



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

# KYANEOS

UNE NOUVELLE FAÇON D'INVESTIR DANS L'IMMOBILIER

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

### LES CHIFFRES À RETENIR



**+13M€**  
DE COLLECTE NETTE  
pour un total de 326M€



**15**  
IMMEUBLES ACQUIS  
soit 132 lots (7 669 m<sup>2</sup>) pour  
12,7M€ (travaux et frais inclus)



**470**  
NOUVEAUX ASSOCIÉS  
pour un total  
de 7 295 associés



**14€** pour une part en  
/PART pleine jouissance  
**+1€** pour une part  
BRUT/PART détenue en pleine  
propriété ou usufruit

### 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'intérêt ?  
**Oui.**

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

# ÉDITO



Chers Associés,

Après plusieurs trimestres où le commentaire de gestion pouvait se résumer à « **Acquisition, Travaux, Location** », de nouveaux sujets émergent pour la fin de l'année 2023.

Le sujet le plus important concerne le contexte actuel du marché immobilier résidentiel : **la pénurie de logements s'amplifie** dans toutes les villes dans lesquelles la SCPI Kyaneos Pierre a investi et donne lieu à **une forte inflation des loyers**. Au-delà de la conjoncture actuelle, le plus inquiétant reste les perspectives : les constructions neuves sont pratiquement à l'arrêt et nous sommes toujours **très seuls dans le secteur de la rénovation** ; il semble donc que ce problème ne sera pas résolu à court ou moyen terme. Cette situation explique probablement pourquoi, malgré la hausse des taux d'intérêts, **les prix des immeubles à usage d'habitation n'ont pas baissé** et sont même en hausse pour les immeubles de bonne qualité.

Preuve en est avec **la première vente de la SCPI Kyaneos Pierre**. Un ensemble immobilier composé de 2 immeubles de respectivement 4 et 5 logements ainsi que 10 maisons mitoyennes dans le nord des Bouches-du-Rhône. Acquis 2 millions d'euros en 2020, les travaux et frais divers d'environ 300 000 € ont permis d'**améliorer la performance énergétique de ces logements** qui ont été vendus 3,5 millions d'euros, soit **une plus-value de 1,2 millions d'euros**. Une telle plus-value s'explique par :

▲ Une pénurie de logements très qualitatifs dans les petites villes de province

▲ Une forte augmentation des loyers depuis l'acquisition

▲ L'amélioration de la performance énergétique qui intéresse de plus en plus les investisseurs

Nous avons également vécu une déconvenue qui vient nous rappeler la complexité liée à la rénovation d'immeubles anciens. Après plus de 500 immeubles acquis et rénovés avec succès, nous avons fait face à d'importantes difficultés sur un immeuble. Notre analyse financière s'est révélée inexacte en raison de problèmes de structures qui ont été maquillés – pour ne pas dire cachés – par l'ancien propriétaire. La solution retenue est celle d'**une démolition/reconstruction avec un surcoût compris entre 300 000 € et 400 000 €** par rapport au budget initialement prévu. Certes l'actif final sera plus qualitatif, certes nous débutons une procédure à l'encontre du vendeur, il n'en demeure pas moins qu'il s'agit d'une déception pour une société comme Kyaneos qui œuvre pour la rénovation des logements.

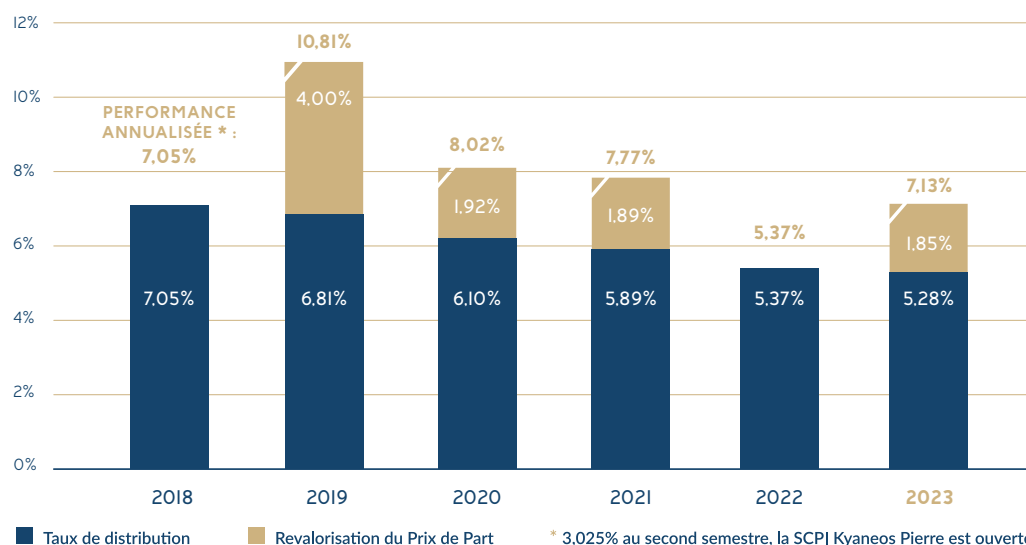
Il est important de mettre les chiffres en perspective : tous les investisseurs réalisent de bons et de mauvais investissements. Kyaneos ne déroge pas à cette règle et **notre transparence auprès de nos investisseurs** sur ce sujet est appréciée. Nous continuerons à vous informer de tous les faits marquants de votre SCPI, qu'ils soient positifs ou négatifs.

