



# KYANEOS

UNE NOUVELLE FAÇON D'INVESTIR DANS L'IMMOBILIER

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

### LES CHIFFRES AU 3<sup>ème</sup> TRIMESTRE



**+12M€**  
DE COLLECTE NETTE  
pour un total de 371M€.



**+5**  
IMMEUBLES ACQUIS  
soit 27 lots (1 531m<sup>2</sup>) pour 2,5M€  
(travaux et frais inclus).



**+370**  
NOUVEAUX ASSOCIÉS  
pour un total  
de 8 575 associés.



**2,6€**  
DE DIVIDENDES  
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. **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'intérêts ?**

**Oui.**

La gestion locative et les travaux d'entretien courant de certains immeubles détenus par la SCPI Kyaneos Pierre sont confiés à deux sociétés liées au groupe Kyaneos AM.

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.

# ÉDITO



Chers associé.es,

À la lecture de ce bulletin trimestriel, vous aurez probablement déjà reçu ou serez sur le point de recevoir un dividende exceptionnel, issu de la vente d'une partie d'un immeuble situé à Béziers. Ce bien, un peu atypique dans le patrimoine de la SCPI Kyaneos Pierre, se composait de très grands logements. Grâce à son emplacement privilégié au cœur de Béziers et à son acquisition à un prix au m<sup>2</sup> attractif en raison de loyers décotés, il présentait un potentiel intéressant. Par un heureux hasard, tous les locataires ont quitté les lieux en quelques mois, nous permettant de décider la vente de cet immeuble pour concrétiser la plus-value latente. La cession a été réalisée au profit d'un investisseur externe et de la SCPI Kyaneos Denormandie 4. Pour éviter tout conflit d'intérêt, le prix de vente a été fixé par une double expertise : un premier expert externe en évaluation et un second expert externe pour vérifier les résultats du premier.

Comme nous le rappelons régulièrement, la SCPI Kyaneos Pierre se distingue par deux moteurs de performance : le taux de distribution et l'augmentation du prix de part (+11% depuis sa création en 2018). Cette valorisation du prix de part représente des plus-values potentielles, et nous avons désormais pour objectif de les réaliser concrètement. Dans les années à venir, nous pensons que notre objectif de taux de distribution (non garanti) de 5% pourrait être atteint en combinant les revenus locatifs et les plus-values générées par la vente de certains actifs.

La réglementation encadrant les gestionnaires de SCPI a d'ailleurs encouragé ces dernières années à communiquer la performance des SCPI à travers le Taux de Rendement Interne (ou TRI). C'est, selon nous, une excellente initiative, car cet indicateur tient compte :

- ▲ Des dividendes versés chaque trimestre.
- ▲ Des dividendes exceptionnels.
- ▲ De l'évolution du prix de part : à la hausse ou à la baisse.
- ▲ La commission de souscription qui s'élève à 11 % appliquée pour la SCPI Kyaneos Pierre.

Nous devrions donc communiquer plus largement autour de cet indicateur. En fonction de la situation actuelle du marché immobilier, nous anticipons un taux de distribution autour de 5% pour les 10 prochaines années, ainsi qu'une augmentation progressive du prix de part de 1% à 1,5% par an. Ces prévisions correspondraient à un objectif de TRI 10 ans non garanti d'environ 5%.

Cet objectif est ambitieux pour une SCPI investie à près de 90 % dans de l'immobilier résidentiel. Cependant, il est important de rappeler que votre SCPI Kyaneos Pierre poursuit un triple objectif : les travaux de rénovation que nous entreprenons contribuent à la transition énergétique et à la lutte contre le mal-logement.

Au-delà des chiffres, notre ambition est de combiner rendement et impact positif pour votre épargne : c'est la raison d'être de la SCPI Kyaneos Pierre !

La société de gestion

# ZOOM SUR UNE RÉNOVATION



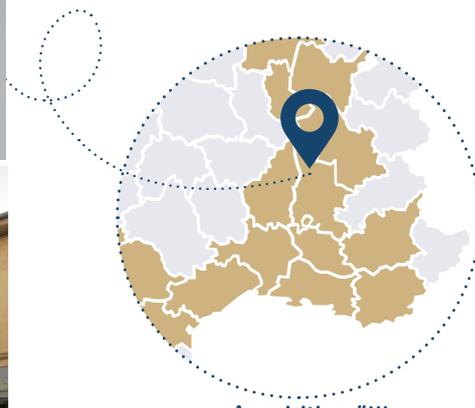
La SCPI Kyaneos Pierre a fait l'acquisition d'un immeuble résidentiel de 753 m<sup>2</sup> composé de 10 logements et 2 locaux commerciaux, situé au 43 rue Saint Nicolas à Romans-sur-Isère dans le département de la Drôme.

