



# BULLETIN TRIMESTRIEL

## 4<sup>EME</sup> TRIMESTRE 2020

Valable du 01.01.2021  
jusqu'au 31.03.2021

Souscrire à des parts de SCPI Kyaneos Pierre s'apparente à un placement indirect en immobilier, dont la durée de placement conseillée est de 10 ans. Le capital de même que les revenus ne sont pas garantis. 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. Les SCPI présentent une liquidité limitée : le retrait des parts n'est pas garanti.

**P.2 LE MOT DE KYANEOS AM**

**P3. DONNÉES DE LA SCPI**

**P4. NOUVELLES ACQUISITIONS**

**P5. MÉTHODOLOGIE DE CALCUL**

**P6. INFORMATIONS LÉGALES**

### SCPI KYANEOS PIERRE

#### SCPI de rendement résidentiel à capital variable

Date de création: 11/04/2018

VISA AMF n°8-08, délivré le 25/05/2018

Durée de la SCPI: 99 ans

Capital maximum statutaire: 100M€

Dépositaire: SGSS

Évaluateur: Adéquation Expertise

### SOCIÉTÉ DE GESTION KYANEOS AM

#### Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF

sous le numéro GPI8-000002 en date du 26/02/18

Siège social: 8, rue d'Annanelle

84 000 Avignon

SAS au capital de 270 000€

RCS Avignon 834 610 313

[www.kyaneosAM.com](http://www.kyaneosAM.com)



**KYANEOS PIERRE**

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

Chers associés,

Toute l'équipe de Kyaneos AM profite de ce bulletin trimestriel pour vous souhaiter une belle et heureuse année 2021 !

Le dernier trimestre aura été, pour la SCPI Kyaneos Pierre, un trimestre compliqué. En effet, lors du premier confinement, nous ne pouvions plus visiter d'immeubles mais la collecte avait diminué de moitié. A l'inverse, lors de ce second confinement, la collecte a fortement augmenté ! Ainsi, nous n'avons pu investir toute la collecte et notre ratio d'endettement est désormais de 19,4%, néanmoins notablement inférieur à notre cible de 30%.

Nous avons toutefois été prévoyants et **nous ciblerons dès le début de l'année 2021 une quatrième zone d'investissement** : après le Sud-Est, le « Centre » (entre Tours et Auxerre) et le Sud-Ouest, nous aurons prochainement une équipe d'investissement **dans le Nord**. Nous pensons qu'il y a de belles opportunités d'investissement et d'importants besoins de rénovation du parc immobilier dans cette zone géographique.

Plus généralement, 2020 aura été une excellente année pour votre SCPI : **le taux de distribution est de 6,1% en plus duquel vous bénéficierez de 0,09€/part** (en pleine jouissance sur l'année) **de crédit d'impôt** puisque, comme lors du premier confinement, nous avons annulé les loyers de plusieurs locataires qui ont dû cesser leurs activités au cours du 4ème trimestre.

De plus, vous pourrez constater que **notre impact environnemental ne cesse d'augmenter** et ce, pour deux raisons :

- Nous réalisons de plus en plus de travaux sur nos immeubles
- Nous investissons sur des zones géographiques (Sud-Ouest et « Centre ») où il fait plus froid que dans le Sud-Est : ainsi, les travaux d'isolation donnent lieu à de plus importantes économies de chauffage.

**Nous attirons votre attention sur le fait que votre Conseil de Surveillance, initialement élu pour 3 ans, va être entièrement renouvelé cette année. Un appel à candidature est ouvert (cf page suivante)**

A nouveau, nous vous remercions pour votre confiance. **Grâce à vous, nous avons pu améliorer le confort de plus de 600 locataires** et rénovons désormais entre 50 et 100 logements par mois !

## L'essentiel



**Acompte T4 2020 : 16€/part**

Les revenus distribués et le capital investi ne sont pas garantis



**Energie consommée : -34%**  
**Gaz à Effet de Serre : -61%**

Etant donné la crise sanitaire actuelle, nous n'avons pas pu effectuer les calculs sur certains immeubles.



