



^ Acquisition #363 - 13 et 15 rue de Thiard 71100 Chalons-sur-Saône

# KYANEOS

UNE NOUVELLE FAÇON D'INVESTIR DANS L'IMMOBILIER

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

### LES CHIFFRES À RETENIR



**+31,1M€**

DE COLLECTE NET  
pour un total de 294,6M€



**32**

IMMEUBLES ACQUIS  
soit 195 lots (12245m<sup>2</sup>) pour  
19M€ (travaux et frais inclus)



**739**

NOUVEAUX ASSOCIÉS  
pour un total  
de 6508 associés



**14€**

/PART distribués  
pour le trimestre (pour  
une part en pleine jouissance)

### LES PRINCIPAUX RISQUES

#### Le capital investi en SCPI est-il garanti ?

**Non.** Il est possible qu'au moment de la sortie du produit, le capital obtenu soit inférieur au capital investi.

#### Les revenus (dividendes) sont-ils garantis ?

**Non.** Les dividendes versés par la SCPI peuvent varier à la hausse comme à la baisse. **Plus généralement, les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances à venir.**

#### Puis-je récupérer mon investissement à tout moment ?

**Non.** Le retrait de vos parts de SCPI pourrait prendre plusieurs mois. L'horizon de placement recommandé de la SCPI Kyaneos Pierre est de 10 ans minimum.

#### Y a-t-il un risque de conflit d'intérêt ?

**Oui.** Ce conflit d'intérêt est encadré en s'assurant que les honoraires facturés par la société liée (Kyaneos Gestion/Société de Gestion Locative) sont équivalents à ceux facturés par nos autres prestataires.

# ÉDITO



Cher.es associé.es,

Cet édito débute avec plusieurs excellentes nouvelles ! Tout d'abord, votre SCPI Kyaneos Pierre a **bénéficié d'une collecte record ce trimestre avec plus de 31 millions d'euros collectés** dans un environnement où nous bénéficions de bonnes opportunités d'investissement.

Nous sommes également ravis de vous annoncer que **le prix de part de la SCPI Kyaneos Pierre a augmenté au 1<sup>er</sup> juillet 2023 et s'établit désormais à 1100€/part. C'est une augmentation de 10% en 5 ans !** Au-delà de cette bonne nouvelle, il est surtout important de comprendre les raisons de cette augmentation du prix de part et de savoir si ces augmentations pourraient se poursuivre dans les années à venir.

Depuis plusieurs années, nous avons dû faire face à **une forte hausse de la réglementation concernant la location de logements** : nouvelles normes sanitaires, de sécurité, d'efficacité énergétique et, surtout, la mise en place de permis de louer dans de nombreuses villes.

En conséquence, nous assistons désormais à un marché immobilier scindé en deux :

▴ D'une part, **de nombreux immeubles qui ne peuvent désormais plus être loués sont en vente**. Les propriétaires bailleurs, principalement âgés, ne souhaitent pas investir pour réaliser les travaux nécessaires à leur mise aux normes.

En conséquence, la valeur de ces actifs diminue et les opportunités d'achat à des prix fortement décotés sont nombreuses !