Les équipes de Kyaneos ont rénové l'ensemble des logements ainsi que les façades de cet immeuble du centre-ville.

Avant

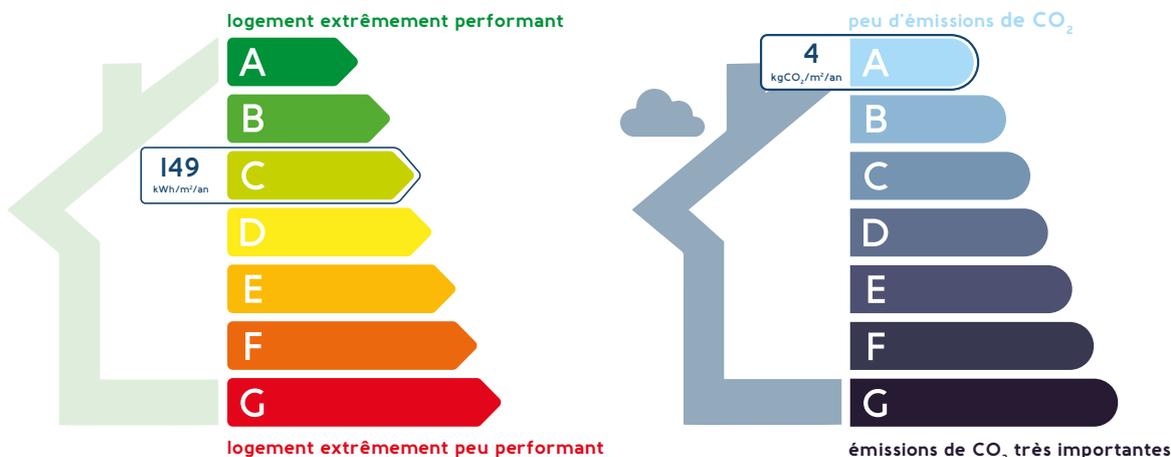


Après



Acquisition #III  
43 rue Saint Nicolas  
26100 Romans-sur-Isère

## DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE



Grâce aux travaux de rénovation réalisés, les logements bénéficient désormais d'une performance énergétique notable, bien supérieure à celle généralement observée sur le marché locatif. Cette amélioration se traduit concrètement par une réduction significative de la facture énergétique pour les locataires, leur offrant un confort accru tout en allégeant leurs dépenses.

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. Le DPE indiqué ci-dessus est calculé par m<sup>2</sup> pour l'ensemble des 10 logements rénovés.

Avant



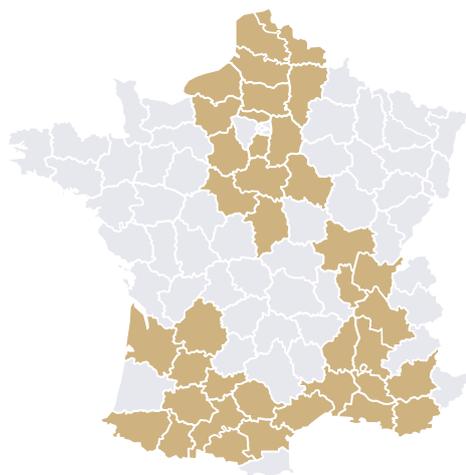
Avant



# LES DONNÉES DU TRIMESTRE

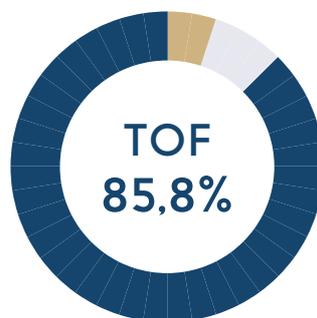
AU 30/09/2024

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



La SCPI Kyaneos Pierre s'étend sur **38 départements** au total, sur les 96 départements de France métropolitaine.

