



^ #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 313M€



**28**  
IMMEUBLES ACQUIS  
soit 225 lots (13505m<sup>2</sup>) pour  
24M€ (travaux et frais inclus)



**317**  
NOUVEAUX ASSOCIÉS  
pour un total  
de 6 825 associés  
de la SCPI



**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.**

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

Cher. es associé. es.

Les trimestres se suivent et se ressemblent pour la SCPI Kyaneos Pierre : des immeubles rénovés, des baux signés, **un ToF qui s'améliore et un dividende de 14€ par part.**

Derrière ce long fleuve tranquille, c'est désormais près de 70 personnes qui travaillent pour faire fonctionner votre SCPI qui détient, pour rappel, près de 3717 logements. Nous avons étoffé nos équipes de gestion locative (près de 30 personnes au total) et nos équipes travaux (bientôt 18 personnes) afin de pouvoir optimiser tous les process qui permettent à la SCPI Kyaneos Pierre d'afficher **un rendement attractif et une revalorisation régulière du prix de part.**

Suite à l'actualité mouvementée du marché des SCPI au cours de l'été, nous sommes régulièrement interrogés sur les perspectives en terme du prix de part pour la SCPI Kyaneos Pierre : elles sont excellentes. Non pas parce que nous achetons des immeubles moins chers et plus rentables qu'avant – si c'était le cas notre prix de part aurait dû baisser cet été – mais parce que **l'écart de prix entre les logements interdits à la location et ceux parfaitement rénovés s'est fortement accru.**

En effet, les nouvelles réglementations pour les propriétaires bailleurs (hygiène, sécurité, performance énergétique) ont donné lieu à des interdictions de louer pour un grand nombre de logements. Ces décisions permettent de lutter contre les marchands de sommeil et nous saluons toutes les municipalités qui mènent ce combat ! **Les immeubles interdits à la location sont désormais vides et nombreux à la vente** : leur prix diminue fortement et il y a de nombreuses opportunités à saisir. A l'inverse, les actifs rénovés voient leur valorisation soutenue par des loyers en forte hausse du fait de la pénurie de logements qui ne fait que s'amplifier.

Ainsi, nous pouvons désormais acheter des immeubles de mauvaise qualité à des prix fortement décotés, effectuer des travaux de rénovation – notre expertise – et constater, en fin d'année, les plus-values latentes générées lorsque notre Expert nous restitue ses comptes rendus de valorisation.

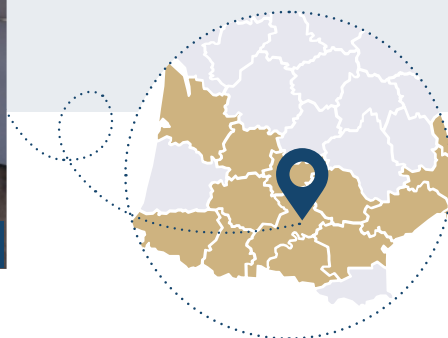
Cela peut paraître contre-intuitif mais la meilleure période pour rénover des immeubles, ce n'est pas lorsque les prix montent ou lorsque les prix baissent, mais lorsque l'écart de prix entre un immeuble de mauvaise qualité et un immeuble parfaitement rénové augmente. Actuellement, cet écart est notablement supérieur à celui du coût des travaux de rénovation, c'est pourquoi **nous sommes optimistes sur l'évolution positif du prix de part de votre SCPI dans les mois et années à venir !**

