



# BULLETIN TRIMESTRIEL

**3<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2019** Valable du 01.10.2019  
jusqu'au 31.12.2019

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,

La SCPI Kyaneos Pierre poursuit son développement avec 8 nouvelles acquisitions et deux prix récompensant notre stratégie innovante et éco-responsable (« TOP bronze » tousurmesfinances.com).

Ce trimestre, voici les principaux points à retenir :

**Rendement financier :** Suite à la forte collecte du second trimestre, nous avons multiplié les acquisitions et conformément à notre stratégie, réalisé des travaux sur ces immeubles. Par conséquence, le taux d'occupation financier est de 82.5%, soit une vacance de 17.5% dont 15.6% sont dus à ces travaux.

Cela ne nous a pas empêché de maintenir un excellent rendement ce trimestre et de revoir à la hausse notre objectif de rendement 2019 : 6.5% à 7.0%.

Attention, les années 2018 et 2019 sont exceptionnelles et notre objectif de rendement pour 2020 reste inchangé à 6.0% / 6.5% !

**Efficiences énergétiques :** Nous poursuivons nos travaux d'économie d'énergie qui sont désormais bien identifiés. Notre objectif est que l'ensemble de nos immeubles répondent aux caractéristiques suivantes :

- Isolation des combles et des murs périphériques
- Système de chauffage de type « pompe à chaleur »
- Système de ventilation efficace (e.g. auto-réglable, hygro...)

Sur l'ensemble du parc immobilier, l'économie d'énergie s'élève à 32% et la diminution d'émission de Gaz à Effet de Serre à 46% : plus précisément, le diagnostic de performance énergétique moyen s'élève à 175kWh EP / m<sup>2</sup> / an pour la consommation d'énergie et à 12 kg eq CO<sub>2</sub> / m<sup>2</sup> / an pour les émissions de Gaz à Effet de Serre.

**Qualité du logement :** Récemment, plusieurs locataires nous ont félicité de notre réactivité pour traiter les incidents sur lesquels ils nous alertaient. Cela nous est possible car un collaborateur de Kyaneos AM est désormais dédié aux échanges avec nos locataires : en effet, nous sommes convaincus que pour gérer correctement un large parc immobilier résidentiel, nous devons anticiper plutôt que de subir les problèmes. Enfin, le succès de notre relation avec nos locataires est possible grâce à nos excellentes relations avec nos artisans.

Les échanges entre nos locataires, nos artisans et les équipes de Kyaneos sont le point central du cercle vertueux que nous essayons de développer. Un rendement attractif se traduit par davantage de collecte, donc plus d'acquisitions et de travaux. Nos artisans partenaires ont une bonne visibilité sur leurs carnets de commandes et peuvent recruter de nouveaux collaborateurs : grâce à vous, chers associés, au moins 6 emplois directs ont déjà été créés !

## L'essentiel



**Acompte T3 2019 : 17€/part**

Les revenus distribués et le capital investi ne sont pas garantis



**Energie consommée : -32%**

**Gaz à effet de Serre : -46%**

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



**Note avant travaux : 5.1/10**

**Note après travaux : 8.2/10**

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

## Caractéristiques



SOUSCRIPTION

**1 040€/part**



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

**10 parts, soit 10 400€**



ENTRÉE EN JOUISSANCE

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



**MARCHÉ DES PARTS**

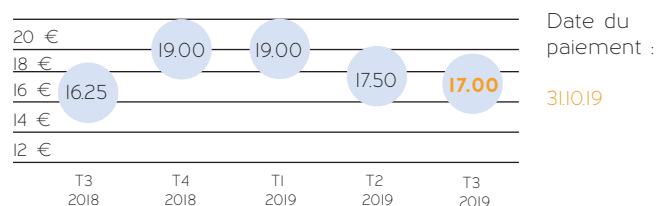
	T2 2019	T3 2019
Parts souscrites sur la période	8 271	1 741
Parts souscrites compensant les retraits	-	-
Parts en attente de retrait	-	-
Transaction et cessions de gré à gré	-	-

**ÉVOLUTION DU CAPITAL**

	au 30.06.19	au 30.09.19
Capitalisation (en prix de souscription)	11,46 M€	<b>13,73 M€</b>
Capital nominal	9,17 M€	<b>10,56 M€</b>
Nombre de parts	11 457	<b>13 198</b>
Nombre d'associés	216	<b>246</b>

**DISTRIBUTION DES REVENUS**

en euros par part en pleine jouissance


**VALEURS DE RÉFÉRENCE ET ENDETTEMENT**

Valeur de retrait (depuis le 1er juillet 2019)	92560 €
Valeur IFI indicative 2019	890 €
Valeur de réalisation au 31/12/2018	88070 €
Ratio d'endettement* au 30/09/2019	206 %

\*Rapport entre l'endettement de la SCPI et la valeur des actifs immobiliers.

