



**KYANEOS PIERRE**

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

# BULLETIN TRIMESTRIEL

## 3<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2018

Valable du 01.10.18  
jusqu'au 31.12.2018

*Souscrire à des parts de SCPI Kyaneos Pierre s'apparente à un placement 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*

- 
- P 2. KYANEOS PIERRE, UNE STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT INNOVANTE
  - P 3. ACQUISITIONS
  - P 5. DONNÉES DE LA SCPI
  - P 6. INFORMATIONS LÉGALES
  - P 7. ZOOM SUR NOTRE MÉTHODOLOGIE DE CALCUL
- 

### 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)





# PRÉSENTATION DE LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

Kyaneos Pierre est la dernière née des SCPI de rendement.

Elle investit essentiellement dans des immeubles à usage d'habitation. Dans un premier temps, les investissements se concentreront sur le quart sud-est de la France, puis s'étendront sur l'ensemble du territoire.



SOUSCRIPTION

**1'000€**/part



MINIMUM

**10'000€**

1<sup>ère</sup> souscription



ENTRÉE EN JOUISSANCE

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

La stratégie d'investissement repose sur un **TRIPLE** objectif:



Rendement

**FINANCIER**

Atteindre et maintenir un niveau de rendement au dessus de la moyenne du marché (non garanti)

*Les revenus distribués et le capital investi ne sont pas garantis*

**16.25€/parts**

acompte 3T2018

Dividende prévisionnel 2018 de 30-32€/part/an, soit 6.4% annualisé (calculé sur une période de 6 mois)



Efficienne

**ÉNERGÉTIQUE**

Participer à la transition énergétique en réduisant la consommation énergétique des immeubles

**37.9 MWh<sub>EP</sub> /an**  
économisés

Soit la consommation énergétique d'environ 5 appartements<sup>(1)</sup>



Respect du

**LOCATAIRE**

Attribuer des logements de qualité aux locataires

**9.4/10**

moyenne après travaux

Contre 6.8 avant les travaux<sup>(2)\*</sup>

\* Les appartements pour lesquels les travaux n'ont pas encore été réalisés ne sont pas comptabilisés.





# ACQUISITION #1

**LOCALISATION :** NÎMES (30)  
**SURFACE HABITABLE :** 465 M<sup>2</sup>  
**NOMBRE DE LOTS HABITATION :** 11  
**PRIX AEM :** 783'000 €  
**PRIX AU M<sup>2</sup> :** 1'700 €/m<sup>2</sup>  
(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, au mois de juillet 2018, un ensemble immobilier à usage d'habitation situé dans la première ceinture de Nîmes pour un montant de 783 000 € Acte En Main (AEM).

Nîmes, préfecture du Gard en Occitanie, est une ville de 154 000 habitants, à démographie positive, en pleine mutation par sa restructuration urbaine (à laquelle a participé l'architecte Jean-Michel Wilmotte) : rénovation des places et façades, cœur piéton, tram, bus,...

L'ensemble de 465 m2 habitables est composé de **16 lots** répartis sur **2 immeubles** :

- 11 appartements et 11 caves : 8 deux pièces (dont 4 avec terrasse), 2 trois pièces et un 4 pièces avec terrasse,
- 1 garage et 4 places de parking, loués aux résidents de l'immeuble.

L'état général des logements a été jugé **très bon** par Kyaneos AM.



## 8.1%

Rendement brut Acte En Mains\*



## 13.4 MWh<sub>EP</sub> /an et 0.9 t<sub>eq</sub> CO<sub>2</sub>

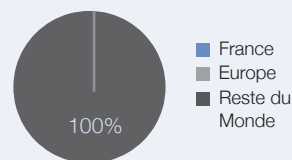
D'énergie économisée



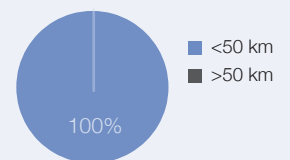
## 9.5/10 après travaux contre 8.6/10 avant travaux

Confort des locataires

### PROVENANCE DU MATÉRIEL



### PROVENANCE DE LA MAIN D'OEUVRE



Une **PME locale** est en cours d'intervention pour réaliser l'installation des pompes à chaleur. Le budget prévisionnel de la main d'œuvre est de **8 000€**.



Ces pompes à chaleur sont de marque française mais produites dans un pays non européen.

