



KYANEOS PIERRE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

# BULLETIN TRIMESTRIEL N°3

## 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2019

Valable du 01.04.2019  
jusqu'au 30.06.2019

*Souscrire à des parts de SCPI Kyaneos Pierre s'apparente à un placement indirect en immobilier, dont la durée de placement conseillée est de 10 ans. Le capital de même que les revenus ne sont pas garantis. Avant d'investir, vous devez vous assurer qu'un placement en SCPI est adapté à votre besoin d'épargne et votre profil de risque. La SCPI peut avoir recours à l'endettement dans les conditions précisées dans sa note d'information. Les SCPI présentent une liquidité limitée : le retrait des parts n'est pas garanti.*

- 
- P2. LE MOT DE KYANEOS AM
  - P3. DONNÉES DE LA SCPI
  - P4. NOUVELLES ACQUISITIONS
  - P5. ZOOM SUR NOTRE MÉTHODOLOGIE DE CALCUL
  - P6. INFORMATIONS LÉGALES
- 

### SCPI KYANEOS PIERRE

SCPI de rendement résidentiel à capital variable  
Date de création: 11/04/2018  
VISA AMF n°8-08, délivré le 25/05/2018  
Durée de la SCPI: 99 ans  
Capital maximum statutaire: 25M€  
Dépositaire: SGSS  
Evalueur: Adéquation Expertise

### SOCIÉTÉ DE GESTION KYANEOS AM

Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF  
sous le numéro GP18-000002 en date du 26/02/18  
Siège social: 8, rue d'Annanelle –  
84 000 Avignon  
SAS au capital de 250 000€  
RCS Avignon 834 610 313  
[www.kyaneosAM.com](http://www.kyaneosAM.com)



# LE MOT DE KYANEOS AM

Chers associés,

Nous avons le plaisir de vous annoncer que la SCPI Kyaneos Pierre a reçu **le prix de l'innovation** aux «Victoires de la pierre papier» organisée par le journal *Gestion de Fortune*.

Ce prix récompense notre stratégie d'investissement qui, nouveauté dans le monde de la finance, ne favorise pas uniquement le rendement financier à court terme. Voici quelques exemples :

- Nous avons débuté **l'installation de panneaux photovoltaïques** sur nos immeubles et nous avons dû choisir entre :
  - o Maximiser le rendement financier, en ne recouvrant que les pans de toits exposés plein sud
  - o Maximiser la production d'électricité en ajoutant les faces est et ouest.

En ligne avec notre objectif environnemental, nous avons opté pour la solution qui **soutient la transition énergétique et la production d'énergie renouvelable**. De plus, lorsque la loi nous le permettra, nous revendrons cette énergie directement à nos locataires (autoconsommation collective) et améliorerons alors le rendement financier de ces installations.

- Lors de l'acquisition d'immeubles, **nous remplaçons systématiquement les chaudières au gaz par des pompes à chaleur** afin de réduire les émissions de GES liées au chauffage. A court terme, cela ne représente qu'un coût financier, mais l'impact est bien réel : Nous améliorons la qualité du logement ainsi que le confort du locataire et nous **prenons de l'avance sur les normes environnementales de l'immobilier**.

Pour rappel, à ce jour, le parc immobilier de la SCPI Kyaneos Pierre émet 8,1kg eq CO<sub>2</sub> / m<sup>2</sup> / an, soit près de 4 fois moins que la moyenne française(\*) !

- Plus généralement nous privilégions les **entreprises locales** et le **matériel fabriqué en France** pour réaliser nos travaux : ce choix peut augmenter le coûts des travaux mais nous sommes convaincu que soutenir l'économie locale sera positif pour notre classe d'actif à long terme.