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



- TOF ASPIM (85.8%)
- EN TRAVAUX (5.4%)
- EN ATTENTE DE LOCATAIRES (8.8%)

## RÉPARTITION TYPOLOGIQUE DES LOYERS



**88,2%**  
HABITATIONS



**11,8%**  
TERTIAIRES

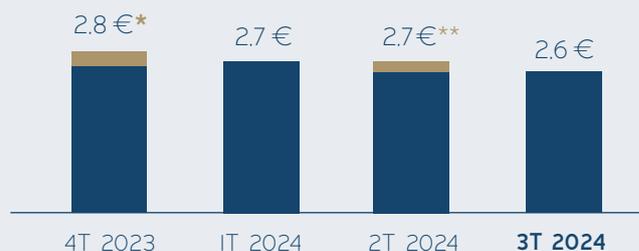
## ACTIVITÉS LOCATIVES



**5,9 M €**

de loyers encaissés sur ce trimestre

## ÉVOLUTION DU DIVIDENDE



- \*Dont 0.2€ de dividende
- \*\*Dont 0.1€ de report à nouveau

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## INDICATEURS DE PERFORMANCE



**5,58%**

de taux de rendement interne (TRI) sur 5 ans



**5,28%**

de taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) en 2023

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## MARCHÉ DES PARTS

	2T 2024	3T 2024
Parts souscrites sur la période	67 589	57 213
Parts souscrites compensant les retraits	7 781	1 932
Parts en attente de cession	-	-
Transaction de gré à gré	-	-

## ÉVOLUTION DU CAPITAL

	2T 2024	3T 2024
Capitalisation (en prix de souscription)	359 M€	371 M€
Capital nominal	261 M€	270 M€
Nombre de parts	1 631 718	1 687 009
Nombre d'associés	8 151	8 575

# LE PATRIMOINE DE LA SCPI

## 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.

## ACQUISITIONS

Au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre, la SCPI a fait l'acquisition de **5 immeubles** dans son parc immobilier pour un total de **560 immeubles**, soit **4 202 lots** au 30/09/2024.

#	Dépt.	Ville	Adresse	Surface habitable totale	Prix AEM* travaux inclus	Prix au m <sup>2</sup>	Rendement AEM non garanti	PI et P2	P3 et +	Garages et parkings	Tertiaire
556	27	CLEF-VALLÉE-D'EURE	14 rue de Louvriers	277 m <sup>2</sup>	475 747 €	1 716 €	6.4%	1	3	10	1
557	41	CONTRES	4 rue Venelle	191 m <sup>2</sup>	290 000 €	1 518 €	5.9%	2	1	-	-
558	59	MERVILLE	13 et 15 rue de la Gare	438 m <sup>2</sup>	659 000 €	1 505 €	7.4%	-	8	8	-
559	65	TARBES	7 rue Ramond	270 m <sup>2</sup>	380 988 €	1 409 €	7%	5	2	-	-
560	76	NOTRE-DAME-DE-GRAVENCHON	15 rue de la Forge	354 m <sup>2</sup>	733 386 €	2 072 €	6.2%	2	3	-	-

La SCPI n'a pas recours à des investissements indirects via des SCI ou SAS.

## VALEURS DE LA PART

AU 30/06/2024

Valeur de réalisation	192.30€
Valeur de reconstitution	229.99€
Valeur IFI	188.36€

## NIVEAU D'ENDETTEMENT

21%

40%

Au 30/09/2024, la dette représente 21% de la capitalisation de la SCPI, qui est autorisée à s'endetter au maximum à 40%.

## ACTUALITÉS SOCIALES

Il n'y a pas d'actualités sociales sur la période.

## 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 Kyaneos Pierre. 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 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 1<sup>er</sup> janvier 2018) augmenté des prélèvements sociaux de 17,2%, soit un taux global de 36,2%, avec une exonération partielle jusqu'à la 30<sup>ème</sup> 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%.

## 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 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 222 € : 160 € de nominal et 62 € de prime d'émission. La commission de souscription - 1% 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 19758 € 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)



Accédez à votre espace personnel sur :

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

## MENTIONS RÉGLEMENTAIRES

SCPI Kyaneos Pierre, Société Civile de Placement en Immobilier 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 du 01/07/2024 au 30/09/2024.

Kyaneos AM est agréée par l'AMF sous le n°GP-I8000002 depuis le 26/02/2018.

**KYANEOS**



### OÙ NOUS TROUVER ?

Kyaneos Asset Management  
1578 Av. de la 2e Division Blindée  
30133 Les Angles



### COMMENT NOUS CONTACTER ?

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