**ACTUALITÉ SOCIALE**

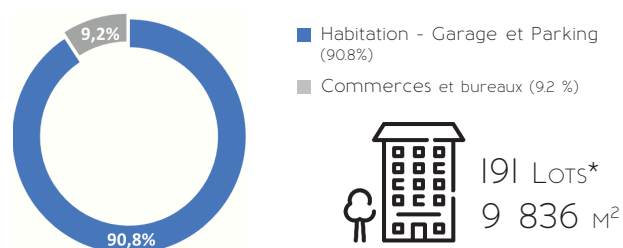
Aucune.

**LES CESSIONS DU TRIMESTRE**

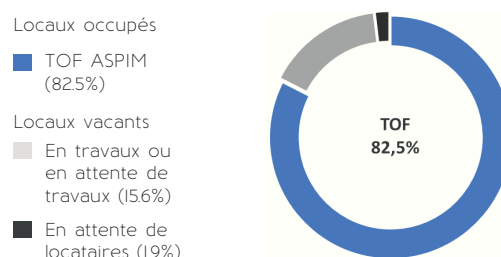
La SCPI n'a cédé aucun de ses actifs ce trimestre.

**LOYERS ENCAISSÉS ET VACANCE LOCATIVE**

La SCPI a encaissé des loyers à hauteur de 123 108 €. La vacance s'élève à 17,5%, dont 15,6 % 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**

**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 immobiliers.

**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/m<sup>2</sup>/an (source ADEME).



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

DESCRIPTIF:	VALORISATION:	DONNÉES:
<b>ACQUISITION #12 *</b> LOCALISATION: BAGNOLS (30) SURFACE TOTALE: 367M <sup>2</sup> NOMBRE DE LOTS: 6	<b>PRIX AEM: 471 000€</b> (ESTIMATION TRAVAUX INCLUS) <b>PRIX AU M<sup>2</sup>: 1283€/M<sup>2</sup></b> <b>BUDGET PRÉVISIONNEL TRAVAUX: 30 000€</b>	8.1% E.C. : - 34% GES : - 64% 6/10 avant 8/10 après

\*L'acquisition #12 a été réalisée dans le courant du 2T19 et a été omise par erreur du précédent bulletin trimestriel (2T19).



Exemple d'acquisition réalisée par la SCPI Kyaneos Pierre (acquisition #3 - Nîmes)

DESCRIPTIF:	VALORISATION:	DONNÉES:
<b>ACQUISITION #13</b> LOCALISATION: BRUE AURIAC (83) SURFACE TOTALE: 568M <sup>2</sup> NOMBRE DE LOTS: 23	<b>PRIX AEM: 1 384 000€</b> (ESTIMATION TRAVAUX INCLUS) <b>PRIX AU M<sup>2</sup>: 2437€/M<sup>2</sup></b> <b>BUDGET PRÉVISIONNEL TRAVAUX: 150 000€</b>	8.2% E.C. : - 49% GES : - 67% 4/10 avant 8/10 après

DESCRIPTIF:	VALORISATION:	DONNÉES:
<b>ACQUISITION #15</b> LOCALISATION: SORGUES (84) SURFACE TOTALE: 1 732M <sup>2</sup> NOMBRE DE LOTS: 26	<b>PRIX AEM: 2 906 000€</b> (ESTIMATION TRAVAUX INCLUS) <b>PRIX AU M<sup>2</sup>: 1678€/M<sup>2</sup></b> <b>BUDGET PRÉVISIONNEL TRAVAUX: 0€</b>	6.7% E.C. : - 0% GES : - 0% 5/10 avant 6/10 après

DESCRIPTIF:	VALORISATION:	DONNÉES:
<b>ACQUISITION #17</b> LOCALISATION: ORANGE (84) SURFACE TOTALE: 423M <sup>2</sup> NOMBRE DE LOTS: 8	<b>PRIX AEM: 662 000€</b> (ESTIMATION TRAVAUX INCLUS) <b>PRIX AU M<sup>2</sup>: 1565€/M<sup>2</sup></b> <b>BUDGET PRÉVISIONNEL TRAVAUX: 50 000€</b>	8.7% E.C. : - 29% GES : - 83% 6.4/10 avant 9.6/10 après

DESCRIPTIF:	VALORISATION:	DONNÉES:
<b>ACQUISITION #19</b> LOCALISATION: LUNEL (34) SURFACE TOTALE: 347M <sup>2</sup> NOMBRE DE LOTS: 7	<b>PRIX AEM: 524 000€</b> (ESTIMATION TRAVAUX INCLUS) <b>PRIX AU M<sup>2</sup>: 1510€/M<sup>2</sup></b> <b>BUDGET PRÉVISIONNEL TRAVAUX: 30 000€</b>	7.8% calcul en cours 5/10 avant 9/10 après

