, ci-dessus, augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine de la SCPI (frais d'acquisition des immeubles, frais de collecte des capitaux et frais de recherche des investissements...).

Ces valeurs sont soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale. En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs sur rapport motivé de la Société de Gestion.

Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution de la SCPI, ramené à une part, supérieur à 10 % doit être justifié par la Société de Gestion et notifié à l'AMF. Il nécessite une actualisation de la note d'information soumise au visa de l'AMF.

6 – DETAIL DES CONDITIONS DE LA SOUSCRIPTION OUVERTE AU PUBLIC A COMPTER DU 25/08/2021

L'augmentation de capital destinée à porter celui-ci de 875 250 € à 7 500 000 € se fera pour un montant de 6 624 750 € représentant 8 833 parts nouvelles de 750 € de nominal, majoré d'une prime d'émission de 250 € par part, soit un montant de collecte globale de 8 833 000 €.

Ainsi, le prix de souscription se décompose de la manière suivante :

- Valeur nominale des parts : **750,00 €**
- Prime d'émission : **250,00 €**
- Dont une commission de souscription : **110,00 €**
- due au titre des frais de collecte : **90,00 €**
- des frais de recherche d'investissements, de préparation et de réalisation des augmentations de capital : **20,00 €**
- Soit un prix de souscription d'une part : **1 000,00 €**

Le prix de souscription s'entend net de tous autres frais.

La Société de Gestion perçoit de la SCPI, à la souscription, une commission de souscription de **11% TTI du prix de souscription prélevée sur la prime d'émission, soit 110 euros.** Cette commission supporte :

- les frais de collecte à hauteur de 9.0% TTI (la commission est exonérée de TVA conformément à l'article 261 C-1°-e du Code Général des Impôts).
- les frais de recherche d'investissements des capitaux, de préparation et de réalisation des augmentations de capital à hauteur de 2% TTI (commission exonérée en vertu de l'article 135, paragraphe 1, sous g) de la directive 2006/112/CE du Conseil du 28 novembre 2006)

Le paiement de la souscription s'effectue au jour de la souscription pour la totalité du prix de souscription. Le prix de souscription s'entend net de tous autres frais.

7 – PERIODE DE SOUSCRIPTION

Date d'ouverture de la souscription aux associés fondateurs : **1er mars 2021.**

Date d'ouverture de la souscription aux associés (hors associés fondateurs) : **25 août 2021.**

Date de clôture de la souscription : **31 mars 2022**, sauf clôture anticipée en cas de souscription intégrale avant cette date. Dans le cas contraire, l'augmentation de capital pourra être prorogée ou bien sera limitée au montant des souscriptions reçues pour autant que celles-ci représentent au moins 75% du montant initialement prévu.

8 – LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

Les souscriptions et les versements sont reçus auprès de la Société de Gestion Kyaneos Asset Management et par l'intermédiaire des établissements bancaires et distributeurs autorisés : auprès des conseillers en gestion de patrimoine indépendants habilités et mandatés par la Société de Gestion.

La souscription est réalisée lors de (i) la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription dûment complété et signé, accompagné de toutes les pièces justificatives nécessaires, et (ii) la mise à disposition sur le compte non rémunéré de la SCPI des fonds correspondant au montant de la souscription. Tout bulletin de souscription incomplet sera rejeté.

9 – JOUISSANCE DES PARTS

Les parts souscrites porteront jouissance **au premier jour du sixième (6ème)** mois au cours duquel est intervenue la souscription accompagnée du versement du prix.

10 – AGREMENT, RESTRICTIONS US PERSONS, LOI

Agrément des souscripteurs

Une souscription n'est définitivement prise en compte qu'après agrément de la Société de Gestion. L'agrément est acquis si la Société de Gestion ne signifie pas son refus dans les deux (2) mois qui suivent la réception du bulletin de souscription.

Toutefois, il n'entre pas dans les intentions de la Société de Gestion de faire jouer cette clause d'agrément sauf situation exceptionnelle, c'est à dire lorsque la souscription ne permet pas le respect de la législation en vigueur, notamment dans le cas de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme. La décision de la SCPI ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de Gestion ou la SCPI. En cas de refus d'agrément, le remboursement du prix de souscription versé par le souscripteur s'effectuera dans un délai de sept (7) jours ouvrés à compter de la date du courrier de la Société de Gestion notifiant son refus d'agrément.

Restriction à l'égard des US Persons

Les parts sociales de la SCPI ne peuvent être offertes ou vendues directement ou indirectement aux Etats-Unis d'Amériques (USA) (y compris sur ses territoires et possessions), au bénéfice d'une « U.S Person », telle que définie par la réglementation américaine « Régulation S » adoptée par la Securities and Exchange Commission (« SEC ») dans le cadre de l'U.S. Securities Act de 1933, Part 230, paragraphe 230.902.

L'expression « U.S. Person » s'entend de : (a) toute personne physique résidant aux Etats- Unis d'Amérique; (b) toute entité ou société organisée ou enregistrée en vertu de la réglementation américaine ; (c) toute succession (ou « trust ») dont l'exécuteur ou l'administrateur est « U.S. Person » ; (d) toute fiducie dont l'un des fiduciaires est une « U.S. Person »; (e) toute agence ou succursale d'une entité non-américaine située aux Etats-Unis d'Amérique ; (f) tout compte géré de manière non discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux Etats-Unis d'Amérique; (g) tout compte géré de manière discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux Etats-Unis d'Amérique ; et (h) toute entité ou société, dès lors qu'elle est (i) organisée ou constituée selon les lois d'un pays autre que les Etats-Unis d'Amérique et (ii) établie par une « U.S. Person » principalement dans le but d'investir dans des titres non enregistrés sous le régime de l'U.S. Securities Act de 1933, tel qu'amendé, à moins qu'elle ne soit organisée ou enregistrée et détenue par des « Investisseurs Accrédités » (tel que ce terme est défini par la « Règle 501(a) » de l'U.S. Securities Act de 1933, tel qu'amendé) autres que des personne physiques, des successions ou des trusts.

Les personnes désirant acquérir ou souscrire des parts sociales de la SCPI auront à certifier par écrit, lors de toute acquisition ou souscription de parts, qu'elles ne sont pas des « U.S. Person ». Toute personne doit informer immédiatement la société de gestion s'il devient une «U.S. Person».

La Société de Gestion pourra être amenée à obliger les associés devenues « US PERSON » (changement d'adresse aux USA, changement de nationalité, héritier d'une succession étant US PERSON…) à retirer leurs parts, afin de respecter son obligation de restriction à l'égard des US PERSON.

Obligations relatives à la loi

La Société de Gestion de la SCPI pourra demander au souscripteur toutes informations ou attestations requises au titre de toute obligation qu'elle pourrait avoir en matière d'identification et de déclaration fiscale (i) prévues à l'annexe I de l'Accord entre le Gouvernement de la République Française et le Gouvernement des Etats-Unis d'Amériques en vue d'améliorer le respect des obligations fiscales à l'échelle internationale et de mettre en œuvre la loi relative au respect des obligations fiscales concernant les comptes étrangers (dite « Loi ») en date du 14 novembre 2013 (l' « Accord ») et (ii) telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord.

Le souscripteur devra s'engager à se conformer aux obligations qui lui incombent au titre de l'Accord telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord.

Chacun des associés reconnaît et accepte que la Société de Gestion dispose des pouvoirs pour procéder aux déclarations et respecter les dispositions de la Loi et ainsi, au cas où l'associé ne respecterait pas l'un des engagements de la Loi :

- pourra retenir les impôts qui doivent être retenus en vertu des dispositions législatives et réglementaires applicables et procéder au rachat forcé des parts de l'associé.
- pourra divulguer des informations concernant les associés de la SCPI à toute personne à qui l'information est nécessaire ou en vue de répondre à toute demande d'une autorité fiscale ou d'une agence gouvernementale

II – GARANTIE BANCAIRE – SOUSCRIPTION INFERIEURE A 15% DU CAPITAL STATUTAIRE MAXIMUM

Conformément à l'article L.214-116 du COMOFI, le capital social de 7 500 000€, doit être souscrit par le public à concurrence de 15%, soit 1 125 000€ au moins dans un délai d'une (1) année après la date d'ouverture à la souscription.

Dans l'hypothèse où cette obligation ne serait pas satisfaite, la SCPI sera dissoute et tous les associés seront remboursés du montant de leur souscription. Il est précisé que les associés Fondateurs ont renoncé au bénéfice de la garantie bancaire.

Pour faire face à ce possible remboursement des associés ayant souscrit dans le cadre de l'offre au public, une garantie bancaire, telle que prévue à l'article L.214-86 du COMOFI, couvrant un montant de 1 500 000€ représentant 15 % du capital statutaire maximal prime d'émission incluse, et approuvée par l'AMF, a été délivrée le 8 juillet 2021 par la BANQUE PALATINE (la « Banque »).

