



# BULLETIN TRIMESTRIEL

**2<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2019** Valable du 01.07.2019  
jusqu'au 30.09.2019

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.

**P.2 LE MOT DE KYANEOS AM**

**P3. DONNÉES DE LA SCPI**

**P4. NOUVELLES ACQUISITIONS**

**P5. 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

Évaluateur: Adéquation Expertise

## SOCIÉTÉ DE GESTION KYANEOS AM

### Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF

sous le numéro GPI8-000002 en date du 26/02/18

Siège social: 8, rue d'Annanelle

84 000 Avignon

SAS au capital de 270 000€

RCS Avignon 834 610 313

[www.kyaneosAM.com](http://www.kyaneosAM.com)



**KYANEOS PIERRE**

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

Chers associés,

Ce trimestre fut riche en actualité pour la SCPI Kyaneos Pierre :

- Au 1er juin, le délai de jouissance a augmenté et débute désormais le « 1er jour du 4ème mois suivant la souscription ».

- Au 1er juillet, le prix d'une part sera désormais de 1040€, en hausse de 4%.

**La collecte a fortement augmenté et s'élève à plus de 8 millions d'euros sur l'ensemble du trimestre.** Nous vous remercions pour votre confiance et sommes ravis de pouvoir augmenter notre impact environnemental et sociétal en rénovant un grand nombre d'immeubles ! Aussi, dans cette phase de forte croissance, il est important de garder à l'esprit notre triple objectif :

**Rendement financier:** Au jour de publication du Bulletin Trimestriel, **la totalité de la collecte a déjà été investie\* : preuve de notre capacité à investir un flux de collecte en forte augmentation tout en maintenant un rendement en ligne avec nos objectifs.**

Autre conséquence positive de cette collecte, la SCPI Kyaneos Pierre est désormais présente dans le Gard, le Vaucluse, le Var et prochainement l'Hérault et la Drôme. Cette diversification géographique va se poursuivre au cours des trimestres à venir avec, conformément à notre stratégie, de nouvelles équipes qui ciblerons le centre et le sud-ouest de la France.

**Impact environnemental:** Depuis sa création il y a tout juste 1 an, la SCPI Kyaneos Pierre a acquis 12 immeubles, soit une rénovation de près de 86 logements. Cela représente, en moyenne, une diminution de la consommation d'énergie de 33% et des émissions de GES de 53%.

Concernant les émissions de Gaz à Effet de Serre, nous sommes particulièrement fiers de nos résultats. En effet, le parc immobilier de la SCPI Kyaneos Pierre émet ~4 fois moins de CO2 que la moyenne française ! \*\*

**Impact sociétal:** En ligne avec nos objectifs environnementaux et de soutien de l'économie locale, nous privilégions les circuits courts pour réaliser les travaux. Depuis la création de la SCPI Kyaneos Pierre :

- Le montant des travaux réalisés ou en cours de réalisation s'élève à 1 million d'euros
- 96% des travaux sont confiés à des entreprises situées à moins de 50km des immeubles concernés : Cela représente environ 960K€ de chiffre d'affaire qui soutiendront l'économie locale.
- Le matériel utilisé pour la rénovation de nos immeubles provient de :

- France : 54%
- Europe : 36%
- Reste du monde <10%

Nous pensons que sur le long terme, cette stratégie de soutien de l'économie locale pourrait être bénéfique pour le rendement de notre classe d'actif.

A nouveau, nous vous remercions pour votre confiance qui, un an seulement après la création de la SCPI Kyaneos Pierre, nous permet d'obtenir des résultats financiers, environnementaux et sociétaux au-delà de nos espérances !

\* : Acte de vente ou promesse de vente signée.

\*\* : SCPI Kyaneos Pierre : 77kg eq CO2 / m² / an. Moyenne française : 30kg eq CO2 / m² / an. Source : Agence de l'Environnement et de la Maitrise de l'Energie (ADEME) et Kyaneos AM.

