



#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



**+14M€**  
DE COLLECTE NETTE  
pour un total de 359M€.



**+6**  
IMMEUBLES ACQUIS  
soit 33 lots (2 339m<sup>2</sup>) pour 3,4M€  
(travaux et frais inclus).



**+450**  
NOUVEAUX ASSOCIÉS  
pour un total  
de 8 151 associés.



**2,7€** DE DIVIDENDES  
pour une part en pleine jouissance  
dont **0,1€** de report à nouveau.

### 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 deux sociétés liées au groupe Kyaneos AM.

# ÉDITO



Chers Associés,

Ce deuxième trimestre a été marqué par une avancée importante pour la SCPI Kyaneos Pierre : depuis mars 2023, les sociétés civiles transparentes fiscalement sont éligibles à l'éco-prêt à taux zéro dans le cadre des travaux de rénovation. Après des mois à démarcher un nombre important d'établissements bancaires pour leur demander s'ils pouvaient nous accompagner sur ce type de financement, nous avons enfin trouvé un partenaire et le premier éco-PTZ sera signé dans le courant du troisième trimestre !

Concrètement, cela devrait représenter une enveloppe d'environ 5 millions d'euros qui sera débloquée progressivement dans les mois à venir, au fur et à mesure que nous rénovons et améliorons la performance énergétique des immeubles acquis par la SCPI Kyaneos Pierre.

Ce trimestre est également important pour Kyaneos puisque le taux d'occupation financier de la SCPI Kyaneos Pierre a dépassé les 85% et se rapproche de notre objectif de 90%. Nous espérions initialement l'atteindre dès cet été mais ce sera probablement pour fin 2024 / début 2025. Quoiqu'il en soit, le chemin parcouru est important puisque ce taux d'occupation financier avait touché un point bas à un niveau proche de 71% en 4<sup>ème</sup> trimestre 2021. Depuis, nous avons fortement recruté dans notre équipe travaux qui compte désormais 17 personnes soit la moitié des effectifs de Kyaneos AM ! Nous avons également développé une activité de gestion locative dédiée aux SCPI gérées par Kyaneos et plus récemment une activité de dépannage et de maintenance.

La construction du groupe Kyaneos, dédiée à l'acquisition, la rénovation, la mise en location et l'entretien d'un parc immobilier de près de 5 000 lots prend du temps et n'est pas chose aisée. Après des années de travail, nous constatons désormais les avancées et résultats de la structuration de ce groupe.

Nous vous remercions à nouveau pour votre confiance qui nous permet d'améliorer la vie de nos locataires en leur offrant des logements de qualité et un service locatif réactif !

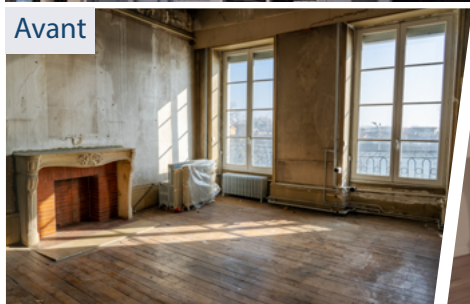
La société de gestion

# ZOOM SUR UNE RÉNOVATION



La SCPI Kyaneos Pierre a fait l'acquisition d'un immeuble résidentiel de 846 m<sup>2</sup> composé de 14 logements situé au 158 quai Jean Jaurès à Mâcon dans le département de Saône-et-Loire, dans la région Bourgogne-Franche-Comté.

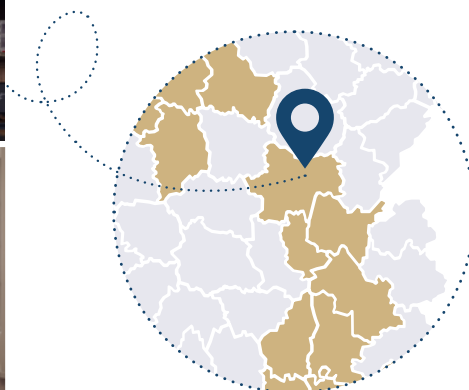
Nos équipes ont rénové un premier logement (P3) dans cet immeuble de charme.



Avant

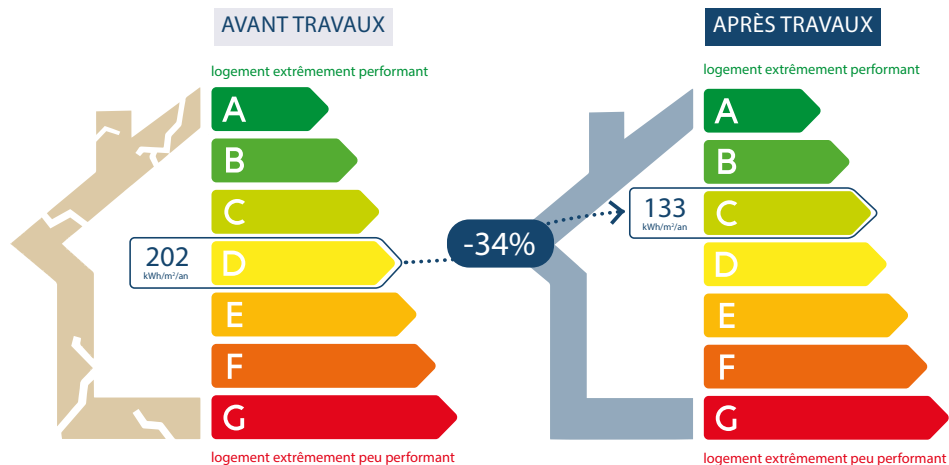


Après



Acquisition #427  
158 Quai Jean Jaurès 71000 Mâcon

## DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DU LOGEMENT



Les travaux de rénovation ont permis de diminuer la consommation énergétique des logements de 34%, permettant ainsi de réduire de manière significative la facture d'électricité des locataires. 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