La garantie bancaire pourra être mise en jeu sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- si les souscriptions recueillies auprès du public, entre la date d'ouverture des souscriptions au public, telle que mentionnée dans la notice du Bulletin d'Annonce Légales Obligatoires (« BALO »), et l'expiration du délai d'une (1) année à compter de cette date, n'atteignent pas 15% du capital maximum de la SCPI tel que fixé par ses Statuts.
- après justification de l'envoi dans un délai de quinze (15) jours à compter de l'échéance du délai légal d'une (1) année susmentionné, par la Société de Gestion de la SCPI à l'AMF et à la Banque, d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception précisant la date de l'Assemblée Générale Extraordinaire devant statuer sur la dissolution de la SCPI et indiquant la liste des souscripteurs et les sommes à rembourser.
- après la remise par la SCPI à la Banque du procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire ayant statué sur la dissolution de la SCPI et de la liste complète des associés avec leur nom et adresse et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

La garantie bancaire deviendra caduque dès lors que, dans un délai de moins d'un an à compter de la date d'ouverture de la souscription au public, le capital social souscrit dans le public aura atteint 15 % du capital maximum tel que fixé dans les statuts

CHAPTIRE 2 : MODALITES DE SORTIE

Tout porteur de part qui souhaite se retirer de la société peut demander la cession de ses parts

- soit par l'intermédiaire du registre des ordres, tenu au siège de la Société de Gestion.
- soit directement de gré à gré en recherchant lui-même un acquéreur.

Compte tenu de la spécificité fiscale de la SCPI Kyaneos Denormandie, le marché secondaire devrait être quasi inexistant pendant toute la durée de vie de la société, tant sur les demandes de vente que sur les offres d'achat.

La cession des parts peut s'effectuer

- soit directement par le porteur de parts, (en gré à gré)
- soit par l'intermédiaire de la Société de Gestion, (sur le marché secondaire)

Lors de toute cession, les certificats nominatifs, s'il en est créé, doivent être restitués à la Société de Gestion, préalablement à la transcription sur le registre des transferts.

L'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis à un tiers (sauf conjoint survivant en cas de succession), si bien que les possibilités de vente des parts seront réduites, sauf à des prix très décotés : La SCPI ne garantit pas la vente de vos parts

La Société de Gestion ne garantit ni le remboursement (retrait) ni la cession des parts (marché secondaire ou gré à gré).

Blocage du marché des parts

a. Disposition particulière relatives au marché des parts
Lorsque la Société de Gestion Kyaneos Asset Management constate que les offres de vente inscrites depuis plus de douze mois sur le registre représentent au moins 10% des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers. Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion

Kyaneos Asset Management convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

b. Suspension de l'inscription des ordres sur le registre

La Société de Gestion Kyaneos Asset Management peut, par décision motivée et sous sa responsabilité, suspendre l'inscription des ordres sur le registre des ordres après en avoir informé l'Autorité des Marchés Financiers. La Société de Gestion Kyaneos Asset Management assure par tout moyen approprié la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public (www.kyaneosam.com).

c. Annulation des ordres inscrits sur le registre

Lorsque la suspension est motivée par la survenance d'un événement important susceptible, s'il était connu du public, d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou la situation et les droits des associés, la Société de Gestion Kyaneos Asset Management procède à l'annulation des ordres sur le registre et en informe individuellement les donneurs d'ordres ou les intermédiaires.

I – DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX CESSIONS

Registre des transferts

Toute mutation de parts sera considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des transferts. Cette inscription se fera sur présentation :

- d'un bordereau de transfert signé par le titulaire des parts et indiquant les noms, prénoms et adresse du bénéficiaire de la mutation et le nombre de parts transférées :
- d'une acceptation de transfert signée par le bénéficiaire :
- du justificatif du paiement des droits d'enregistrement.

Préalablement à toute inscription sur le registre des transferts d'une cession, où d'un retrait de part, les certificats nominatifs ou attestations, s'ils ont été créés, doivent être restitués à la société

Jouissance des parts

En cas de cession de gré à gré, le cessionnaire bénéficie des résultats attachés aux parts cédées à compter du premier jour du trimestre de l'inscription de la cession sur les registres de la société : les éventuels acomptes sur dividendes mis en distribution postérieurement à la date d'inscription de la cession sur le registre de la société, mais afférents à une période antérieure à l'entrée en jouissance du cessionnaire, resteront acquis au cédant. Il est rappelé que la société ne garantit pas la revente des parts.

Droit d'enregistrement

Dans tous les cas, un droit d'enregistrement de 5% (taux actuellement en vigueur) est applicable à la charge du cessionnaire. Ce droit est inclus dans le prix payé par l'acheteur.

Dispositions relatives à l'agrément

En cas de cession de parts, deux cas peuvent se présenter :

- si l'acquéreur est déjà associé l'agrément de la Société de Gestion n'est pas nécessaire, mais elle doit être avisée de la cession par le cédant :
- si l'acquéreur n'est pas associé, la cession est soumise à l'agrément de la Société de Gestion, sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant.

Cession avec ou sans agrément de la société de gestion :

Cet agrément résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la demande. Si la société n'agrée pas le cessionnaire proposé et que le cessionnaire remplit l'ensemble des critères relatifs aux souscriptions (i.e. n'est pas une « US Person », une PPE ou provenant d'un pays déficient au regard de la réglementation « LAB/FT » etc.), la Société de Gestion est tenue, dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la société en vue d'une réduction du capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix des parts est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code Civil. Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la Société, ainsi que le prix offert sont notifiés au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est déterminé par un expert désigné, soit par les parties, soit, à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du Tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible.
Si à l'expiration du délai prévu ci-dessus, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai peut être prolongé par décision de justice à la demande de la société.
Il n'est pas dans les intentions de la Société de Gestion, sauf circonstances exceptionnelles, de refuser un agrément.

2 – REGISTRE DES ORDRES DE VENTE ET D'ACHAT (L. 214-93 DU CODE MONETAIRE ET FINANCIER)

Registre des ordres

Conformément aux dispositions de l'article L214-93 du Code monétaire et financier, les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société. Les ordres de vente sont assortis d'une durée de validité d'un an, avec prorogation possible pour une durée de 12 mois au maximum, sur demande expresse de l'associé. Les ordres d'achat peuvent être assortis d'une durée de validité. Le donneur d'ordre peut préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité. La durée de validité des ordres, court à compter de la date d'inscription de l'ordre sur le registre. Lorsque la durée de validité d'un ordre expire au cours d'une période de confrontation, cet ordre ne participe pas à cette confrontation. Il est réputé caduc à la date de clôture de la période précédente. À réception, la Société de Gestion Kyaneos Asset Management horodate les ordres après avoir vérifié leur validité et les inscrit, par ordre chronologique, sur le registre des ordres spécialement créé à cet effet. L'inscription de l'ordre sur le registre est subordonnée au fait que le mandat reçu soit correctement complété et signé par le (les) donneur(s) d'ordre et, s'agissant des seuls ordres d'achat, accompagné de la couverture de l'ordre correspondant lorsque celle-ci est exigée par la Société de Gestion Kyaneos Asset Management selon les modalités définies ci-après.

Les ordres de vente portant sur des parts nanties ne pourront être inscrits sur le registre qu'après réception, par la Société de Gestion Kyaneos Asset Management, de la mainlevée du nantissement ou de l'accord de l'organisme prêteur. La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

- augmente la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ou la diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat:
- augmente la quantité de parts :
- modifie le sens de son ordre.

Confrontation et prix d'exécution

Les ordres d'achat et de vente sont confrontés périodiquement à intervalles réguliers et heure fixe pour déterminer un prix d'exécution unique.

Le prix d'exécution est déterminé hors frais. Conformément à l'article 422-213 du RG AMF, le prix d'exécution est celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts.
Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base de ce premier critère, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangées est le plus faible.

Dans le cas où ces deux critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi. Le prix d'exécution ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics par tout moyen approprié au plus tard le jour ouvré suivant celui de l'établissement du prix. Les associés pourront accéder à ces informations par l'intermédiaire du site Internet de la Société de Gestion (www.kyaneosam.com).

En cas d'impossibilité d'établir un prix d'exécution, la société de gestion publie dans les mêmes conditions qu'à l'alinéa précédent le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible, accompagnés pour chacun de ces prix des quantités de parts proposées.

Conformément à l'article 422-214 du RG AMF, les ordres sont exécutés par la Société de Gestion, dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix. Sont exécutés, en priorité, les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus bas. À limite de prix égal, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription sur le registre.