Notre stratégie, axée sur la qualité de nos actifs et le bon sens environnemental et sociétal, est bénéfique pour nos locataires, notre planète et nos associés. **Privilégier le long terme au détriment du court terme, c'est peut-être là que se trouve l'innovation financière!**

(\*) : en moyenne, l'immobilier résidentiel français émet 30kg eq CO<sub>2</sub> / m<sup>2</sup> / an. Source : ADEME



Acompte 1T 2019 : **19€/part**

Objectif 2019 : **60€-65€/part**

Pour une part en pleine jouissance sur l'année

Les revenus distribués et le capital investi ne sont pas garantis



Energie consommée : **-31%**

Gaz à effet de Serre : **-57%**

calculés sur l'ensemble du parc immobilier, y compris travaux en cours



Note APRES travaux : **8,7/10**

Note AVANT travaux : **5,6/10**

calculés sur l'ensemble du parc immobilier, y compris travaux en cours



SOUSCRIPTION

**1 000€/part**



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

**10 parts, soit 10 000€**



ENTRÉE EN JOUISSANCE

**1<sup>ER</sup> JOUR DU 3<sup>ÈME</sup> MOIS**



# LES DONNÉES

Valeurs au 31 mars 2019

## MARCHÉ DES PARTS

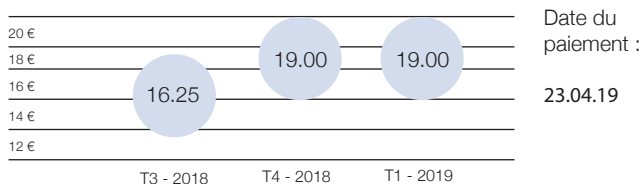
	T4 2018	T1 2019
Parts souscrites sur la période	496	1 301
Parts souscrites compensant les retraits	-	-
Parts en attente de retrait	-	-
Transaction et cessions de gré à gré	-	-

## ÉVOLUTION DU CAPITAL

	au 31.12.18	au 31.03.19
Capitalisation (en prix de souscription)	1.89 M€	3.19 M€
Capital nominal	1.51 M€	2.55 M€
Nombre de parts	1885	3 186
Nombre d'associés	42	70

## DISTRIBUTION DES REVENUS

en euros par part en pleine jouissance



## VALEURS DE RÉFÉRENCE ET ENDETTEMENT

Valeur de retrait	890 €
Valeur IFI indicative 2019	890 €
Valeur de réalisation* au 31/12/2018	880,70 €
Ratio d'endettement au 31/03/2019	26,1%

\*Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale.

## ACTUALITÉ SOCIALE

Aucune.

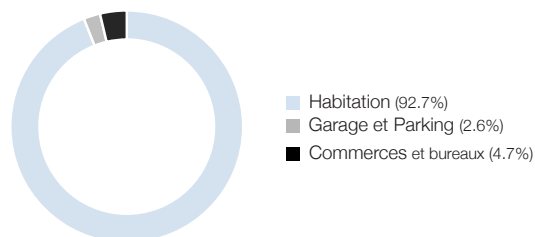
## LES CESSIONS DU TRIMESTRE

La SCPI n'a cédé aucun de ses actifs ce trimestre.

## LOYERS ENCAISSÉS ET VACANCE LOCATIVE

La SCPI a encaissé des loyers à hauteur de **51 077 €**. La vacance s'élève à 10,9%, dont 9% liée à l'indisponibilité des appartements pendant la réalisation des travaux.

## RÉPARTITION TYPOLOGIQUE PAR LOYER FACTURÉS

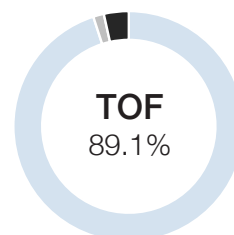


**47 LOTS**  
**2 269 M<sup>2</sup>**

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER PAR LOYER

Locaux occupés  
 TOF ASPIM (89.1%)

Locaux vacants  
 En attente de locataires (1.9%)  
 En travaux ou en attente de travaux (9.0%)



## LEXIQUE

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

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

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

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

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



# ACQUISITION #6

**LOCALISATION :** CAVAILLON (84)  
**SURFACE TOTALE :** 612 M<sup>2</sup>  
**NOMBRE DE LOTS :** 12  
**PRIX AEM :** 792'000 €  
**PRIX AU M<sup>2</sup> :** 1580€/m<sup>2</sup>  
(ESTIMATION, TRAVAUX INCLUS)

*Les actifs présentés ne préjugent pas des futurs investissements. Les rendements passés ne présument pas des rendements futurs.*

La SCPI Kyaneos Pierre a acquis un immeuble situé à Cavaillon pour un montant de 792 000 € Acte En Main (AEM), travaux inclus.