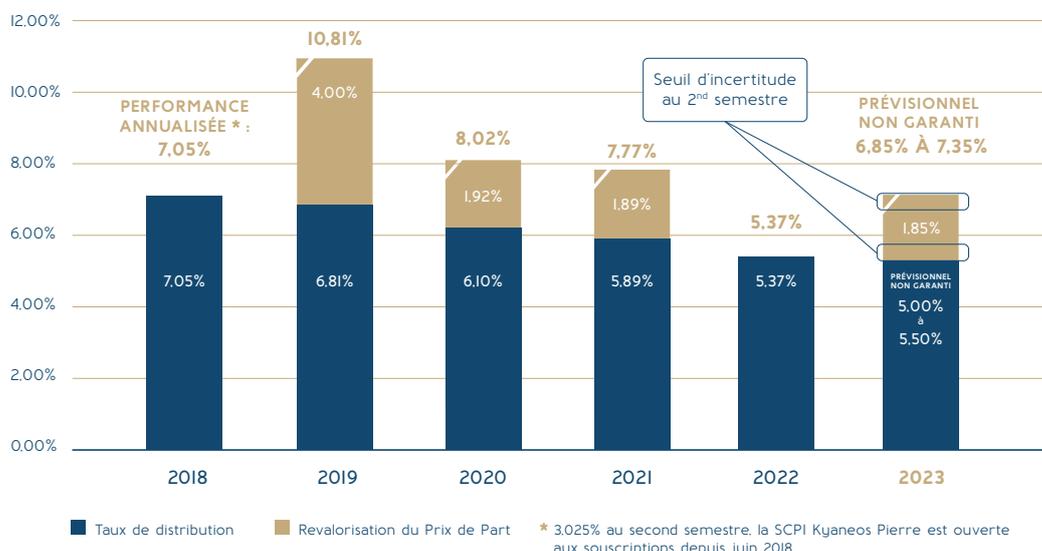
▴ D'autre part, **les actifs de bonne qualité, qui respectent toutes les règles en vigueur** et permettent aux propriétaires d'encaisser des loyers dont la dynamique est clairement haussière : ces immeubles sont peu nombreux à la vente et nous constatons qu'il y a beaucoup d'acquéreurs potentiels qui, comme Kyaneos, anticipent une hausse des loyers dans les années à venir.

**Cet environnement correspond parfaitement à la stratégie d'investissement de Kyaneos** puisque la valorisation des actifs respectant tous les critères réglementaires est notablement supérieure à la valeur des immeubles de « mauvaise qualité » majorée du prix des travaux que nous pouvons réaliser pour les remettre en état.

C'est pourquoi nous pensons que la hausse du prix de part annoncée le 1<sup>er</sup> juillet n'est pas la dernière et que **la SCPI Kyaneos Pierre continuera d'avoir un double moteur de performance : Taux de distribution + appréciation du capital !**

La société de gestion

## ▴ PERFORMANCE DE LA SCPI KYANEOS PIERRE DEPUIS SA CRÉATION

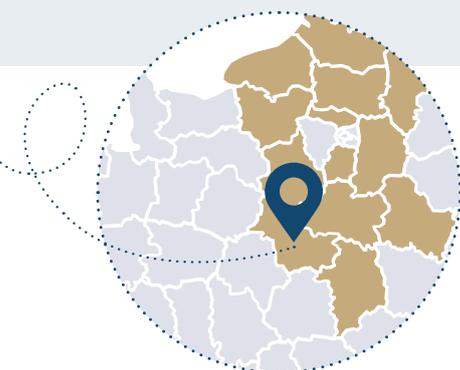


Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

# RÉNOVATION D'UN LOGEMENT DE 48M<sup>2</sup>



La SCPI Kyaneos Pierre a fait l'acquisition au 4<sup>ème</sup> trimestre 2022 d'un immeuble résidentiel de 240m<sup>2</sup> composé de 7 logements au 6 place du Général De Gaulle à Romoranthin-Lanthenay, dans le département de Loir-et-Cher.