Les transactions ainsi effectuées sont inscrites sur le registre des associés sans délai. Cette inscription est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil et rend opposable à la société et aux tiers le transfert de propriété qui en résulte.

Le prix d'exécution, les quantités échangées, les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles ainsi que les quantités correspondantes peuvent être communiqués à toute personne qui en fait la demande, à l'exclusion de toute autre information concernant les acheteurs ou les vendeurs. Cette communication s'effectue soit directement auprès de la Société de Gestion, soit par l'intermédiaire du site Internet (www.kyaneosam.com).

Cas d'exécution partielle d'un ordre

Le donneur d'ordre peut exiger que son ordre ne donne lieu à transaction uniquement s'il est satisfait en totalité. Dans le cas contraire, les ordres partiellement exécutés seront reportés automatiquement sur la prochaine période de confrontation, dans la limite de la durée de validité de l'ordre.

Périodicité

Les confrontations auront lieu le dernier jour ouvré de chaque mois à 9h00. Cette périodicité pourra être modifiée si les contraintes du marché l'imposent, sachant que conformément à l'article 422-229 du Règlement Général de l'AMF, cette périodicité ne peut être supérieure à trois mois ni inférieure à un jour ouvré.

En ce cas, la Société de Gestion Kyaneos Asset Management portera cette modification à la connaissance des donneurs d'ordre, des intermédiaires et du public, six (6) jours au moins avant sa date d'effet. Cette diffusion s'effectuera par voie de courrier à l'attention des anciens donneurs d'ordre, du bulletin trimestriel et du site Internet (www.kyaneosAM.com).

Mode de transmission des ordres

La vente ou l'achat de parts peut également être effectué en adressant directement à la Société de Gestion Kyaneos Asset Management ou à un intermédiaire habilité, par lettre recommandée avec avis de réception :

- un mandat de vente, conforme au formulaire en vigueur, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à vendre et le prix minimum à recevoir ;
- un mandat d'achat, conforme au formulaire en vigueur, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à acheter et le prix maximum, tous frais inclus, à payer.

Les mandats de vente ou d'achat sont transmis, dans les meilleurs délais, par l'intermédiaire habilité à la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception. Cet intermédiaire vérifie, avant leur transmission à la Société de Gestion, que les ordres présentent les caractéristiques prévues par l'instruction prise en application du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers. L'intermédiaire transmet les ordres sans faire préalablement la somme des ordres de même sens et de même limite, ni compenser les ordres d'achat et de vente. Les ordres de vente ou d'achat peuvent être modifiés ou annulés selon les mêmes modalités, au moyen d'un formulaire spécifique. Les formulaires « mandat d'achat », « mandat de vente » ou « modification-annulation » sont disponibles auprès de la Société de Gestion Kyaneos Asset Management (www.kyaneosam.com).

Pour être pris en compte, les ordres et les fonds doivent être reçus au plus tard le dernier jour ouvré précédent la confrontation.

Effet de la cession

En cas de cession, le vendeur cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois du trimestre au cours duquel la cession a eu lieu. La jouissance des parts est transférée à l'acheteur, à compter du premier jour du trimestre au cours duquel la cession a eu lieu.

La société de gestion adressera au vendeur les fonds lui revenant dans les meilleurs délais. Il est précisé que le délai usuel de reversement des fonds se situe entre quinze (15) et vingt (20) jours calendaires et que, sauf circonstances exceptionnelles, ledit délai ne devrait pas être supérieur à un (1) mois.

Couverture des ordres

La Société de Gestion demande, à titre de couverture des ordres d'achat, un montant correspondant au produit du prix d'achat par le nombre de part, majoré des droits d'enregistrement et de la commission de cession (cf. Chapitre 3, Paragraphe 5). Les fonds doivent être versés sur le compte spécifique de la SCPI, qui ne porte pas d'intérêts, par virement ou chèque émis à son ordre et qui sera remis sur ce compte. Les fonds doivent être reçus, au plus tard, la veille de l'établissement du prix d'exécution. Lorsque l'ordre est exécuté, la couverture est utilisée pour assurer le règlement des parts acquises, droits d'enregistrement et commission de cession inclus. L'éventuelle différence, après exécution partielle de l'ordre, ou le total de la couverture en cas d'inexécution totale de l'ordre, sera restitué au donneur d'ordre dans un délai maximum de vingt et un (21) jours à compter de la date d'exécution ou de la date de fin de validité de l'ordre.

Exemple :

Ordre d'achat (droits d'enregistrement et commission de cession inclus) : 60 000 €
Couverture de l'ordre : 60 000 €
Date d'exécution de l'ordre : 30/10/2020
Montant d'exécution de l'ordre (droits d'enregistrement et commission de cession inclus) : 50 000 €
Restitution du solde de la couverture au donneur d'ordre : 10 000 € au plus tard le 21/11/2020

Sauf demande contraire du donneur d'ordre, le montant de la couverture sera conservé par la Société sur le compte spécifique pendant toute la durée de validité de l'ordre.

Acquittement et déclaration de l'impôt relatif aux plus-values de cession de part

L'associé demeure seul responsable de l'acquittement et de la déclaration de l'impôt et des prélèvements relatifs à une éventuelle plus-value. Sur demande de l'associé, la Société de Gestion pourra calculer l'impôt et les prélèvements relatifs à une éventuelle plus-value de cession de part.

CHAPITRE 3 : FRAIS

Conformément à l'article 13 des Statuts, la Société de Gestion perçoit les rémunérations ci- dessous définies, à l'exclusion de toutes autres. Elles sont fixées par les Statuts.

I – COMMISSION DE SOUSCRIPTION

Une commission de souscription versée par la SCPI à la Société de Gestion est fixée à 11% TTI (commission exonérée en vertu de l'article 135, paragraphe 1, sous g) de la directive 2006/112/CE du Conseil du 28 novembre 2006) du prix de souscription, prime d'émission incluse de chaque souscription. Cette commission est prélevée sur la prime d'émission.

Elle a pour objet de rémunérer la prospection et la collecte de capitaux, de préparation et d'exécution des programmes

d'investissement et d'assurer le remboursement de tous frais exposés pour les études, recherches, et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine.

La Société de Gestion se réserve le droit de rétrocéder tout ou partie de la commission de souscription aux conseillers en investissements financiers et/ou apporteurs d'affaires avec qui elle aura préalablement signé une convention de distribution ou contrat d'apporteur d'affaire.

La commission de souscription sera prélevée par la Société de Gestion dans le trimestre de la libération des fonds par l'associé. Les souscripteurs autorisent la Société de Gestion à prélever ses honoraires lors de la souscription sur la prime d'émission.

2 – COMMISSION DE GESTION

Afin d'assurer l'administration de la SCPI, la tenue du registre des associés et leur information régulière, la préparation, la convocation de toutes les réunions et assemblées, ainsi que la distribution des revenus, **la Société de Gestion perçoit une commission de gestion forfaitaire de 10% TTI** (commission exonérée en vertu de l'article 135, paragraphe I, sous g) de la directive 2006/112/CE du Conseil du 28 novembre 2006) d'une part des produits locatifs hors taxes encaissés par la SCPI et des produits financiers nets et d'autre part des produits locatifs hors taxes encaissés par les sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation et de leurs produits financiers nets, au prorata de la participation de la SCPI dans le capital de ces sociétés, les dividendes payés par ces dernières étant exclus de la base de calcul lorsque ces dernières les décaissent au profit de la SCPI.

La Société de Gestion prend à sa charge tous les frais de bureau (locaux et matériels) et de personnel nécessaire à l'administration de la SCPI, la perception des recettes et la distribution des bénéfices (hors frais d'envoi).

La SCPI supporte directement tous les autres frais, sans exception, notamment :

- le prix d'acquisition des biens, les frais et études y compris en cas de non-aboutissement de l'acquisition;
- les frais d'enregistrement et actes notariés s'y rapportant ;
- le montant des travaux de rénovation, d'aménagement ou de réparation y compris les frais et honoraires d'architectes ou de bureaux d'étude ou autres intervenants techniques s'y rapportant ;
- la rémunération des membres du Conseil de Surveillance, le cas échéant ;
- les honoraires de la Société de Gestion ;
- les honoraires des Commissaires aux Comptes ;
- les honoraires et frais de l'expert externe en évaluation du patrimoine immobilier ;
- les honoraires des experts comptables ;
- la rémunération et frais du Dépositaire ;
- les frais entraînés par la tenue des Conseils et Assemblées Générales, ainsi que les frais d'expédition des documents destinés aux associés ;
- les dépenses afférentes aux documents nécessaires à l'information des associés : bulletins d'information et rapports annuels ;
- les frais de contentieux et de procédure et honoraires d'avocats ;
- les cotisations professionnelles notamment due à une association de défense des intérêts de la SCPI et due à l'AMF ;
- les assurances et, en particulier, celles des immeubles constituant le patrimoine ;
- les frais d'entretien des immeubles ;
- les impôts et taxes diverses ;
- les honoraires de location et de relocation des immeubles ;
- le montant des consommations des fluides (eau, électricité et combustibles) et, en général, toutes les charges d'immeubles, honoraires des syndics et gérants d'immeubles et en général toutes les charges non récupérables sur les locataires ;
- toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la SCPI.