\* Loyer annuel prévisionnel sur prix d'achat AEM (5) hors valorisation des terrasses, places de parking et garages. Ne préjuge pas des performances futures des acquisitions





# AUTRES ACQUISITIONS

La SCPI Kyaneos Pierre a acquis, au mois de juillet 2018, deux immeubles à usage d'habitation, situés au centre-ville de **Beaucaire** (Gard - 30300), pour respectivement **397 000€ AEM** et **270 000€ AEM**, sur lesquels elle n'a réalisé aucun travaux.

La SCPI a également acquis un immeuble à usage d'habitation, situé au centre-ville de **Roquemaure** (Gard - 30150), sur lequel des travaux d'amélioration ont été effectués pour un budget d'environ 63 000€.

Ces villes sont idéalement situées au centre d'un triangle formé par Nîmes à l'ouest, Avignon au nord-est et Arles au sud.

**LOCALISATION :** BEAUCAIRE (30)  
**SURFACE HABITABLE :** 310 M<sup>2</sup>  
**NB LOTS HABITATION :** 6  
**PRIX AEM :** 397'000€  
**PRIX AU M<sup>2</sup> :** 1'280€ /m<sup>2</sup>



**10.2%**

Rendement brut Acte En Mains\*



**0 MWh<sub>EP</sub> /an et 0 t<sub>eq</sub> CO<sub>2</sub>**

D'énergie économisée



**9.1/10** après travaux contre 9.1/10 avant

Confort des locataires



Aucun travaux n'ont été réalisés. Les appartements répondent d'ores et déjà à la majorité des critères de confort définis par Kyaneos AM.



Aucun travaux n'ont été réalisés

**LOCALISATION :** BEAUCAIRE (30)  
**SURFACE HABITABLE :** 300 M<sup>2</sup>  
**NB LOTS HABITATION :** 6  
**PRIX AEM :** 270'000 €  
**PRIX AU M<sup>2</sup> :** 900 € /m<sup>2</sup>



**10.3%**

Rendement brut Acte En Mains\*



**- MWh<sub>EP</sub> /an** (non calculé, travaux prévus)

D'énergie économisée



**4.2/10** avant travaux

Confort des locataires



Kyaneos AM est en train de sélectionner des PME locales afin d'effectuer des travaux de remise en état sur les 6 appartements et ainsi améliorer considérablement le confort des locataires. Le budget prévisionnel (main d'œuvre et matériel compris) s'élève à 70'000 €

**LOCALISATION :** ROQUEMAURE (30)  
**SURFACE HABITABLE :** 240 M<sup>2</sup>  
**NB LOTS HABITATION :** 5  
**PRIX AEM :** 185'000 €  
**PRIX AU M<sup>2</sup> :** 1'030 € /m<sup>2</sup>  
(TRAVAUX INCLUS)



**10.7%**

Rendement brut Acte En Mains\*



**24.5 MWh<sub>EP</sub> /an et 1.7 t<sub>eq</sub> CO<sub>2</sub>**

D'énergie économisée



**9.4/10** après travaux contre 3.4/10 avant

Confort des locataires



5 PME locale sont intervenues pour réaliser des travaux représentant un chiffre d'affaire total de 44'000€



La majorité du matériel utilisé est fabriqué en France. le coût du matériel s'élève à environ 20'000€, dont environ 12'800€ est produit en France et 3'800€ produit en Europe.

\* Loyer annuel prévisionnel sur prix d'achat AEM (5) hors valorisation des terrasses, places de parking et garages.

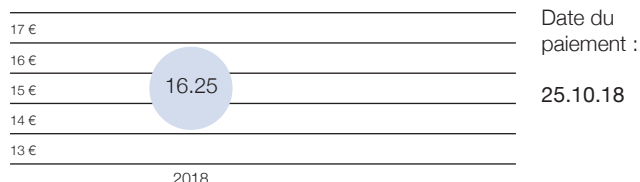


## MARCHÉ DES PARTS

	au 30.06.18	au 30.09.18
Parts souscrites sur la période	1040	1389
Parts souscrites compensant les retraits	-	-
Parts en attente de retrait	-	-
Transaction et cessions de gré à gré	-	-

## DISTRIBUTION DES REVENUS

en euros par part en pleine jouissance



## ÉVOLUTION DU CAPITAL

	au 30.06.18	au 30.09.18
Capitalisation (en prix de souscription)	1.04M €	1.39M €
Capital nominal	832'000 €	1.11M €
Nombre de parts	1'040	1'389
Nombre d'associés	22	31

## VALEURS DE RÉFÉRENCE

Valeur de retrait	890 €
Valeur IFI indicative 2018	nd
Valeur de réalisation au 31/12/2018	nd

## ACTUALITÉ SOCIALE

Les cinq résolutions votées lors de l'Assemblée Générale Mixte du 06/09/2018 ont été approuvées par les associés à 100% des présents, représentés et votants par correspondance. Le procès-verbal est disponible sur demande de l'associé.