DESCRIPTIF:	VALORISATION:	DONNÉES:
<b>ACQUISITION #14</b> LOCALISATION: MAZAN (84) SURFACE TOTALE: 367M <sup>2</sup> NOMBRE DE LOTS: 7	<b>PRIX AEM: 522 000€</b> (ESTIMATION TRAVAUX INCLUS) <b>PRIX AU M<sup>2</sup>: 1422€/M<sup>2</sup></b> <b>BUDGET PRÉVISIONNEL TRAVAUX: 20 000€</b>	8.0% E.C. : - 57% GES : - 73% 5.4/10 avant 9/10 après

DESCRIPTIF:	VALORISATION:	DONNÉES:
<b>ACQUISITION #16</b> LOCALISATION: BOLLÈNE (84) SURFACE TOTALE: 415M <sup>2</sup> NOMBRE DE LOTS: 5	<b>PRIX AEM: 534 000€</b> (ESTIMATION TRAVAUX INCLUS) <b>PRIX AU M<sup>2</sup>: 1287€/M<sup>2</sup></b> <b>BUDGET PRÉVISIONNEL TRAVAUX: 20 000€</b>	8.6% calcul en cours 7.3/10 avant 9.3/10 après

DESCRIPTIF:	VALORISATION:	DONNÉES:
<b>ACQUISITION #18</b> LOCALISATION: APT (84) SURFACE TOTALE: 653M <sup>2</sup> NOMBRE DE LOTS: 10	<b>PRIX AEM: 715 000€</b> (ESTIMATION TRAVAUX INCLUS) <b>PRIX AU M<sup>2</sup>: 1095€/M<sup>2</sup></b> <b>BUDGET PRÉVISIONNEL TRAVAUX: 60 000€</b>	8.0% E.C. : - 25% GES : - 73% 4/10 avant 8/10 après

DESCRIPTIF:	VALORISATION:	DONNÉES:
<b>ACQUISITION #20</b> LOCALISATION: LUNEL (34) SURFACE TOTALE: 226M <sup>2</sup> NOMBRE DE LOTS: 4	<b>PRIX AEM: 360 000€</b> (ESTIMATION TRAVAUX INCLUS) <b>PRIX AU M<sup>2</sup>: 1593€/M<sup>2</sup></b> <b>BUDGET PRÉVISIONNEL TRAVAUX: 15 000€</b>	6.9% calcul en cours 4.8/10 avant 9/10 après

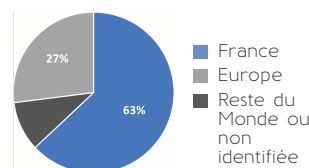
### LÉGENDE (TYPE DE LOTS)

- STUDIOS / 2 PIÈCES
- 3 PIÈCES ET +
- GARAGES / PARKINGS
- TERTIAIRE

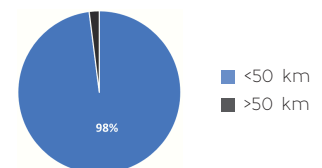
### LÉGENDE (DONNÉES)

- RENDEMENT BRUT ACTÉ EN MAINS.  
Soit le rapport du loyer annuel prévisionnel sur le prix d'achat AEM, travaux inclus.
- E.C. = ENERGIE CONSOMMÉE.  
G.E.S = GAZ À EFFET DE SERRE.  
Pour plus d'informations sur notre méthodologie, se référer à la page suivante.
- CORRESPOND À LA NOTE DE QUALITE DU LOGEMENT, AVANT ET APRÈS TRAVAUX.  
Pour plus d'informations sur notre méthodologie, se référer à la page suivante.

### PROVENANCE DU MATÉRIEL



### PROVENANCE DE LA MAIN D'OEUVRE



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

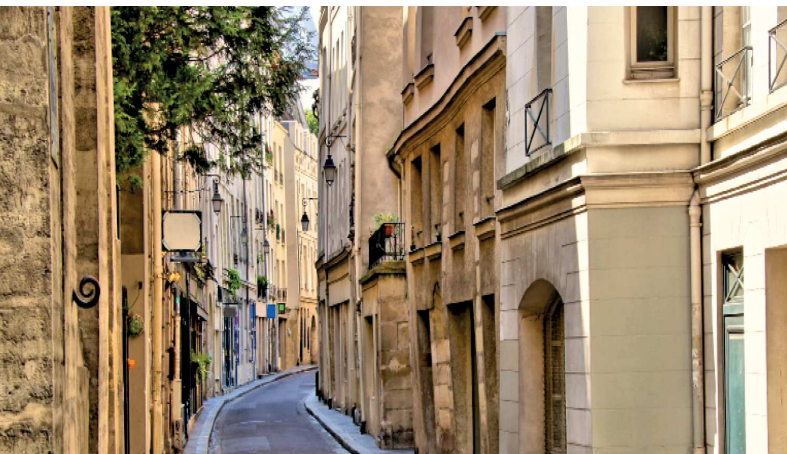
en MWh<sub>ep</sub><sup>(b)</sup>/an

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.



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 CO2



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

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

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

<sup>(4)</sup> Dans les douzes 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 bénéfices 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

**www.kyaneosAM.com**