La commission de gestion est réglée trimestriellement par la SCPI à la Société de Gestion.

La Société de Gestion pourra faire payer directement par la SCPI, tout ou partie de la rémunération de ses mandataires ou de ses délégués, à qui elle aurait conféré, sous sa responsabilité, une activité pour les objets déterminés conformément à l'article 13 des Statuts, par déduction sur les sommes lui revenant.

3 – COMMISSION DE CESSION ET DE MUTATION DE PARTS

Lorsque la cession s'effectue à partir du registre des ordres, une commission de cession des parts est perçue par la Société de Gestion. **Cette commission est fixée à 5% TTI du prix d'exécution, à la charge du cessionnaire**.

Lorsque la cession intervient directement **entre vendeur et acheteur ou en cas de transmission à titre gratuit par voie de donation ou de succession, un forfait de 200€ TTI** est à la charge de l'acquéreur, quel que soit le nombre de parts transférées.

Toute autre rémunération ne peut être qu'exceptionnelle et doit être soumise à la ratification de l'Assemblée Générale. La société de gestion est autorisée à prélever ses remboursements et honoraires au fur et à mesure de l'exécution de sa mission.

Un droit d'enregistrement de 5% (taux actuellement en vigueur) du montant de la transaction (article 726 du Code Général des Impôts) est applicable à la charge du cessionnaire. Ce droit est inclus dans le prix payé par le cessionnaire.

4 – COMMISSION DE SUIVI ET DE PILOTAGE DE LA REALISATION DES TRAVAUX SUR LES ACTIFS IMMOBILIERS

La Société de Gestion reçoit à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux, **une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier égale à 3% TTI maximum** (commission exonérée en vertu de l'article 135, paragraphe I, sous g) de la directive 2006/112/CE du Conseil du 28 novembre 2006) du montant des travaux immobilisés HT effectivement réalisés.

5 – COMMISSION DE CESSION D'ACTIFS IMMOBILIERS

Pour toute cession d'actifs immobiliers**, il est perçu par la société de gestion une rémunération fixée à 2% TTI maximum** du produit des ventes constatées par acte notarié. Moyennant cette rémunération, la société de gestion supportera en particulier la charge des missions suivantes :

- Suivi de constitution des dossiers nécessaire à la vente.
- S'il y a eu, préparation et suivi des appels d'offres.
- Suivi des négociations et des actes de ventes

Il est rappelé que cet objectif a été fixé au regard des hypothèse de marché de la Société de Gestion et ne constitue en aucun cas une promesse de rendement.

Toutes les sommes dues à la Société de Gestion, lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque, à quelque moment, ou pour quelque cause que ce soit, sauf conventions particulières contraires. En tant que de besoin, il est précisé que, s'agissant des actifs détenus au travers de sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation, pour chaque nature de commissions détaillées ci-avant, la somme des commissions perçues par la Société de Gestion en sa qualité de gérant desdites sociétés et de celles perçues par la Société de Gestion au titre de ses fonctions au sein de la SCPI ne pourra pas se cumuler et dépasser les taux fixés ci-avant.

CHAPTIRE 4 : FONCTIONNEMENT DE LA SCPI

1 – REGIME DES ASSEMBLEES GENERALES

Les Assemblées sont dites Extraordinaires s'il y a lieu d'approuver une modification des Statuts, des apports en nature, la constitution d'avantages particuliers, une modification de la politique d'investissement, la réouverture du capital après trois ans sans souscription, ou s'il y a lieu de se prononcer sur la diminution du prix

de la part ou sur la cession totale ou partielle du patrimoine, lorsque les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10% des parts de la SCPI.

Elles sont dites Ordinaires dans tous les autres cas.

Participation

Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui -ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés. Tout associé a le droit de participer aux décisions et dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts qu'il possède. Tout associé peut recevoir un nombre illimité de pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à une Assemblée, sans autres limites que celles qui résultent des dispositions légales ou statutaires fixant le nombre maximal des voix dont peut disposer une même personne, tant en son nom personnel que comme mandataire. Le mandat de représentation d'un associé est donné pour une seule Assemblée sauf pour les Assemblées successives convoquées sur le même ordre du jour. Les coindivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux. Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent indiquer les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire.

Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le Président de l'Assemblée Générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolution présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions.

Pour tout autre vote, l'associé doit faire le choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Pour toute procuration d'un associé expressément donnée au Président de l'Assemblée Générale, celui-ci émet un avis favorable aux projets de résolution présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions. Pour tout autre vote, l'associé doit faire le choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Tout associé peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire. Ce formulaire est joint aux différents documents à faire parvenir aux associés avec la convocation à l'Assemblée Générale, au moins 15 jours avant la tenue de ladite assemblée.

Kyaneos AM accepte les formulaires de vote par courrier ou par courriel. Un associé ayant transmis son adresse email à Kyaneos AM, pour lequel le formulaire de vote serait incomplet ou incorrect, pourra préciser son vote directement par email sans avoir à utiliser de nouveau le formulaire.

Convocation

Les convocations aux Assemblées Générales sont faites par la Société de Gestion par un avis de convocation inséré dans le Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO) et par une lettre ordinaire ou adressée directement aux associés ou par voie électronique pour les associés l'ayant accepté dans les conditions prévues par la réglementation. Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société de Gestion leur adresse électronique mise à jour le cas échéant. Tout associé peut demander à être convoqué par lettre recommandée, les frais postaux étant dans ce cas à sa charge.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi de la lettre, si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée Générale est au moins de quinze (15) jours sur première convocation et de six (6) jours sur convocation suivante. Avec cette convocation les associés reçoivent la ou les formules de vote par correspondance ou par procuration et, en une seule brochure, tous les autres documents prévus par les textes et notamment en cas d'Assemblée Générale ordinaire :

- les comptes et l'annexe de l'exercice.
- les rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance.
- le texte des projets de résolutions.

Les associés sont réunis par la Société de Gestion obligatoirement une fois par an en Assemblée Générale Ordinaire pour l'approbation des comptes de l'exercice. La réunion a lieu dans les six mois suivant la clôture de l'exercice. À défaut, elle peut être également convoquée :

- par le Conseil de Surveillance.
- par le ou les Commissaires aux Comptes.
- par un mandataire désigné en justice à la demande soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social.
- par le ou les liquidateurs.

Vote, quorum et majorité

Pour délibérer valablement, les Assemblées Générales réunies sur première convocation doivent se composer d'un nombre d'associés présents ou représentés réunissant :

- pour l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur toutes les décisions de sa compétence et en particulier chaque année sur les comptes de l'exercice écoulé, au moins le quart du capital.
- pour l'Assemblée Générale Extraordinaire qui décide les modifications statutaires, au moins la moitié du capital.

Si le nombre d'associés n'est pas atteint, une nouvelle Assemblée Générale est convoquée, à six jours d'intervalle au moins, et peut délibérer valablement sur les mêmes résolutions quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part dans le capital. Le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions relevant de la compétence des Assemblées Générales ordinaires et au nu-propriétaire pour les décisions relevant de la compétence des Assemblées Générales extraordinaires.

Les décisions des Assemblées Générales sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou votant par correspondance sauf celles concernant la nomination du Conseil de Surveillance, qui sont prises à la majorité des associés présents ou représentés et des associés votant par correspondance.

Ordre du jour

Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents que ceux joints à la lettre de convocation.

Un ou plusieurs associés représentant au moins 5% du capital social peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception ou par voie électronique vingt-cinq (25) jours au moins avant la date de l'Assemblée réunie sur première convocation dans les conditions prévues par la réglementation.

Si le capital est supérieur à 760 000 euros, cet ou ces associés doivent représenter une fraction calculée conformément au barème suivant :

- 4 % pour les 760 000 premiers euros ;
- 2,5 % pour la tranche de capital comprise entre 760 000 et 7 600 000 euros ;
- 1 % pour la tranche de capital comprise entre 7 600 000 et 15 200 000 euros ;
- 0,5 % pour le surplus du capital.

Le texte des projets de résolutions peut être assorti d'un bref exposé des motifs. La Société de Gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de cinq (5) jours à compter de leur réception. Les projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'assemblée.

Consultation par correspondance

Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, des décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés, à l'initiative de la Société de Gestion qui adresse à chaque

associé le texte des résolutions proposées et tous renseignements et explications utiles.