La société de gestion

# FOCUS SUR LA RÉNOVATION D'UN IMMEUBLE RÉSIDENTIEL

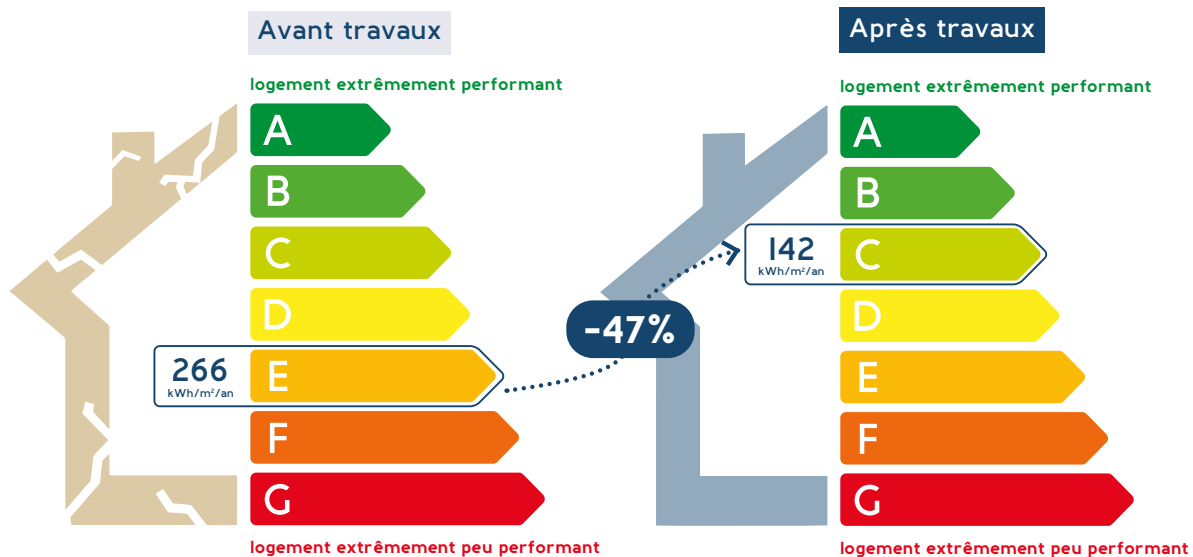


La SCPI Kyaneos Pierre a fait l'acquisition d'un immeuble de 289m<sup>2</sup> au 28 rue Victor Hugo dans le centre-ville de Saint-Gaudens situé dans l'Ouest du département de la Haute-Garonne. Kyaneos a réhabilité 5 logements et un commerce dans cet immeuble laissé à l'abandon depuis plusieurs décennies.



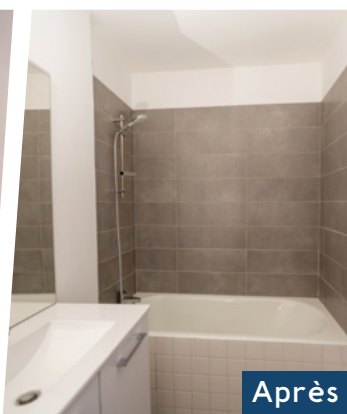
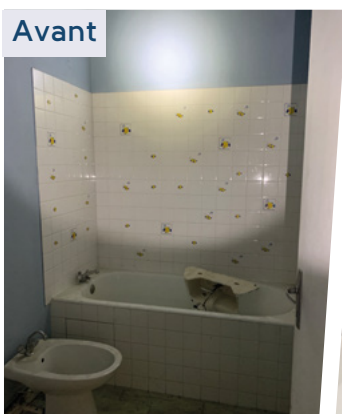
## DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

28 rue Victor Hugo 31800 Saint-Gaudens



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

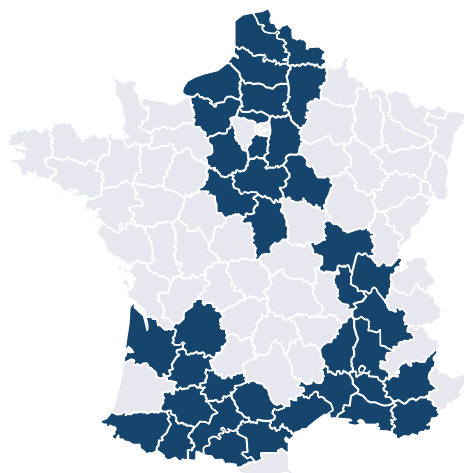
Ces données extra-financières sont propres à l'opération présentée. Chaque opération a son propre niveau d'amélioration énergétique qui ne correspond pas nécessairement aux niveaux indiqués pour ces logements.