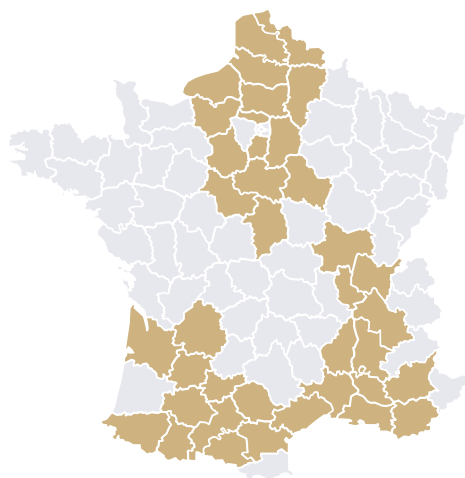


Après

# LES DONNÉES DU TRIMESTRE

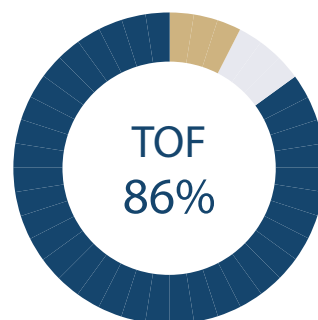
AU 30/06/2024

## 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 (86%)  
● EN TRAVAUX (6,4%)  
● EN ATTENTE DE LOCATAIRES (7,6%)

## RÉPARTITION TYPOLOGIQUE DES LOYERS



88%  
HABITATIONS



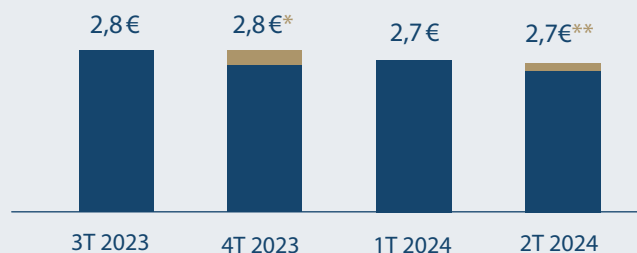
12%  
TERTIAIRES

## ACTIVITÉS LOCATIVES



5,9 M€  
de loyers encaissés  
sur ce trimestre

## ÉVOLUTION DU DIVIDENDE



\*Dont 0,2€ de dividende exceptionnel  
\*\*Dont 0,1€ de report à nouveau (RAN)

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## INDICATEURS DE PERFORMANCE



5,28%  
de taux de distribution sur  
valeur de marché en 2023  
(TDVM)

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



5,58%  
de taux de rendement  
interne (TRI) sur 5 ans

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## MARCHÉ DES PARTS

	1T 2024	2T 2024
Parts souscrites sur la période	70 025	67 589
Parts souscrites compensant les retraits	5 775	7 781
Parts en attente de cession	-	-
Transaction de gré à gré	10	-

## ÉVOLUTION DU CAPITAL

	1T 2024	2T 2024
Capitalisation (en prix de souscription)	345 M€	359 M€
Capital nominal	251 M€	261 M€
Nombre de parts	1 571 910	1 631 718
Nombre d'associés	7 701	8 151

## 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 2<sup>ème</sup> trimestre 2024, la SCPI Kyaneos Pierre a fait l'acquisition de 6 immeubles dans son parc immobilier pour un total de 555 immeubles, soit 4 172 lots au 30/06/2024.

#	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	Tertiaire
550	33	PREIGNAC	11-13-15-17-19-21-23 avenue de Grillon	618 m <sup>2</sup>	852 260 €	1 378 €	6,9%	3	5	-	-
551	41	MONT-PRÈS-CHAMBORD	354 A rue Nationale	202 m <sup>2</sup>	384 244 €	1 903 €	6,2%	1	3	-	-
552	47	MARMANDE	94-96 Boulevard Meyniel	366 m <sup>2</sup>	603 000 €	1 647 €	7,6%	5	2	-	1
553	62	SAINS-EN-GOHELLE	53 53 bis rue Pasteur	328 m <sup>2</sup>	441 000 €	1 343 €	7,3%	-	4	6	-
554	62	SAINT-LAURENT-BLANGY	1 rue de Versailles	392 m <sup>2</sup>	614 000 €	1 566 €	7,1%	-	3	-	2
555	80	BOSQUEL	28 B rue de Conty	433 m <sup>2</sup>	588 154 €	1 360 €	6,4%	-	4	8	-

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

22% 40%

Au 30/06/2024, la dette représente 22% 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.

## FISCALITÉ

### 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.

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 220 € : 160 € de nominal et 60 € 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 195,80 € 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](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 01/04/2024 au 30/06/2024. Kyaneos AM est agréée par l'AMF sous le n°GP-18000002 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)