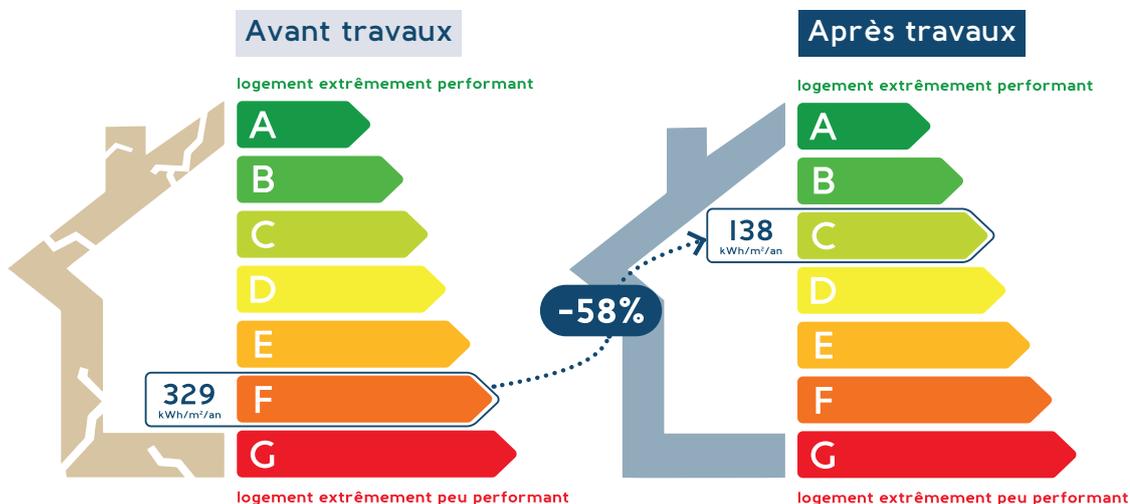
6 place du Général De Gaulle  
41200 Romoranthin-Lanthenay

Avant



Après

## DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE



Ces données extra-financières sont propres à l'opération présentée. Chaque opération a son propre niveau d'amélioration énergétique qui ne correspond pas nécessairement aux niveaux indiqués pour ces logements.

Avant



Après

Avant

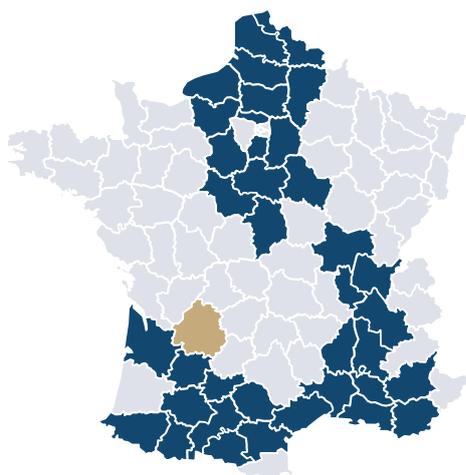


Après

# LES DONNÉES DU TRIMESTRE

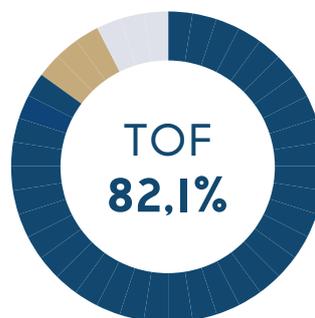
AU 30/06/2023

- Présence de la SCPI Kyaneos Pierre
- Nouvelle présence de la SCPI Kyaneos Pierre



Avec une nouvelle acquisition dans le département de la Dordogne, la SCPI Kyaneos Pierre s'étend désormais sur **38 départements** au total, sur les 96 départements de France Métropolitaine.

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



- TOF ASPIM (82,1%)
- EN TRAVAUX (8,9%)
- EN ATTENTE DE LOCATAIRES (9%)

## RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE DE LOYER



**87,8%**  
HABITATION



**12,2%**  
BUREAUX ET COMMERCES

## ACTIVITÉS LOCATIVES



**4,8 M€**  
de loyers encaissés sur ce trimestre.

## RATIO D'ENDETTEMENT



**22%**  
de taux d'endettement de la SCPI.

## VALEURS DE RÉFÉRENCE



**979€**  
Prix de retrait



**1100€**  
Prix de souscription



**915,96€**  
Valeur IFI



**960,51€**  
Valeur de réalisation



**1 157,60€**  
Valeur de reconstitution

## MARCHÉ DES PARTS

	IT 2023	2T 2023
Parts souscrites sur la période	24 018	29 112
Parts souscrites compensant les retraits	78	207
Parts en attente de cession	-	-
Transactions de gré à gré	52	-

## ÉVOLUTION DU CAPITAL

	IT 2023	2T 2023
Capitalisation (en prix de souscription)	263,5 M€	294,6 M€
Capital nominal	195 M€	218 M€
Nombre de parts	244 010	272 837
Nombre d'associés	5 769	6 508

# LES NOUVELLES ACQUISITIONS

## LE SAVIEZ-VOUS ?

\*Prix AEM : Prix Acte en Mains (prix d'achat + frais d'acquisition + budget travaux). Le prix au m<sup>2</sup> tient compte du budget travaux.