Ce trimestre-ci, **la balance est clairement positive** et a donné lieu au versement d'**un dividende exceptionnel d'un euro brut par part**. En ce qui concerne les trimestres à venir, les expertises réalisées au 31/12/2023, qui vous seront communiquées prochainement, permettent de constater une nouvelle augmentation de la valeur du parc immobilier de la SCPI Kyaneos Pierre. Ainsi, mêmes si les performances à venir ne sont pas garanties, **tous les feux sont au vert pour de nouvelles augmentations du prix de part et de nouvelles distributions de dividendes exceptionnels dans les mois à venir !**

Nous vous remercions à nouveau pour votre confiance et vous souhaitons une excellente année 2024 !

La société de gestion

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



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

# LA RÉNOVATION DU TRIMESTRE

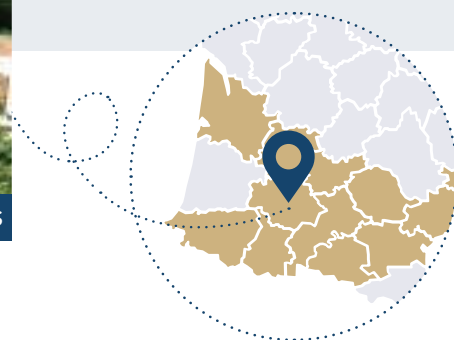
Avant



Après

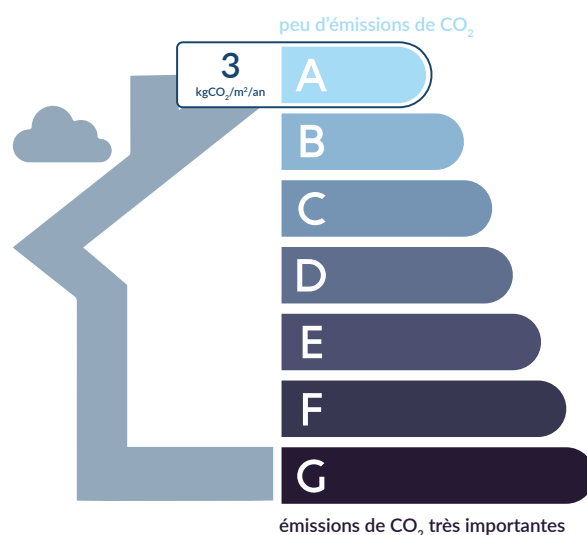
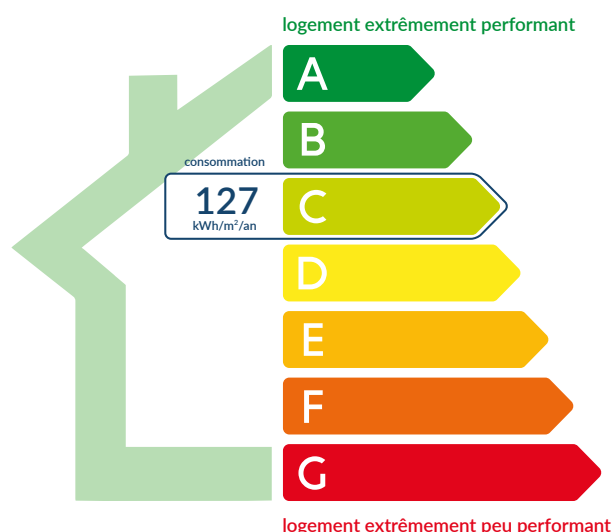
La SCPI Kyaneos Pierre a fait l'acquisition d'une ancienne grange de 320m<sup>2</sup> au 835 Route de Noilhan à Samatan dans le département du Gers.