## L'essentiel



**Acompte T2 2019 : 17,50€/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 : -33%**

**Gaz à effet de Serre : -53%**

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



**Note APRES travaux : 8,5/10**

**Note AVANT travaux : 5,3 /10**

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

## Caractéristiques



SOUSCRIPTION

**1 040€/part**



MINIMUM (1ère souscription)

**10 parts, soit 10 400€**



ENTRÉE EN JOUISSANCE

**1<sup>ER</sup> JOUR DU 4<sup>ÈME</sup> MOIS**



**KYANEOS PIERRE**

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

**MARCHÉ DES PARTS**

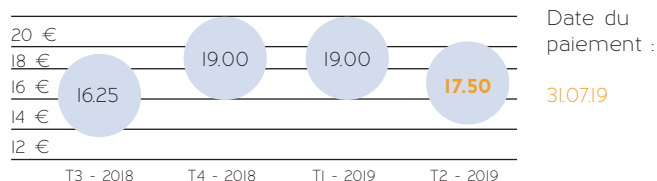
	T1 2019	T2 2019
Parts souscrites sur la période	1 301	8 271
Parts souscrites compensant les retraits	-	-
Parts en attente de retrait	-	-
Transaction et cessions de gré à gré	-	-

**ÉVOLUTION DU CAPITAL**

	au 31.03.19	au 30.06.19
Capitalisation (en prix de souscription)	319 M€	<b>11.46 M€</b>
Capital nominal	2.55 M€	<b>9.17 M€</b>
Nombre de parts	3 186	<b>11 457</b>
Nombre d'associés	70	<b>216</b>

**DISTRIBUTION DES REVENUS**

en euros par part en pleine jouissance


**VALEURS DE RÉFÉRENCE ET ENDETTEMENT**

Valeur de retrait au 1er juillet 2019	92560 €
Valeur IFI indicative 2019	890 €
Valeur de réalisation* au 31/12/2018	88070 €
Ratio d'endettement au 30/06/2019	<b>14.1 %</b>

\*A titre d'information, le ratio dette/actif immobilisé est de 23.5%.

**ACTUALITÉ SOCIALE**

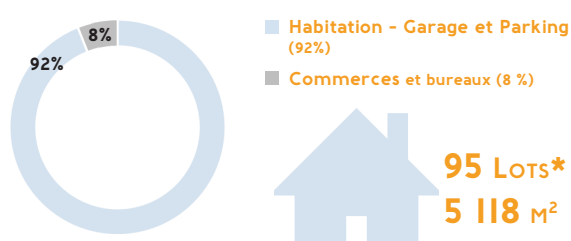
L'Assemblée Générale du 09/05/2019 a approuvé l'ensemble des résolutions proposées. Pour les parts souscrites depuis le 1er juin 2019, la jouissance des parts débute le 1er jour du 4ème mois suivant la souscription. Pour les parts souscrites à compter du 1er juillet 2019, le prix de souscription est fixé à 1040€ tous frais inclus.

**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 **69 539,14 €**. La vacance s'élève à **9,3%**, dont **8,6 %** liée à l'indisponibilité des appartements pendant la réalisation des travaux.

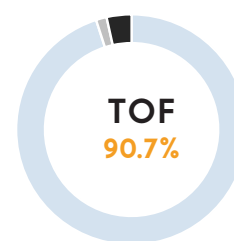
**RÉPARTITION TYPOLOGIQUE PAR LOYER FACTURÉS**


\* hors garages et parkings

**TAUX D'OCCUPATION FINANCIER PAR LOYER**

Locaux occupés  
 ■ TOF ASPIM (90.7%)

Locaux vacants  
 ■ En attente de locataires (0.7%)  
 ■ En travaux ou en attente de travaux (8.6%)


**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 (EF ou G) a une estimation de sa consommation énergétique supérieure à 230kWh/m²/an (source ADEME).