Durant le 2<sup>nd</sup> trimestre 2023, la SCPI Kyaneos Pierre a fait l'acquisition de **32 nouveaux immeubles** dans son parc immobilier **pour un total de 500** au 30/06/2023.

#	Dept.	Ville	Surface totale m <sup>2</sup>	Prix AEM* travaux inclus	Prix au m <sup>2</sup>	Budget prévisionnel travaux	Rendement AEM	PI et P2	P3 et +	Garages et parkings	Tertiaire
469	41	LA CHAUSSÉE-SAINT-VICTOR	338	708 248 €	2 095 €	135 248 €	6.8%	7	1	4	0
470	62	BEUVRY	313	473 164 €	1 514 €	151 164 €	8.0%	4	1	0	1
471	60	ÉLINCOURT-SAINTE-MARGUERITE	244	494 000 €	2 021 €	60 000 €	7.4%	4	2	0	0
472	13	CHÂTEAURENARD	256	474 000 €	1 852 €	125 000 €	7.0%	4	1	0	0
473	02	CHARMES	438	813 400 €	1 857 €	395 400 €	5.4%	8	2	9	0
474	31	PÉCHABOU	321	705 000 €	2 196 €	90 000 €	6.1%	5	1	0	0
475	60	ESTRÉES-SAINT-DENIS	207	475 000 €	2 296 €	105 000 €	6.8%	5	0	0	1
476	89	SUBLIGNY	523	809 972 €	1 549 €	119 972 €	6.7%	5	3	16	0
477	02	LAON	429	422 500 €	985 €	52 500 €	8.1%	0	5	11	0
478	38	ROUSSILLON	340	722 000 €	2 124 €	74 000 €	6.3%	7	1	16	0
479	33	PINEUILH	472	569 900 €	1 209 €	140 900 €	6.1%	1	4	7	0
480	59	LE CATEAU-CAMBRÉSIS	607	653 973 €	1 078 €	167 048 €	8.1%	5	5	0	0
481	84	AVIGNON	250	636 000 €	2 549 €	90 000 €	6.5%	1	4	8	0
482	77	CHÂTEAU-LANDON	461	1 025 500 €	2 227 €	78 500 €	9.4%	0	4	14	1
483	30	NÎMES	878	1 628 000 €	1 854 €	14 000 €	6.6%	0	14	0	0
484	30	AIMARGUES	701	1 450 960 €	2 069 €	9 000 €	8.1%	5	4	0	5
485	41	ROMORANTIN-LANTHENAY	151	268 414 €	1 774 €	23 414 €	7.7%	4	0	0	0
486	77	MONTEREAU-FAULT-YONNE	401	723 198 €	1 802 €	236 198 €	6.5%	2	2	3	2
487	80	MOREUIL	256	465 000 €	1 820 €	138 000 €	7.0%	6	0	0	0
488	59	LE QUESNOY	239	403 000 €	1 686 €	60 000 €	6.7%	1	3	4	0
489	45	GIEN	233	323 474 €	1 388 €	23 474 €	7.4%	0	2	7	2
490	60	CONCHY-LES-POTS	563	716 000 €	1 272 €	100 000 €	8.0%	1	5	0	1
491	38	VIENNE	836	1 164 000 €	1 392 €	500 000 €	5.5%	1	9	0	2
492	89	AUXERRE	243	385 971 €	1 588 €	73 471 €	7.6%	1	2	0	1
493	89	TOUCY	215	385 100 €	1 791 €	72 600 €	6.3%	2	2	0	1
494	47	BAJAMONT	606	900 000 €	1 486 €	252 000 €	6.0%	0	8	0	0
495	76	YVETOT	292	576 000 €	1 973 €	115 000 €	6.1%	3	1	2	1
496	24	SAINT-ANTOINE-DE-BREUILH	312	339 900 €	1 089 €	25 900 €	7.6%	0	3	0	1
497	45	FERRIÈRES-EN-GÂTINAIS	223	475 713 €	2 133 €	116 713 €	6.2%	6	0	0	0
498	45	FERRIÈRES-EN-GÂTINAIS	133	343 784 €	2 584 €	101 784 €	5.8%	4	0	0	0
499	02	MOÏ-DE-L'AISNE	487	568 491 €	1 167 €	86 491 €	7.1%	1	5	0	0
500	02	TERGNIER	280	584 017 €	2 088 €	164 017 €	7.5%	5	3	10	0