Kyaneos a réhabilité cette grange en 4 duplex de 80m<sup>2</sup> qui bénéficient chacun d'un jardin privatif et d'une place de stationnement.



835 Route de Noilhan 32130 Samatan

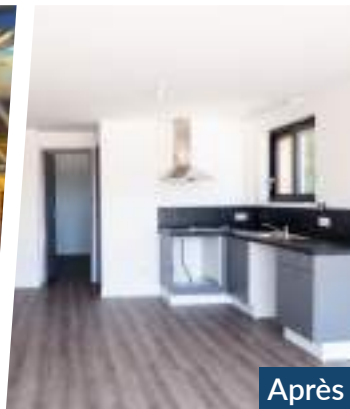
## DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE APRÈS TRAVAUX



La rénovation de cette grange est la preuve que malgré les nombreuses contraintes qui pèsent actuellement sur la rénovation immobilière, nous pouvons obtenir un DPE plus que convenable.

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

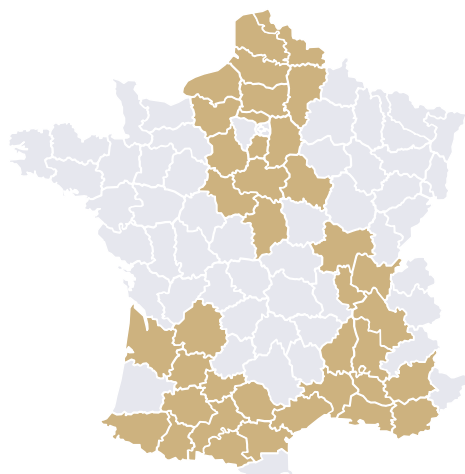


Après

# LES DONNÉES DU TRIMESTRE

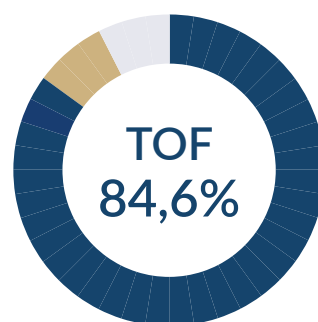
AU 31/12/2023

● Présence de la SCPI Kyaneos Pierre



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

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



- TOF ASPIM (84,6%)
- EN TRAVAUX (7,4%)
- EN ATTENTE DE LOCATAIRES (8%)

## RÉPARTITION TYPOLOGIQUE DES LOYERS



**87,9%**  
HABITATIONS



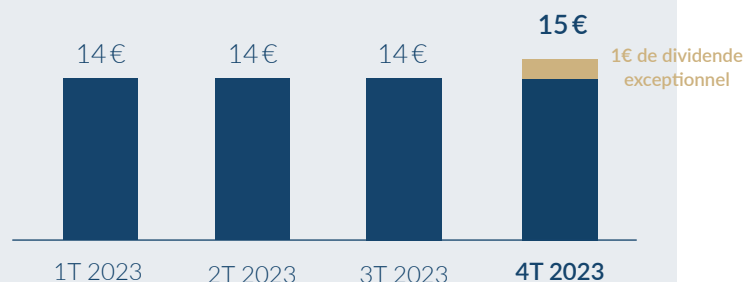
**12,1%**  
BUREAUX ET COMMERCES

## ACTIVITÉS LOCATIVES



**5,5 M€**  
de loyers encaissés sur ce trimestre

## ÉVOLUTION DU DIVIDENDE



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## VALEURS DE RÉFÉRENCE

	AU 31/12/2022
Valeur de réalisation /part	960.51€
Valeur de reconstitution/part	1157.60€
Valeur IFI /part	915.96€

## NIVEAU D'ENDETTEMENT



Au 31/12/2023, la dette représente 22% de la capitalisation de la SCPI, qui est autorisée à s'endetter au maximum à 40%.

## MARCHÉ DES PARTS

	3T 2023	4T 2023
Parts souscrites sur la période	12 539	16 788
Parts souscrites compensant les retraits	244	388
Parts en attente de cession	-	-
Transaction de gré à gré	-	20

## ÉVOLUTION DU CAPITAL

	3T 2023	4T 2023
Capitalisation (en prix de souscription)	313 M€	331 M€
Capital nominal	228 M€	228 M€
Nombre de parts	285 132	301 532
Nombre d'associés	6 825	7 295

# 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.

Au cours du 4<sup>e</sup> trimestre 2023, la SCPI Kyaneos Pierre a fait l'acquisition de **15 immeubles** dans son parc immobilier pour un total de **543 immeubles**, soit **4 109 lots** au 31/12/2023.