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

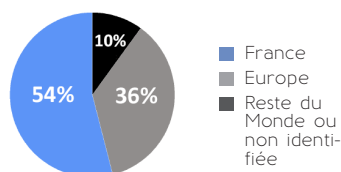
DESCRIPTIF:	VALORISATION & TRAVAUX:	TRIPLE OBJECTIF:	PHOTOS:
<b>ACQUISITION #7</b> LOCALISATION: CAVAILLON (84) SURFACE TOTALE: 174M <sup>2</sup> NOMBRE DE LOTS: 4 	<b>PRIX AEM: 290 000€ PRIX AU M<sup>2</sup>: 1167€/M<sup>2</sup></b> (ESTIMATION TRAVAUX INCLUS) <b>BUDGET PRÉVISIONNEL TRAVAUX: 10 000€</b> - Installation de pompes à chaleur - Installation de chasses d'eau économiques (3l/6l)	<b>7.8%</b> Rendement brut Acte En Mains* Energie consommée : - 27% Gaz à effet de Serre : - 37% 7.3/10 après travaux contre 4.3/10 avant travaux Qualité des logements	
<b>ACQUISITION #8</b> LOCALISATION: LORGUES (83) SURFACE TOTALE: 232M <sup>2</sup> NOMBRE DE LOTS: 6 	<b>PRIX AEM: 379 000€ PRIX AU M<sup>2</sup>: 1634€/M<sup>2</sup></b> (ESTIMATION TRAVAUX INCLUS) <b>BUDGET PRÉVISIONNEL TRAVAUX: 110 000€</b> - Isolation des murs périphériques - Installation de ballons d'eau chaude - Mise aux normes de l'électricité. - Installation de cuisines/salles de bain équipées	<b>8.5%</b> Rendement brut Acte En Mains* Energie consommée : - 49% Gaz à effet de Serre : - 66% 8/10 après travaux contre 2/10 avant travaux Qualité des logements	
<b>ACQUISITION #9</b> LOCALISATION: CAVAILLON (84) SURFACE TOTALE: 1 128M <sup>2</sup> NOMBRE DE LOTS: 14 	<b>PRIX AEM: 1 238 000€ PRIX AU M<sup>2</sup>: 1098€/M<sup>2</sup></b> (ESTIMATION TRAVAUX INCLUS) <b>BUDGET PRÉVISIONNEL TRAVAUX: 185 000€</b> - Isolation des murs périphériques - Installation de pompes à chaleur - Rénovation des salles de bain et cuisines - Transformation du bureau en trois nouveaux logements et un bureau.	<b>8.3%</b> Rendement brut Acte En Mains* Energie consommée : - 38% Gaz à effet de Serre : - 48% 8.2/10 après travaux contre 3.3/10 avant travaux Qualité des logements	
<b>ACQUISITION #10</b> LOCALISATION: JONQUIÈRES(84) SURFACE TOTALE: 690M <sup>2</sup> NOMBRE DE LOTS: 13 	<b>PRIX AEM: 940 000€ PRIX AU M<sup>2</sup>: 1362€/M<sup>2</sup></b> (ESTIMATION TRAVAUX INCLUS) <b>BUDGET PRÉVISIONNEL TRAVAUX: 20 000€</b> - Installation de pompes à chaleur - Installation de chasses d'eau économiques (3l/6l)	<b>7.8%</b> Rendement brut Acte En Mains* Energie consommée : - 18% Gaz à effet de Serre : - 33% 9/10 après travaux contre 8.1/10 avant travaux Qualité des logements	
<b>ACQUISITION #11</b> LOCALISATION: LORGUES (83) SURFACE TOTALE: 268M <sup>2</sup> NOMBRE DE LOTS: 5 	<b>PRIX AEM: 418 000€ PRIX AU M<sup>2</sup>: 1560€/M<sup>2</sup></b> (ESTIMATION TRAVAUX INCLUS) <b>BUDGET PRÉVISIONNEL TRAVAUX: 10 000€</b> - Installation de pompes à chaleur - Installation de chasses d'eau économiques (3l/6l)	<b>7.6%</b> Rendement brut Acte En Mains* Energie consommée : - 24% Gaz à effet de Serre : - 35% 9/10 après travaux contre 6/10 avant travaux Qualité des logements	

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

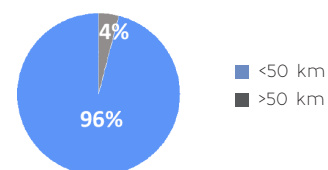
## LÉGENDE

	STUDIOS		4 PIÈCES
	2 PIÈCES		GARAGES
	3 PIÈCES		PARKING
	COMMERCE/BUREAUX		

## PROVENANCE DU MATÉRIEL



## PROVENANCE DE LA MAIN D'OEUVRE



**KYANEOS PIERRE**

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

Kyaneos AM évalue la consommation énergétique des appartements avant et après travaux à l'aide d'un logiciel de Diagnostic de Performance Énergétique (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.



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>(4)</sup>.

**“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.

<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 CO<sub>2</sub>

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

<sup>(2)</sup> Soit ≤ à 230 kWh<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup>/an

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

<sup>(4)</sup> Dans les douze mois suivant l'acquisition



## 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 1.040€ : 800€ de Nominal et 240€ 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 4ème 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 925,6€ 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 2019) 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**

## 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-propiété ne peuvent plus être inscrits au passif. Le taux de TVA applicable est de 20,00 %.



**KYANEOS PIERRE**

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

**Kyaneos Asset Management**

8, rue d'Annanelle - 84 000 Avignon

+33 (0) 4 65 81 12 65

contact@kyaneosam.com

**www.kyaneosAM.com**