Les associés ont un délai de vingt (20) jours de la date d'envoi de la consultation écrite pour faire parvenir leur vote à la Société de Gestion.

Ces décisions collectives, par consultation écrite, doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies pour les Assemblées Générales en première lecture.

Vote par correspondance

Tout associé peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire prévu par l'article L214-105 du COMOFI.

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires reçus par la Société de Gestion trois jours au moins avant la réunion de l'Assemblée.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la SCPI pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

Assemblée Générale Extraordinaire relative à la dissolution de la Société

A l'issue de la durée de vie de la Société, une assemblée générale sera convoquée afin de présenter les différentes options possibles pour la revente du parc immobilier (vente en bloc, vente à la découpe etc...).

L'assemblée générale sera uniquement consultée et seule la Société de Gestion sera décisionnaire sur la stratégie de revente.

2 – REPARTITION DES RESULTATS

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la SCPI, y compris toutes provisions et éventuellement les amortissements, constituent les bénéfices nets. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures ou augmenté des reports bénéficiaires et le cas échéant des plus-values de cession immobilières affectées à cet effet. Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

Ce dividende annuel est attribué aux associés sous déduction des acomptes antérieurement distribués.

Conformément aux Statuts, en cours d'exercice et avant approbation des comptes la Société de Gestion peut décider la mise en paiement d'acomptes trimestriels sur le bénéfice distribuable au prorata des droits de chaque associé et de la date de la mise en jouissance des parts à la condition :

- que la SCPI dispose, après la répartition décidée au titre de l'exercice précédent, de réserves d'un montant supérieur à celui des acomptes.
- ou qu'un bilan, certifié par les Commissaires aux Comptes, fasse apparaître que la SCPI a réalisé au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires et déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures, des bénéfices nets supérieurs au moment des acomptes.

Les pertes, s'il en existe seront supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

La SCPI distribuera des acomptes trimestriels, au plus tard dans les quarante-cinq (45) jours qui suivent la clôture de chaque trimestre civil, sous réserve de la décision de l'Assemblée Générale annuelle d'approbation des comptes intervenant dans un délai maximum de six (6) mois à compter de la date de clôture de l'exercice social.

3 – PROVISIONS POUR GROSSES REPARATIONS

La Société de Gestion veille à ce que les gros travaux ou réparations à effectuer sur l'exercice en cours et sur les exercices ultérieurs soient suffisamment provisionnés dans les comptes de la SCPI. La provision pour grosses réparations est destinée à faire face aux dépenses de gros entretien et de grosses réparations nécessitées par l'état des immeubles ou autres biens immobiliers. Elle est constituée dans les comptes de la SCPI sur la base d'un plan pluriannuel (sur cinq ans) de travaux. Des provisions exceptionnelles peuvent être également dotées à titre complémentaire en couverture de travaux importants et spécifiquement identifiés.

4 – DISPOSITIONS DESTINEES A PROTEGER LES DROITS DES ASSOCIES

Conventions particulières

Toute convention intervenant entre la SCPI et la Société de Gestion ou tout associé de la SCPI, doit, sur la base des rapports du Conseil de Surveillance et des commissaires aux comptes, être approuvée par l'Assemblée Générale des associés.

Conformément à ses procédures d'identification des conflits d'intérêts, la Société de Gestion remplie une fiche « Identification des conflits d'intérêts » en amont de chaque acquisition afin de s'assurer que la contrepartie ou l'intermédiaire n'est pas susceptible de donner lieu à un conflit d'intérêt (e.g. actionnaire de la société de gestion, membre de la famille d'un collaborateur de la société de gestion etc.). La Société de Gestion s'interdit toute transaction pouvant donner lieu à ce type de conflit d'intérêt.

Dans le cas exceptionnel ou une telle transaction pourrait avoir lieu, l'actif sera expertisé par l'expert immobilier indépendant en amont de la transaction et le prix de la transaction ne pourra pas être supérieur en cas d'achat ou inférieur en cas de vente à celui de l'expertise.

Démarchage

Le démarchage bancaire et financier est réglementé par les articles L 341-1 et suivant du Code Monétaire et Financier.

Constitue un acte de démarchage toute prise de contact non sollicitée, par quelque moyen que ce soit avec une personne physique ou une personne morale déterminée, en vue d'obtenir de sa part une souscription aux parts de la SCPI Kyaneos Denormandie 2.

Constitue également un acte de démarchage, quelle que soit la personne à l'initiative du démarchage, le fait de se rendre physiquement au domicile des personnes, sur le lieu non destiné à la commercialisation des instruments financiers, en vue d'obtenir de leur part une souscription aux parts de la SCPI Kyaneos Denormandie 2.

Toutefois, les règles concernant le démarchage bancaire ou financier ne s'appliquent pas lorsque la personne visée est déjà associée d'Kyaneos Denormandie 2 et si les montants en cause correspondent à des opérations habituellement réalisées par cette personne.

Le démarchage peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L 341-3 du même Code (établissements de crédit, entreprises d'investissement, entreprise d'assurance et conseillers en investissements financiers...).

Il est rappelé qu'est strictement prohibée la prise de contact directe ou indirecte, ayant pour objet ou effet la commercialisation de parts de la SCPI Kyaneos Denormandie 2 auprès de personnes morales ou physiques qui relèvent, en raison de leur nationalité, de leur résidence, leur siège social/lieu d'immatriculation ou pour toute autre raison, d'une juridiction étrangère qui interdit ou limite l'offre de certains produits ou services (notamment les instruments financiers), ou d'une juridiction étrangère considérée comme déficiente en matière de LAB FT.

Cette restriction de commercialisation concerne notamment les personnes physiques ou morales ayant leur résidence aux Etats-Unis d'Amérique ou ayant la nationalité de ce pays.

Avant de formuler une offre portant sur la souscription de parts de la SCPI Kyaneos Denormandie 2, le démarcheur doit s'enquérir de la situation financière de la personne démarchée, de son expérience et de son objectif en matière de placement ou de financement. Le démarcheur communique à la personne démarchée, de manière claire et compréhensible, les informations qui lui sont utiles pour prendre sa décision et notamment :

- Un exemplaire des statuts
- Un exemplaire de la présente note d'information
- Un bulletin de souscription
- Et en fonction de la date où est réalisé le démarchage :
- Le dernier bulletin trimestriel
- Le dernier rapport annuel.

Les démarcheurs doivent également communiquer, par écrit, les informations prévues au 1° à 3° de l'article L 341-12 du Code monétaire et financier :

- nom, adresse professionnelle de la personne physique procédant au démarchage :
- nom et adresse de la ou des personnes morales pour le compte de laquelle ou desquelles le démarchage est effectué.

Les personnes démarchées en vue de la souscription des parts de la SCPI Kyaneos Denormandie 2 ne bénéficient pas du droit de rétractation prévu à l'article L 341-16 I et II du Code monétaire et financier. Par contre, elles bénéficient, conformément à l'article L 341-16 IV du même Code, d'un délai de réflexion de quarante-huit heures. Ce délai de réflexion court à compter du lendemain de la remise d'un récépissé établissant la communication à la personne démarchée des informations et documents ci-dessus mentionnés, et sera prorogé, s'il expire un samedi, un dimanche ou jour férié ou chômé, au premier jour ouvré suivant (le récépissé figure au bas des bulletins de souscription de la SCPI Kyaneos Denormandie 2).

Avant l'expiration de ce délai de réflexion, le démarcheur ne peut recueillir ni ordre, ni fonds. De même, la signature du bulletin de souscription (et de l'éventuel chèque) ne pourra intervenir avant l'expiration de ce délai.

Publicité

La publicité est soumise aux dispositions de l'article 422-221du règlement général de l'AMF qui stipule que, pour procéder au placement des parts dans le public, les sociétés civiles de placement immobilier peuvent recourir à tout procédé de publicité à condition que soient indiqués :

- le numéro du Bulletin des Annonces Légales Obligatoires dans lequel est parue la notice.
- la dénomination sociale de la société civile de placement immobilier.
- l'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'Autorité des Marchés Financiers (la date, le numéro du visa, les lieux où l'on peut se la procurer gratuitement).

5 – REGIME FISCAL

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions fiscales applicables au 1er janvier 2020 et, sous réserve de toutes modifications législatives ultérieures. Elles ne constituent qu'un résumé du régime fiscal applicable. Les souscripteurs ou acquéreurs de parts de la SCPI sont donc invités à étudier leur situation fiscale particulière avec leur conseil fiscal habituel.

Les sociétés civiles de placement immobilier sont soumises aux dispositions de l'article 8 du Code Général des Impôts prévoyant l'imposition des revenus et des plus-values au niveau des associés et non à celui de la société elle-même. La Société de Gestion détermine chaque année pour chaque associé, le montant des revenus imposables de chaque catégorie, ainsi que, le cas échéant, le montant du déficit déductible des revenus fonciers. Elle adresse à chaque associé un relevé individuel détaillé.