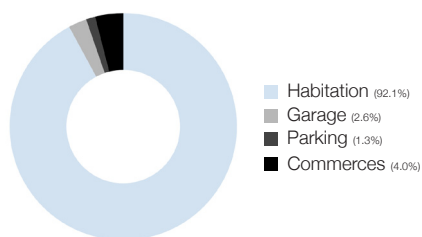
## LES CESSIONS DU TRIMESTRE

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

## LOYERS ENCAISSÉS, VACANCES LOCATIVES ET RELOCATION

La SCPI a encaissé des loyers à hauteur de **26'267 €**. Ce trimestre, la vacance s'élève à 16.2%. Après travaux, les appartements de l'immeuble de Roquemaure ont été reloués en moins de 5 jours

## RÉPARTITION TYPOLOGIQUE PAR LOYER

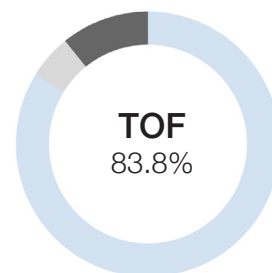


**39 LOTS**  
**1625 M<sup>2</sup>**

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Locaux occupés  
TOF (83.8%)

Locaux vacants  
En attente de locataires (5.4%)  
En travaux ou en attente de travaux (10.8%)



## LEXIQUE

<sup>(1)</sup> **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.

<sup>(2)</sup> **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.

<sup>(3)</sup> **Ratio d'endettement** : rapport entre l'endettement de la SCPI et la valeur des actifs immobiliers

<sup>(4)</sup> **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.

<sup>(5)</sup> **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 Energétique. 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).





## 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 de conservation des parts recommandée 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 1 000 € et inclut une commission de souscription de 10,5 % HT maximum, soit 11 % TTC., 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 bénéfices industriels et commerciaux. Les revenus potentiels issus de la location des actifs immobiliers sont imposés sur 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 %.



# MÉTHODOLOGIE DE CALCUL

Kyaneos AM évalue la consommation énergétique des appartements avant et après travaux à l'aide d'un logiciel de Diagnostique 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

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.

**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>.

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

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

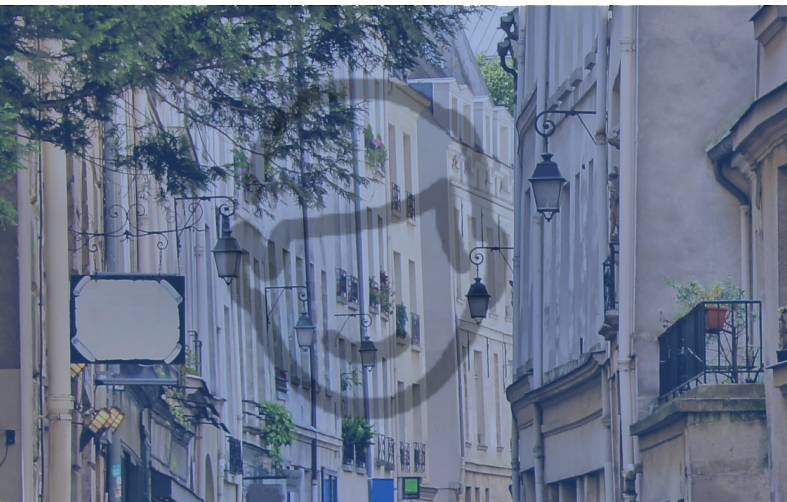
<sup>(3)</sup> Dans les douzes mois suivant l'acquisition



<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 douzes 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)

Ces données ne correspondent à aucune contrainte définie par la note d'information et les statuts de la SCPI Kyaneos Pierre.





**Kyaneos Asset Management**  
8, rue d'Annelle – 84 000 Avignon

 +33 (0) 4 65 8112 65  
 [contact@kyaneosam.fr](mailto:contact@kyaneosam.fr)

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