# LES DONNÉES DU TRIMESTRE

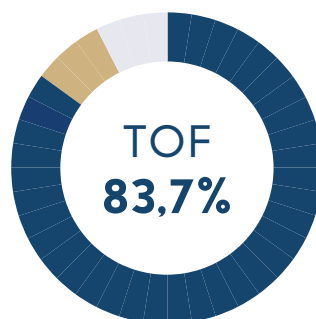
AU 30/09/2023

● Présence de la SCPI Kyaneos Pierre



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

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



- TOF ASPIM (83.7%)
- EN TRAVAUX (7.8%)
- EN ATTENTE DE LOCATAIRES (8.5%)

## RÉPARTITION TYPOLOGIQUE DES LOYERS



**87,9%**  
HABITATIONS



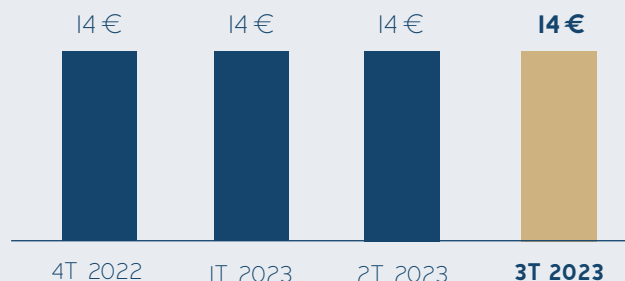
**12,1%**  
BUREAUX ET COMMERCES

## ACTIVITÉS LOCATIVES



**5,1 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 31/09/2023, la dette représente 23% de la capitalisation de la SCPI, qui est autorisée à s'endetter au maximum à 40%

## MARCHÉ DES PARTS

	2T 2023	3T 2023
Parts souscrites sur la période	29 112	12 539
Parts souscrites compensant les retraits	207	244
Parts en attente de cession	-	-
Transaction de gré à gré	-	-

## ÉVOLUTION DU CAPITAL

	2T 2023	3T 2023
Capitalisation (en prix de souscription)	300 M€	313 M€
Capital nominal	218 M€	228 M€
Nombre de parts	272 837	285 132
Nombre d'associés	6 508	6 825

# 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.**

Au cours du 3<sup>e</sup> trimestrestre 2023, la SCPI Kyaneos Pierre a fait l'acquisition de **28 immeubles** dans son parc immobilier pour un total de **528 immeubles**, soit **3977 lots** au 30/09/2023.