L'Associé personne physique n'est pas imposé sur le revenu qu'il perçoit effectivement mais sur sa participation au revenu brut de la société avant frais d'exploitation et dotations comptables aux comptes d'amortissement et de provision, calculée au prorata de ses droits et de la date de mise en jouissance de ses parts.

Dans l'état actuel de la législation, les dispositions suivantes s'appliquent aux investisseurs personnes physiques résidents de France agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé :

Réduction d'impôt du Dispositif Fiscal :

Avertissement : la période de collecte concerne des souscriptions réalisées à compter de 2020. Les informations qui suivent sont établies conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables au 01/12/2019, sous réserve de modifications ultérieures. La SCPI Kyaneos Denormandie 2 a pour objectif d'acquérir des immeubles anciens dans le but de le rénover et de le louer. Ces immeubles seront situés dans certaines zones du territoire, permettant à ses associés de bénéficier du régime de réduction du Dispositif Fiscal prévu à l'article 199 novovicies du code général des impôts.

Les principales conditions d'application du mécanisme de réduction d'impôt de ce Dispositif Fiscal, en vigueur à ce jour, sont les suivantes :

- La réduction d'impôt est applicable aux souscripteurs personnes physiques dont la quote-part de revenus est imposable dans la catégorie des revenus fonciers. Les parts peuvent également être souscrites par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'Impôt sur les sociétés autre qu'une SCPI, à la condition que les revenus des immeubles soient imposés entre les mains des associés dans la catégorie des revenus fonciers.
- Le bénéfice de la réduction d'impôt est accordé aux souscriptions en numéraire au capital initial ou augmentations de capital des SCPI à capital fixe réalisées entre le 1er septembre 2014 et le 31 décembre 2021. Cet avantage fiscal est subordonné à la condition que 95 % de la souscription, appréciée sans tenir compte des frais de collecte, serve exclusivement à financer un investissement pour lequel les conditions d'application du Dispositif Fiscal sont réunies. Le produit de cette souscription doit par ailleurs être intégralement investi dans les 18 mois qui suivent la clôture de celle-ci.
- La SCPI Kyaneos Denormandie 2 doit s'engager à louer nu, à titre de résidence principale, les biens immobiliers anciens à rénover ou des bureaux ou des locaux professionnels à transformer acquis neufs ou assimilés au moyen des souscriptions, pendant au moins neuf ans, à compter de la date de la prise d'effet du bail initial, avec des loyers n'excédant pas des limites fixées par décret et relevées chaque année au 1er janvier, à des locataires dont les ressources n'excèdent pas, à la signature du bail, des plafonds fixés par décret et relevés chaque année au 1er janvier. Les détails de cet engagement sont décrits au paragraphe Introduction 2. Renseignements généraux sur le Dispositif Fiscal.
- L'associé s'engage quant à lui à conserver l'intégralité des parts souscrites jusqu'à l'expiration de la période couverte par l'engagement de location pris par la société pour le dernier logement acquis au moyen de la souscription. La rupture par l'associé de l'engagement de conservation de tout ou partie de ses parts, entraîne la remise en cause de l'avantage fiscal dans sa totalité. Le montant des réductions d'impôt pratiquées est réintégré dans le revenu net foncier de l'année au cours de laquelle la remise en cause intervient.
- Le régime est applicable en cas de souscription de parts en indivision mais ne l'est pas en revanche aux titres dont le droit de propriété est démembré, sauf lorsque le démembrement résulte du décès de l'un des membres du couple soumis à imposition commune. Dans ce cas, l'avantage obtenu antérieurement à cet évènement n'est pas remis en cause. Le conjoint survivant attributaire des parts ou titulaire de l'usufruit peut demander la reprise à son profit de l'avantage fiscal pour la fraction restant à imputer.
- L'assiette de la réduction d'impôt est constituée de la totalité du montant des souscriptions effectuées, **dans la limite de 300 000 € par contribuable et par année d'imposition**.

- Lorsque la société prend un engagement de location sur 9 ans (cf. engagement inhérents au Dispositif Fiscal décrit dans le paragraphe Introduction 2. Renseignement généraux sur le Dispositif Fiscal) . le taux de la réduction d'impôt est de 21 %. si le souscripteur conserve ses parts pendant la même durée
- La réduction d'impôt est imputée pour la première fois. au titre de l'année au cours de laquelle la souscription de parts de SCPI est intervenue et elle est répartie sur 12 ans : soit 2% par an pendant 9 ans puis 1% par an pendant 3 ans.
- Lorsque la réduction d'impôt imputable au titre d'une année d'imposition excède l'impôt dû au titre de cette même année. le solde ne peut pas être imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre des années suivantes. Les fractions qui n'ont pas pu être reportées sont définitivement perdues.
- L'avantage fiscal est soumis au **plafonnement global de 10 000 € par an**

Revenus et déficits fonciers

Les Sociétés Civiles de Placement Immobilier bénéficient du régime fiscal prévu par l'article 239 septies du Code Général des Impôts imposant le revenu entre les mains de chaque associé.

L'associé n'est pas imposé sur le dividende qu'il perçoit mais sur la fraction (calculée au prorata de ses droits et compte tenu de la date de mise en jouissance de ses parts) du revenu net de la société.

À ce titre. il bénéficie du régime de réduction des charges de la propriété prévu par la loi de finances en vigueur pour l'imposition des revenus fonciers.

Il convient néanmoins de préciser. que les diverses dépenses de travaux affectés à la réalisation de l'investissement éligible au Dispositif Fiscal ne peuvent faire l'objet d'aucune déduction pour la détermination des revenus fonciers de la SCPI.

En revanche. la catégorie des charges foncières non affectées à la réalisation de l'investissement éligible au Dispositif Fiscal. demeurent déductibles des revenus fonciers de la SCPI dans les conditions du droit commun.

L'associé souscripteur peut imputer le déficit foncier lié à ses intérêts d'emprunt sur ses revenus fonciers.

La SCPI calcule chaque année le montant du revenu net imposable de chaque associé ou celui du déficit imputable sur son revenu global. et lui adresse en temps voulu le relevé individuel le concernant.

Produits financiers

Concernant l'imposition des produits financiers. l'article 28. I-3° et 10° de la loi de finances pour 2018 maintient une imposition des revenus mobiliers en deux temps. L'année de leur versement. les revenus sont soumis. sauf exceptions. à un prélèvement forfaitaire non libératoire (PFNL) perçu à titre d'acompte. L'année suivante. ils sont soumis à l'impôt sur le revenu (PFU ou. sur option. barème progressif). sous déduction de l'impôt prélevé à la source.

Ainsi. les dividendes et distributions assimilées ainsi que les produits de placement à revenu fixe continuent de donner lieu lors de leur versement à un prélèvement forfaitaire non libératoire (PFNL).

Le taux du PFNL est toutefois aligné sur celui du PFU. Il est donc ainsi abaissé à 12.8 % (au lieu de 21 % pour les dividendes et 24 % pour les produits de placement à revenu fixe) (CGI art. 117 quater. I-1 et 125 A. III bis modifiés).

Toutefois. les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à certains montants conservent la possibilité de demander à être dispensés de PFNL. Il est rappelé que ces montants sont fixés à 50 000 € (célibataires. divorcés ou veufs) et 75 000 € (contribuables soumis à imposition commune) pour le PFNL sur les dividendes et à respectivement 25 000 € et 50 000 € pour le PFNL sur les produits de placement à revenu fixe. Pour rappel. les produits financiers sont assujettis aux prélèvements sociaux qui font l'objet d'une retenue à la source au taux actuellement en vigueur de 17.2%.

Avant versement des revenus financiers. la société de gestion prélèvera les contributions et prélèvements sociaux au taux en vigueur.

Plus-values

En SCPI. 2 cas de figure peuvent se présenter en matière de cession. étant bien précisé que les développements qui suivent s'appuient sur la législation applicable au moment de la rédaction de la présente note d'information et sous réserve de la loi validant le nouveau dispositif et ses modalités d'application dans le temps.

Plus-values sur cession de parts sociales

Les plus-values dégagées lors de la vente des parts de la SCPI. sont calculées par différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition des parts majoré des frais d'acquisition retenus pour leur montant réel.

Pour la détermination de la plus-value. le prix d'acquisition des parts cédées est majoré des frais d'acquisition pour leur montant réel.

Par ailleurs. le prix d'acquisition peut faire l'objet de certains ajustements et corrections.

Les plus-values immobilières sont soumises à une imposition au taux forfaitaire de 19 % au titre de l'impôt sur le revenu et 17.2 % de prélèvements sociaux.