#	Dépt.	Ville	Adresse	Surface habitable totale	Prix AEM* travaux inclus	Prix au m <sup>2</sup>	Rendement AEM non garanti	P1 et P2	P3 et +	Garages et parkings	Commerce	Bureaux
529	28	TOURY	1 rue de la Fontaine	427 m <sup>2</sup>	723 000 €	1 691 €	6,5%	4	4	12	-	-
530	28	TOURY	1 rue Blériot	83 m <sup>2</sup>	200 636 €	2 417 €	7,7%	3	-	-	-	-
531	41	SAINT-LAURENT-NOUAN	61 allée de Chambord	844 m <sup>2</sup>	1 257 500 €	1 488 €	5,6%	-	9	20	-	-
532	47	AGEN	4 rue Emile Sentini	234 m <sup>2</sup>	391 300 €	1 671 €	6,5%	4	0	-	1	-
533	47	LE PASSAGE	45-47 avenue de la Marne	710 m <sup>2</sup>	1 172 431 €	1 651 €	6,2%	4	10	26	-	-
534	59	DOUAI	38 rue de l'Hippodrome	511 m <sup>2</sup>	690 618 €	1 351 €	7,5%	6	3	8	-	-
535	59	TOURMIGNIES	20 rue du Général de Gaulle	473 m <sup>2</sup>	1 081 540 €	2 286 €	6,0%	4	3	5	-	1
536	60	BRETEUIL	52 rue de Beauvais	678 m <sup>2</sup>	1 223 134 €	1 802 €	6,7%	2	7	21	-	-
537	80	DOULLENS	2 et 4 rue des Poulies	436 m <sup>2</sup>	619 020 €	1 419 €	7,3%	8	-	8	-	-
538	82	VALENCE D'AGEN	48 rue de la République	1030 m <sup>2</sup>	1 575 241 €	1 529 €	7,0%	8	11	34	-	-
539	84	CARPENTRAS	6-12 boulevard Maréchal	398 m <sup>2</sup>	676 000 €	1 695 €	6,2%	8	-	-	-	-
540	84	CARPENTRAS	20 place du Colonel Mourét	399 m <sup>2</sup>	710 000 €	1 778 €	5,8%	4	3	2	-	-
541	91	ÉTAMPES	43 rue de la République	321 m <sup>2</sup>	505 175 €	1 572 €	6,4%	4	-	2	1	-
542	91	ÉTAMPES	50 bis rue Reverseleux	277 m <sup>2</sup>	788 416 €	2 840 €	7,0%	7	-	7	-	-
543	91	PUSSAY	3-4 place de l'Orme	842 m <sup>2</sup>	1 176 231 €	1 395 €	6,8%	6	4	-	3	-

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

## ACTUALITÉS SOCIALES

Les mandats des membres du Conseil de Surveillance viennent à expiration lors de la prochaine Assemblée Générale. Les associés qui souhaitent se porter candidat sont invités à le faire par mail à l'adresse : [contact@kyaneosAM.com](mailto:contact@kyaneosAM.com)

## CESSIONS ET ARBITRAGES

La SCPI a cédé un ensemble immobilier de deux immeubles résidentiels situés dans les communes de Mallemort et Sénas, dans le département des Bouches-de-Rhône, en date du 21 décembre 2023, engendrant une plus-value exceptionnelle de 1€ brut/part (pour une part détenue en pleine propriété ou usufruit).

Actif	Ville	Adresse	Prix de revient*	Prix de vente	Plu value avant impôt
#29	MALLEMORT	45, impasse des Bouvreuils	1 200 000€	1 665 000 €	465 000€
#30	SENAS	Résidence Lou Mistaou	1 100 000€	1 835 000€	735 000€
<b>Total</b>					<b>1 200 000€</b>

\*prix d'acquisition + frais d'enregistrement + travaux



## 「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-propriété 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 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 6ème 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 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'information, statuts et documents réglementaires sur :  
[KYANEOSAM.COM](https://www.kyaneosam.com)



Accédez à votre espace personnel sur :  
[KYANEOSAM.COM](https://www.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 01/10/2023 au 31/12/2023. Kyaneos AM est agréée par l'AMF sous le n°GP-18000002 depuis le 26/02/2018.

**KYANEOS**



OU NOUS TROUVER ?  
Kyaneos Asset Management  
Avenue de la 2e Division Blindée  
30133 Les Angles



COMMENT NOUS CONTACTER ?  
04 86 34 80 73  
[contact@kyaneosam.com](mailto:contact@kyaneosam.com)