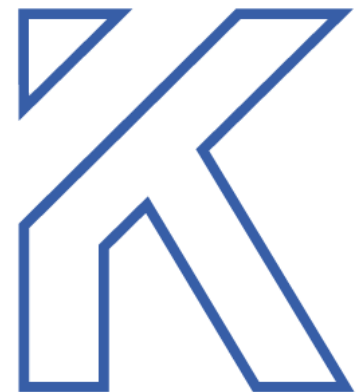
Les travaux mis en oeuvre dans cet immeuble ont permis de réduire la consommation d'énergie de **37% (soit 50,5 MWh<sub>EP</sub> /an)** et les émissions de gaz à effet de serre de **71% (soit 7,3 t<sub>eq CO2</sub> / an)**.

Pour atteindre ces résultats, nous avons isolé l'ensemble des murs périphériques et remplacé les anciens systèmes de chauffage (chaudière au gaz et convecteurs électriques) par des pompes à chaleur de type air/air ou air/eau.

L'ensemble du bâtiment est composé de **12 lots** :

- 10 appartements : un studio, quatre deux pièces et cinq trois pièces répartis sur 515m<sup>2</sup> habitables,
- un commerce et un bureau en rez-de-chaussée.

A l'acquisition, l'état général des logements a été jugé **faible** par Kyaneos AM : **note moyenne de 3,7/10**. Après travaux, la note moyenne **s'élève à 8,2/10**.



**8.60%**

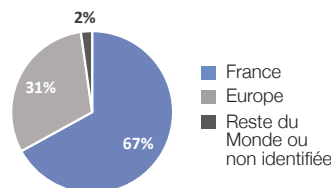
Rendement brut Acte En Mains\*

Energie consommée : - **37%**

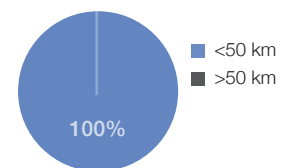
Gaz à effet de Serre : - **71%**

**8,2/10** après travaux  
contre 3,7/10 avant travaux  
Qualité des logements

PROVENANCE DU MATÉRIEL



PROVENANCE DE LA MAIN D'OEUVRE



Des **entreprises locales (100%)** sont intervenues pour réaliser les travaux de remise en état ainsi que l'installation des pompes à chaleur. Le budget prévisionnel s'élève à **175 000€** environ.



Le matériel utilisé est principalement fabriqué en France (67%), à l'exception des systèmes de chauffage, et des salles d'eau (fabriqués en Europe : 31%)

\* Loyer annuel prévisionnel sur prix d'achat AEM travaux inclus. Ne préjuge pas des performances futures des acquisitions.



# MÉTHODOLOGIE DE CALCUL

Kyaneos AM évalue la consommation énergétique des appartements avant et après travaux à l'aide d'un logiciel de Diagnostic de Performance Energétique (DPE) validé par l'ADEME <sup>(1)</sup>.

## 1. Calcul DPE<sup>(a)</sup> à l'acquisition



## 2. Calcul DPE<sup>(a)</sup> après travaux



## 3. Constat des économies d'énergie

en MWh<sub>ep</sub><sup>(b)</sup>/an

en t<sub>eqCO2</sub><sup>(c)</sup>/an

**Contrainte statutaire:** Au moins 90% des logements détenus par la SCPI auront un DPE supérieur ou égal à D<sup>(2)</sup> <sup>(3)</sup>.

Le nombre de mégawattheures d'énergie renouvelable créée correspondra aux données observées pour les installations de plus d'un an, et aux données théoriques pour les installations de moins d'un an.