Les plus-values sont diminuées d'un abattement pour la durée de détention. lorsque la cession porte sur des titres détenus depuis plus de cinq ans. qui s'établit de la manière suivante :

Pour l'impôt sur le revenu :

- 6% pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième :
- 4% pour la vingt-deuxième année révolue de détention : L'exonération totale des plus-values immobilières de l'impôt sur le revenu sera ainsi acquise à l'issue d'un délai de détention de vingt-deux ans.
- Pour les prélèvements sociaux :
- 1.65% pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième :
- 1.60% pour la vingt-deuxième année de détention :
- 9% pour chaque année au-delà de la vingt-deuxième.

L'exonération totale des plus-values immobilières des prélèvements sociaux restera ainsi acquise à l'issue d'un délai de détention inchangé de trente ans. Par ailleurs. dans certaines conditions. les cessions peuvent être concernées par la taxe additionnelle sur certaines plus-values immobilières. instaurée par la loi n°2012-150 du 29/12/2012.

Le paiement des impôts dus au titre des cessions de parts est réalisé par la société de gestion à la recette des impôts du siège social de la SCPI sauf lorsque la cession est effectuée sans l'intervention de la société de gestion. Dans ce cas. le cédant règle directement l'impôt sur les plus-values à la recette des impôts de son domicile ou de son siège social. Il justifie de ce paiement à la société de gestion.

Plus-values sur cession d'immeubles

En cas de revente de l'immeuble par la Société. le montant de la plus-value correspondra à la différence entre le prix de revente et le prix d'acquisition de l'immeuble.

Pour la détermination de la plus-value. le prix d'acquisition du bien cédé est majoré des frais d'acquisition pour leur montant réel ou du montant forfaitaire de 7.5% si celui-ci est favorable. ainsi que d'un montant forfaitaire de 15%. pour les travaux effectués sur le bien à la condition que le bien cédé soit détenu depuis plus de cinq ans par le contribuable.

La plus-value brute ainsi déterminée est diminuée d'un abattement progressif qui s'établit de la manière suivante :

Pour l'impôt sur le revenu :

- 6% pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième :

- 4% pour la vingt-deuxième année révolue de détention.

L'exonération totale des plus-values immobilières de l'impôt sur le revenu sera ainsi acquise à l'issue d'un délai de détention de vingt-deux ans.

Pour les prélèvements sociaux :

- 1,65% pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième :
- 1,60% pour la vingt-deuxième année de détention :
- 9% pour chaque année au-delà de la vingt-deuxième.

L'exonération totale des plus-values immobilières des prélèvements sociaux restera ainsi acquise à l'issue d'un délai de détention de trente ans.

L'établissement de la plus-value et le paiement de l'impôt correspondant au taux, en l'état du droit applicable, de 36,2%, sont effectués par le notaire pour le compte des associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

L'impôt sera acquitté pour le compte des associés par la SCPI, sur le produit de la vente des immeubles.

Sont redevables de l'impôt les associés présents à la date de la cession de l'immeuble.

Par ailleurs, sous certaines conditions, les cessions immobilières peuvent être concernées par la taxe additionnelle sur certaines plus-values immobilières, instaurée par la loi n°2012-1510 du 29/12/2012.

Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

L'article 31 de la loi de Finances pour 2018 abroge l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) et lui substitue un nouvel impôt, l'impôt sur la fortune immobilière (IFI), qui cible le seul patrimoine immobilier. Ce nouvel impôt, qui est codifié sous les articles 964 à 983 du CGI, entre en vigueur le 1er janvier 2018, date à laquelle l'ISF est supprimé.

La définition des redevables, le fait générateur (1er janvier de l'année d'imposition), le seuil d'imposition (1 300 000 €) et le barème restent inchangés par rapport aux règles applicables en matière d'ISF.

Aux termes de l'article 965, I° du CGI, l'IFI est exigible sur l'ensemble des biens et droits immobiliers appartenant, au 1er janvier de l'année d'imposition, au redevable et aux membres de son foyer fiscal.

Dès lors, les parts de SCPI constituent un actif taxable au sens de l'IFI. Pour les SCPI à capital variable et en l'absence de déclenchement du fonds de remboursement, la valeur nette des parts est déterminée, en principe, par la valeur de retrait.

Pour les SCPI à capital fixe, la valeur nette des parts est déterminée, en principe, par la dernière valeur de marché s'il y a eu des transactions pertinentes et à défaut par la valeur de réalisation.

Mise en Place du Prélèvement à la Source (PAS)

L'article 60 de la loi n° 2016-1917 du 29 décembre 2016, de finances pour 2017 modifié instaure, à compter du 1er janvier 2019, un prélèvement afférent à l'impôt sur le revenu, contemporain de la perception des revenus, appelé « prélèvement à la source ».

Ce prélèvement, qui ne modifie pas les règles de calcul de l'impôt sur le revenu, supprime le décalage d'une année existant entre la perception des revenus et le paiement de l'impôt sur le revenu correspondant.

Prise en compte de la réduction d'impôt du Dispositif Fiscal au regard de la mise en place du prélèvement à la source :

Dans le cadre de la mise en place du prélèvement à la source, la situation est claire et elle a le mérite de ne rien modifier à la situation existante en ce qui concerne les investissements immobiliers offrant des réductions d'impôt de type PINEL (199 Novovicies du CGI, qui inclue le Dispositif Fiscal). Sur un plan fiscal, la réduction d'impôt du Dispositif Fiscal sera donc prise en compte, comme auparavant, avec un an de décalage.

Ainsi, pour une souscription de parts de SCPI « DENORMANDIE » réalisée au titre d'une année N, la première prise en compte fiscale de la réduction d'impôt « DEORMANDIE » sera constatée en Septembre N+1 au moment de la liquidation définitive de l'impôt sur le revenu dû au titre des revenus de l'année N.

6 – MODALITES D'INFORMATION

L'information des associés est assurée au moyen de supports écrits ou électronique pour ceux l'ayant accepté.

Préalablement à la souscription, la note d'information visée par l'AMF et complétée le cas échéant de son actualisation, le bulletin de souscription, les Statuts, le dernier rapport annuel et le dernier bulletin trimestriel sont remis au souscripteur.

Rapport annuel

La Société de Gestion établit chaque année un rapport annuel comportant l'ensemble des informations relatives à l'exercice social. Ce rapport annuel contient le rapport de gestion, les comptes et annexes de l'exercice, les rapports du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes.

Bulletin d'information

Le bulletin d'information fait ressortir les principaux événements de la vie sociale, trimestre après trimestre, depuis l'ouverture de l'exercice en cours, et ce, afin qu'il n'y ait pas de rupture de l'information avec le dernier rapport annuel. Il est adressé aux associés dans les quarante-cinq (45) jours suivant la fin du trimestre ou transmis par voie électronique pour les associés qui l'aurait expressément accepté.

Modalités de communication des informations

Conformément aux dispositions prévues par la loi, la transmission des éléments suivants : L'avis de convocation aux Assemblées Générales : Le Rapport de la Société de Gestion; Le bulletin d'information : Le ou les Rapports du Conseil de Surveillance : Le ou les Rapports des Commissaires aux comptes : Le ou les formulaires de vote par correspondance ou par procuration : pourra être effectuée par recours à la télécommunication électronique en lieu et place de l'envoi postal, étant précisé qu'un exemplaire papier des documents cités ci-dessus pourra être transmis gratuitement sur simple demande par courrier de l'associé auprès de la Société de Gestion.

7 – EVALUATION ANNUELLE DES IMMEUBLES CONSTRUITS ET ACQUIS

Chaque immeuble fait l'objet d'une expertise tous les 5 ans réalisée par un expert immobilier et qui est actualisée chaque année. L'expert a pour mission de déterminer la valeur vénale actuelle de chacun des immeubles du patrimoine de la SCPI appréciée d'après les données du marché immobilier au jour de l'évaluation, en tenant compte de :

- la situation des locaux,
- leur nature,
- leur état général,
- leurs conditions d'occupation et
- tout autre facteur à caractère pérenne susceptible d'influencer directement sur leur valeur.

La valeur vénale est la somme d'argent estimée contre laquelle un immeuble serait échangé, à la date de l'évaluation entre un acheteur et un vendeur dans une transaction équilibrée. Selon les définitions du rapport AMF du 3 février 2000 relatives aux méthodes à mettre en œuvre par les experts en charge d'évaluer les actifs des SCPI, deux méthodes d'évaluation sont utilisées :

- La méthode par capitalisation des revenus
- La méthode par comparaison directe.

La société de gestion valide ensuite ou non la valeur d'expertise retenue pour chacun des immeubles.

L'évaluation des actifs immobiliers impacte la valeur de réalisation de la SCPI déterminée au 31 décembre : la valeur de réalisation de

la SCPI est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société.