#	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	Commerce
501	59	SOMAIN	1. bis place Jean Jaurès	438 m <sup>2</sup>	792 105 €	1 808 €	7.4%	1	2	-	1
502	59	MERVILLE	71. rue des Prêtres	265 m <sup>2</sup>	480 871 €	1 815 €	7.2%	2	3	5	-
503	80	DOMART-EN-PONTHIEU	4. rue du Bois	575 m <sup>2</sup>	704 769 €	1 226 €	8.5%	1	8	15	-
504	89	VILLENEUVE-SUR-YONNE	3. Rue de l'Usine À Gaz	491 m <sup>2</sup>	1 007 340 €	2 052 €	6.0%	3	5	20	-
505	89	VILLENEUVE-SUR-YONNE	3. rue de l'Usine à Gaz	321 m <sup>2</sup>	399 170 €	1 244 €	8.2%	2	3	7	-
506	13	ORGON	5528 N. Route de plan d'Orgon	417 m <sup>2</sup>	828 500 €	1 987 €	6.3%	4	4	-	-
507	89	AUXERRE	12. rue Martineau des Chesnez	573 m <sup>2</sup>	1 204 217 €	2 101 €	5.1%	9	4	10	-
508	69	VILLEFRANCHE-SUR-SAÔNE	792. rue Robert Schuman	359 m <sup>2</sup>	889 000 €	2 476 €	6.2%	5	2	12	-
509	62	MARQUION	34. route Nationale	506 m <sup>2</sup>	565 325 €	1 118 €	7.6%	-	4	8	1
510	45	GUIGNEVILLE	2. chemin de l'Orme	258 m <sup>2</sup>	434 000 €	1 682 €	5.7%	-	2	12	-
511	27	ÉVREUX	1. rue de Vernon	1 229 m <sup>2</sup>	2 560 681 €	2 083 €	5.8%	15	8	23	-
512	62	CAMBRIN	25. rue de Noyelles	333 m <sup>2</sup>	483 000 €	1 449 €	7.1%	4	1	10	-
513	33	SAINTE-FOY-LA-GRANDE	23. rue du 4 Septembre	202 m <sup>2</sup>	320 104 €	1 585 €	6.6%	3	1	1	-
514	76	LILLEBONNE	7. place Sadi Carnot	217 m <sup>2</sup>	395 498 €	1 822 €	6.7%	2	1	-	1
515	89	SEIGNELAY	4. rue du Docteur Chauvelot	326 m <sup>2</sup>	472 998 €	1 452 €	6.6%	2	3	-	-
516	59	AULNOY-LEZ-VALENCIENNES	12. rue de la Fontaine	375 m <sup>2</sup>	735 638 €	1 963 €	6.7%	7	1	8	-
517	31	CUGNAUX	25. bis chemin Michet	456 m <sup>2</sup>	1 080 500 €	2 370 €	6.2%	7	3	13	-
518	47	FUMEL	139-141. av. Jean Jaurès	346 m <sup>2</sup>	383 850 €	1 109 €	6.5%	-	4	4	-
519	31	TOULOUSE	178. av. de St Exupéry	613 m <sup>2</sup>	1 895 826 €	3 094 €	5.9%	12	-	10	1
520	64	PAU	1-3-5-7. rue des Isards	2 376 m <sup>2</sup>	3 841 491 €	1 617 €	6.4%	-	40	16	-
521	27	BOIS-LE-ROI	65. Grande Rue	263 m <sup>2</sup>	476 000 €	1 810 €	6.8%	-	4	7	-
522	60	ULLY-SAINT-GEORGES	7. rue de Mouy	307 m <sup>2</sup>	633 292 €	2 062 €	8.4%	4	3	12	-
523	45	VILLEMAMDEUR	51. rue Jean Mermoz	426 m <sup>2</sup>	915 000 €	2 147 €	6.0%	4	4	16	-
524	76	CANY-BARVILLE	50. rue du Général de Gaulle	236 m <sup>2</sup>	430 943 €	1 826 €	6.3%	1	2	5	1
525	80	VILLE-SUR-ANCRE	1. rue des près de l'Abby	187 m <sup>2</sup>	398 814 €	2 133 €	6.3%	4	-	8	-
526	71	MOROGES	2. Routes des Jambles	647 m <sup>2</sup>	427 000 €	660 €	7.3%	-	3	8	1
527	01	SAINT-LAURENT-SUR-SAÔNE	122. place de la République	643 m <sup>2</sup>	1 073 000 €	1 669 €	5.8%	-	7	9	2
528	76	FAUVILLE-EN-CAUX	596. rue Bernard Thélu	120 m <sup>2</sup>	273 005 €	2 275 €	6.4%	2	1	-	-

La note attribuée à la qualité de chaque logement est communiqué dans le rapport annuel et le rapport ESG.

## 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. 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 1er janvier 2018) augmenté des prélèvements sociaux de 17,2%, soit un taux global de 36,2%, 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 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](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. Évaluateur : Adéquation expertise.

Le présent bulletin est valable pour la période : 01/07/2023 au 30/09/2023. Kyaneos AM est agréée par l'AMF sous le n°GP-18000002 depuis le 26/02/2018.