<sup>(1)</sup> Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (établissement public)

<sup>(2)</sup> Soit  $\leq$  à 230 kWh<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup>/an

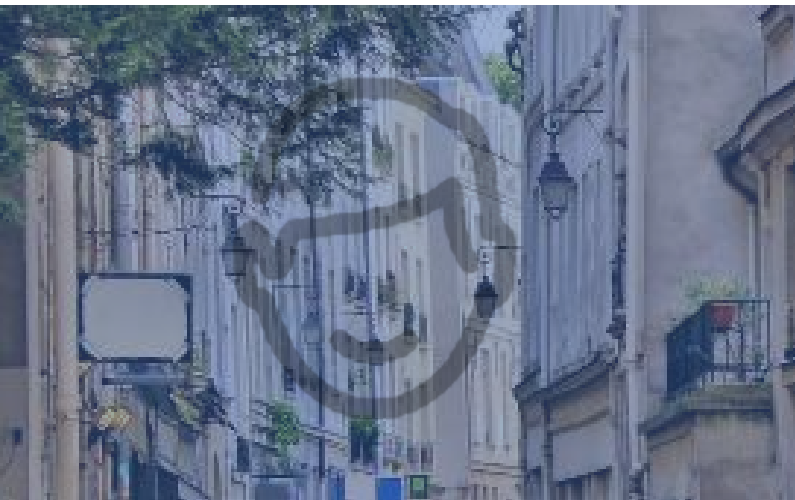
<sup>(3)</sup> Dans les douze mois suivant l'acquisition



<sup>(a)</sup> Méthode conventionnelle quelle que soit l'année de construction

<sup>(b)</sup> Mégawattheures d'énergie primaire

<sup>(c)</sup> Tonnes équivalent de CO2



Kyaneos AM a identifié une liste de dix critères permettant d'évaluer la qualité des logements. Une note sur 10 est attribuée à chaque appartement en fonction de la présence des équipements suivants (1 point par équipement):

- Relatif au bien être: cuisine aménagée, système de ventilation, meubles de salle de bain et sonnette.
- Relatif aux économies pour le locataire: double vitrage, pompe à chaleur, chasse d'eau 3/6 litres, mitigeur.
- Relatif aux commodités d'accès: proximité des transports en commun et présence d'une place de parking.

**Contrainte statutaire:** Au minimum 90% des logements détenus par la SCPI auront une note supérieure ou égale à 6/10<sup>(3)</sup>.

<sup>(3)</sup> Dans les douze mois suivant l'acquisition

“ Kyaneos AM souhaite être transparent sur sa stratégie d'investissement, en particulier liée aux travaux. Par souci de cohérence avec l'objectif d'efficacité énergétique, Kyaneos AM travaille en priorité avec des entreprises locales et privilégiera les matériels produits au plus près des immeubles. ”

Ainsi, pour respecter cette philosophie d'investissement, Kyaneos AM communique pour chaque investissement les données suivantes :



Montant des travaux (main d'œuvre uniquement) confiés à des entreprises situées à **moins de 50 kilomètres**.



Provenance des matériels utilisés (France, Europe ou reste du monde)

Les données relatives aux travaux répondent à des règles internes établies par la Société de Gestion. Ces données ne correspondent à aucune contrainte définie par la note d'information et les statuts de la SCPI Kyaneos Pierre.



# INFORMATIONS

## AVERTISSEMENTS

La Société de gestion ne garantit ni le retrait ni la vente des parts de la SCPI. Les parts de la SCPI ne peuvent être souscrites, acquises ou vendues par ou au bénéfice d'une «US person». Le capital investi et les revenus ne sont pas garantis et dépendront de l'évolution du marché immobilier sur la durée de placement. La durée recommandée de placement est de 10 ans. La liquidité du placement est limitée durant toute la durée de vie de la SCPI. Avant tout investissement, vous devez vérifier qu'il est adapté à votre situation patrimoniale.

L'intégralité de ces conditions figure dans la note d'information de la SCPI KYANEOS PIERRE.

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

### Augmentation de capital :

Les souscriptions sont reçues dans la limite du capital maximum statutaire de la SCPI s'élevant à 25 000 000 €.