CHAPTIRE 5 : ADMINISTRATION, CONTRÔLE INTERNE ET INFORMATION DE LA SCPI

1 – LA SCPI

Dénomination sociale : Kyaneos Denormandie 2

Siège social : avenue de la 2ème DB – Immeuble grand angles – 30 133 Les Angles

Nationalité : Française

Forme : La société objet des présentes est régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L 214-86 et suivants du Code monétaire et financier fixant le régime applicable aux sociétés civiles autorisées à réaliser une offre au public de titres financiers, les articles et R. 214-130 et suivants du Code monétaire et financier, et par tous les textes subséquents et ses statuts.

Statuts : Déposés au greffe du tribunal de commerce d'Avignon.

Objet social : Acquisition et gestion d'un parc immobilier locatif

RCS : 882 775 620 RCS d'Avignon

Durée de la SCPI : La durée de la SCPI est fixée à 17 ans à compter de l'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés d'Avignon, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une Assemblée Générale Extraordinaire des associés.
Exercice social : du 1er janvier au 31 décembre. Par exception, le premier exercice débutera lors de l'immatriculation de la SCPI au Registre du Commerce et des Sociétés et s'achèvera le 31 décembre 2021

Capital initial : 875 250 euros (soit 1108 650 euros, prime d'émission incluse)

Capital statutaire maximum : 7 500 000 euros

2 – ADMINISTRATION : LA SOCIETE DE GESTION NOMMEE

Dénomination : Kyaneos Asset Management

Siège social : avenue de la 2ème DB – Immeuble grand angles – 30 133 Les Angles

Nationalité : Française

Forme Juridique : Société par actions simplifiée (SAS)

RCS : n°834 610 313 d'Avignon

Objet social : L'exercice de l'activité de Société de Gestion de portefeuille dans les limites de l'agrément délivré par l'AMF et sur la base du programme d'activité approuvé par l'AMF : la gestion de fonds immobiliers et d'actifs immobiliers, le conseil et la prestation de services aux entreprises, en matière de stratégie immobilière et financière, de valorisation d'actifs immobiliers et mobiliers, de conseil en investissement, de conseil en investissement immobilier, d'opérations financières notamment par la réalisation de tous diagnostics patrimoniaux, de toutes études et analyses.

Description des obligations : La Société de Gestion assure à ce jour la gestion d'une SCPI à capital variable, d'un OPCI grand publique (de type SPPICAV) et d'une SCI dans le cadre de la gestion de l'OPCI.

Capital social : 276 500,00 euros

Représentant légal : Monsieur Jérémie Rouzaud

Agrément délivré par l'AMF : GP-18000002 en date du 26/02/2018 Société de Gestion de portefeuille habilitée à gérer des OPPCI, des SCPI et des Fonds d'investissement alternatifs (FIA) principalement à vocation immobilière et de capital investissement.

Commissaire aux comptes : Kévin Brossolette
22 bis rue Lafitte – 75009 Paris

Capital : 276 500 euros répartis entre :

Jérémie Rouzaud Holding (JRH) : 63.5%
La Financière de l'Arc : 23%
Pierre Rouzaud : 4.5%
Jean Faltz : 4.5%
Guillaume Picot (Directeur Général chez Kyaneos AM) : 3.5%
Marie Sophie Devaux (Resp. Juridique chez Kyaneos AM) : 0.5%
Yoann Montet (Gérant Sénior chez Kyaneos AM) : 0.5%

Responsabilité : Afin de couvrir les risques éventuels de mise en cause de sa responsabilité professionnelle à l'occasion de la gestion de FIA, la Société de Gestion est couverte par une assurance de responsabilité civile professionnelle et dispose de fonds propres d'un montant suffisant pour assurer l'adéquation de couverture au regard de la valeur totale des portefeuilles de FIA gérés et garantir les risques éventuels de la mise en cause de sa responsabilité pour négligence professionnelle

3 – CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

Le Conseil de Surveillance est chargé d'assister la Société de Gestion. Il s'abstient de tout acte de gestion. Il opère les vérifications qu'il juge opportunes à toute époque de l'année. Il peut se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la SCPI. Il présente chaque année un rapport sur la gestion de la SCPI à l'Assemblée Générale ordinaire des associés.

Conformément aux Statuts, il est constitué un Conseil de Surveillance de sept (7) membres au moins et de douze (12) au plus, pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale ordinaire.

Les membres du conseil sont désignés pour trois (3) ans et sont rééligibles.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, les dirigeants de la SCPI proposeront aux associés de voter sur cette résolution par mandat. Les candidatures seront sollicitées avant l'assemblée. Toute candidature devra mentionner, conformément à l'article R.214-144 du COMOFI les informations suivantes :

- les noms, prénoms usuels et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années ;
- les emplois ou fonctions occupés dans la SCPI par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

Cette liste sera jointe à la convocation en Assemblée Générale. A cet effet, les candidatures devront être reçues avant la date limite fixée par la Société de Gestion.

Seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

Le premier Conseil sera renouvelé en totalité à l'occasion de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes du troisième exercice social complet, afin de permettre la plus large représentation possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres et pour la durée du mandat de conseiller, un président, et un secrétaire, et éventuellement un vice-président.

A la date de délivrance du visa de l'AMF**, le conseil de surveillance est composé de 8 membres élus** lors de l'Assemblée Générale Constitutive du 19/05/2021 :

5 – COMMISSAIRE AUX COMPTES

Conseil de Surveillance à la date de délivrance du visa AMF	Profession exercée par les membres du Conseil de Surveillance
M. Michaël JULES	Conseiller en Gestion de Patrimoine
M. Julien BAPTISTE	Directeur Commercial
M. Christophe PETIT	Ingénieur
M. Francis PACCAGNINI	Officier
M. Etienne CAVALUCCI	Chef d'entreprise
M. Alexandre DUNOD	Ingénieur
M. Jean Luc DESPRES	Expert-comptable
Mme Julie DESNEE	Expert-comptable

L'Assemblée générale constitutive du 19/05/2021 a nommé en tant que **Commissaire aux Comptes titulaire**, pour six (6) exercices, soit jusqu'à l'assemblée de 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026 : **Cabinet CAUSSE, 91 avenue de l'Arrousaire – 84000 Avignon**

L'Assemblée générale constitutive du 19/05/2021 a nommé en tant que **Commissaire aux comptes suppléant** sur la même durée **: Kévin Brossolette, 22 bis rue Laffitte – 75009 Paris.**

Le commissaire aux comptes certifie la régularité et la sincérité de l'inventaire, du compte de résultat, du bilan, c'est-à dire de l'état du patrimoine, du tableau d'analyse de la variation des capitaux propres et des annexes. Il a pour mission permanente de vérifier les livres et les valeurs de la SCPI, de contrôler la régularité et la sincérité des informations données aux associés et de s'assurer que l'égalité a été respectée entre eux

6 – EXPERT EXTERNE EN EVALUATION

La valeur vénale des immeubles de la SCPI résulte d'une expertise quinquennale réalisée par un **expert** nommé en Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de cinq (5) ans. Cette valeur est actualisée par lui chaque année.

Laurent Gouttenoire, expert associé au sein du Cabinet ADEQUATION EXPERTISE Sarl (RCS de Lyon n°535 406 664), 31 rue Mazenod, 69003 Lyon est désigné par l'Assemblée Générale constitutive du 19/05/2021 pour une durée de cinq (5) ans, cet expert externe indépendant ayant été acceptée par l'AMF.

7 – DEPOSITAIRE

Le Dépositaire s'assure de la régularité des décisions de la SCPI et de la Société de Gestion. Il prend, le cas échéant, toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles. En cas de litige avec la Société de Gestion, il en informe l'AMF.

Le dépositaire de la SCPI est Société Générale. Son mandat est à durée indéterminée.

Société Générale Securities Services – Perspective Défense – Bâtiment B
I-5 rue du Débarcadère – 92700 Colombes

8 – INFORMATION

Les documents légaux et réglementaires relatifs à la SCPI sont disponibles, gratuitement auprès de la Société de Gestion Kyaneos Asset Management et sur son site internet www.kyaneosam.com.

La personne responsable de l'information est :
Monsieur Théo Jouve Lopes
Adresse postale : avenue de la 2ème DB – Immeuble grand angles – 30 133 Les Angles
Téléphone : 04 86 34 80 73
Mail : **contact@kyaneosam.com**

La responsabilité de la présente note d'information est assumée par la société Kyaneos Asset Management, avenue de la 2ème DB – Immeuble grand angles – 30 133 Les Angles, représentée par son Président Monsieur Jérémie Rouzaud.

****

VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

« Par application des articles L. 411-1, L. 411-2, L. 412-1 et L. 621-8 du Code monétaire et financier, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la présente note d'information **le visa SCPI 21-12 en date 10/08/2021**

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs ».



Jérémie Rouzaud, Président