## ACTUALITÉS SOCIALES

L'Assemblée Générale Ordinaire annuelle a approuvé l'ensemble des résolutions présentées, vous pouvez les retrouver sur le rapport annuel en consultation sur notre site web [kyaneosam.com](http://kyaneosam.com).

En 2022, nous avons œuvré sur la mise en place de nouveaux process et grandi nos rangs avec l'arrivée de 17 collaborateurs, dans le but **d'augmenter le volume et la qualité de nos acquisitions et ainsi nos travaux de rénovation**.

Tout ce travail a porté ses fruits, et nous avons le plaisir de vous annoncer que suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 30 mai dernier, le capital social maximal est désormais fixé à 500 millions d'euros, **supprimant ainsi le cap de la collecte qui avait été instauré en 2022 !**

La note attribuée à la qualité de chaque logement est communiquée dans notre rapport annuel.

## CESSIONS ET ARBITRAGES

La SCPI n'a réalisé aucune opération de ce type sur la période.

## 「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 minimum**. 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.**

## 「FISCALITÉ

Si l'associé est une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés ou si les parts de SCPI sont inscrites à l'actif d'une 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 12,80%
- les prélèvements sociaux (PS) au taux global de 17,20%

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%.

## 「RAPPEL DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION, RETRAIT ET CESSON DE PARTS

### AUGMENTATION DE CAPITAL :

Les souscriptions sont reçues dans la limite du capital maximum statutaire de la SCPI s'élevant à 500 000 000€. 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 1 100€ : 800€ de Nominal et 300€ 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 6<sup>ème</sup> 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 n'a la possibilité 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 979€ 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 1<sup>er</sup> 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'information, statuts et documents réglementaires sur :  
[KYANEOSAM.COM](http://KYANEOSAM.COM)



Consultez votre espace client sur :  
[KYANEOSAM.COM](http://KYANEOSAM.COM)

## 「MENTIONS RÉGLEMENTAIRES

SCPI Kyaneos Pierre, SCPI de rendement à capital variable investie principalement dans de l'immobilier résidentiel, créée le 11/04/2018.

Visa AMF n°18-08 du 05/06/2018. Durée de la SCPI : 99 ans.

Capital maximum statutaire : 500 000 000€ au 01/09/2022.

Dépositaire: SGSS. Evalueur : Adéquation expertise.

Le présent bulletin est valable pour la période : 01/04/2023 au 30/06/2023.

Kyaneos AM est agréée par l'AMF sous le n° GPI8-00002 depuis le 26/02/2018.

**KYANEOS**



### OÙ NOUS TROUVER ?

Kyaneos Asset Management  
Avenue de la 2<sup>ème</sup> Division Blindée  
30133 Les Angles



### COMMENT NOUS CONTACTER ?

04 86 34 80 73  
[contact@kyaneosAM.com](mailto:contact@kyaneosAM.com)