Le bulletin de souscription énonce les modalités de chaque émission et en particulier son montant, les dates d'ouverture et de clôture de la souscription, le prix des parts nouvelles, leur date d'entrée en jouissance.

Le minimum de souscription, pour tout nouvel associé, est de 10 parts. Aucun minimum de souscription n'est exigé pour les souscriptions ultérieures des associés.

Le prix de souscription d'une part est fixé à 1000€: 800€ de Nominal et 200€ de prime d'émission. La commission de souscription - 11% TTC - est prélevée sur la prime d'émission.

Les parts souscrites portent jouissance le premier jour du 3ème mois qui suit celui de l'encaissement de l'intégralité du prix de souscription et de la transmission à la Société de gestion de l'intégralité du dossier de souscription pour que celui-ci puisse être validé

### Sortie des associés :

Conformément aux dispositions régissant les SCPI à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI, partiellement ou en totalité que s'il existe en contrepartie une souscription correspondante. Dans ce cas, lorsque la société de gestion reçoit une demande de retrait d'un associé, en l'absence de fonds de remboursement, le remboursement s'effectue sur une valeur de retrait de 890€ pour une part.

Dans le cas, exceptionnel, de suspension de la variabilité du capital (i.e. suspension du marché primaire), l'associé qui souhaite se séparer de ses parts demande la cession de ses parts sur le marché secondaire par confrontation.

Les deux possibilités ci-dessus sont distinctes et non cumulatives. En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

Enfin, l'associé peut également effectuer une cession directe de ses parts sans intervention de la Société de Gestion à des conditions librement fixées entre le cédant et le cessionnaire (gré à gré). Les frais de transaction sont à la charge de l'acquéreur et comprennent notamment les droits d'enregistrement de 5 % (taux en vigueur au 1er janvier 2018) et des frais de dossier forfaitaires de 120 € TTC.

Suivant ces différentes modalités de sortie, le prix de cession pourra être différent du prix de retrait.



Note d'informations, statuts et documents réglementaires disponibles sur :

[WWW.KYANEOSAM.COM](http://WWW.KYANEOSAM.COM)

## FISCALITÉ

Les personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés ou si les parts de SCPI sont inscrites à l'actif d'entreprise industrielle ou commerciale, le revenu imposable est déterminé conformément aux règles applicables aux bénéficiaires industriels et commerciaux. Les revenus potentiels issus de la location des actifs immobiliers sont imposés pour les personnes physiques selon le régime fiscal des revenus fonciers.

Les revenus financiers, générés par le placement de la trésorerie disponible en attente d'investissement immobilier, perçus par la SCPI sont soumis à une imposition forfaitaire unique de 30 % qui se décompose de la manière suivante :

- un prélèvement forfaitaire unique (PFU) d'impôt sur le revenu au taux de 12,8 %
- les prélèvements sociaux (PS) au taux global de 17,2 %

Ces revenus financiers font l'objet d'un prélèvement à la source à titre d'acompte d'impôt sur le revenu sauf si les contribuables ont demandé une dispense de prélèvement avant le 30 novembre de l'année antérieure au versement, dans les conditions existantes.

Les cessions de parts sont imposées selon le régime des plus-values immobilières : soumises à un prélèvement forfaitaire de 19 % (taux en vigueur au 1er janvier 2018) augmenté des prélèvements sociaux de 17,20 %, soit un taux global de 36,20 %, avec une exonération partielle jusqu'à la 30ème année de détention et totale au-delà.

Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.

Déclaration des revenus et IFI. Chaque année Kyaneos AM vous adressera les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale. La valeur IFI par part sera transmise avec les informations fiscales prévues pour remplir les déclarations de revenus. Il est également précisé que les crédits relatifs au financement de parts de SCPI en nue-propriété ne peuvent plus être inscrits au passif. Le taux de TVA applicable est de 20,00 %.



**Kyaneos Asset Management**

8, rue d'Annanelle – 84 000 Avignon

+33 (0) 4 65 81 12 65

contact@kyaneosam.com

<http://kyaneosAM.com>