**Note avant travaux : 5,5/10**  
**Note après travaux : 8,6/10**

calculs sur l'ensemble du parc immobilier, y compris travaux en cours

## Caractéristiques



PRIX DE SOUSCRIPTION

**1 060€/part**



MINIMUM (1ère souscription)

**10 parts, soit 10 600€**



ENTRÉE EN JOUISSANCE

**1<sup>ER</sup> JOUR DU 6<sup>ÈME</sup> MOIS**



## MARCHÉ DES PARTS

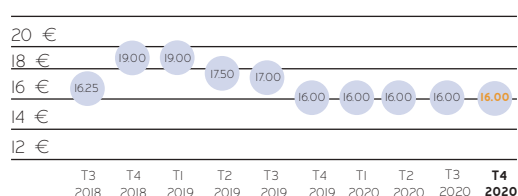
	T3 2020	T4 2020
Parts souscrites sur la période	8 794	17 197
Parts souscrites compensant les retraits	96	64
Parts en attente de retrait	-	-
Transaction et cessions de gré à gré	-	-

## ÉVOLUTION DU CAPITAL

	au 30.09.20	au 31.12.20
Capitalisation (en prix de souscription)	40,33 M€	58,49 M€
Capital nominal	30,43 M€	44,14 M€
Nombre de parts	38 054	55 176
Nombre d'associés	822	1 215

## DISTRIBUTION DES REVENUS

en euros par part en pleine jouissance



Date du paiement :  
**29/12/2020**

## VALEURS DE RÉFÉRENCE ET ENDETTEMENT

Valeur de retrait (depuis le 1er juillet 2019)	94340 €
Valeur IFI indicative 2020	88219 €
Valeur de réalisation au 31/12/2019	93422 €
Ratio d'endettement* au 31/12/2020	19,4%

\*Rapport entre l'endettement de la SCPI et la valeur des actifs immobiliers.

## ACTUALITÉ SOCIALE

**Le conseil de surveillance va être entièrement renouvelé. Kyaneos AM procède à un appel aux candidatures jusqu'au 19 mars 2021.** Si vous souhaitez postuler, merci de bien vouloir nous adresser un courriel via **contact@kyaneosam.com** afin que nous puissions vous adresser le formulaire de candidature.

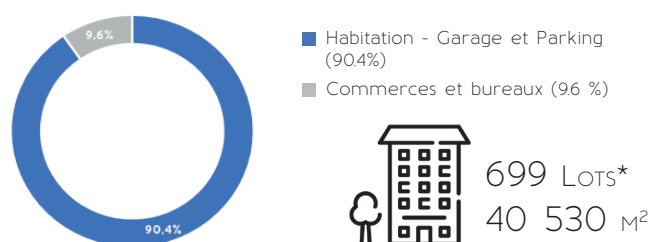
## LES CESSIONS DU TRIMESTRE

Aucune cession.

## LOYERS ENCAISSÉS ET VACANCE LOCATIVE

La SCPI a encaissé des loyers à hauteur de 701 649€. La vacance s'élève à 13,7%, dont 9,4 % liée à l'indisponibilité des appartements pendant la réalisation des travaux, 3,6% liée à la recherche de locataires et 0,8% dûs aux annulations de loyers.

## RÉPARTITION TYPOLOGIQUE PAR LOYER FACTURÉ



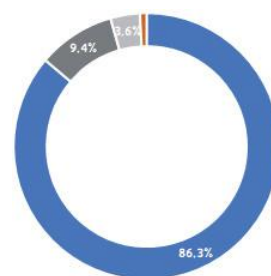
\* hors garages et parkings



699 Lots\*  
40 530 M²

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER PAR LOYER

Locaux occupés  
■ TOF ASPIM (86,3%)  
  
Locaux vacants (13,7%)  
■ En travaux ou en attente de travaux (9,4%)  
■ En attente de locataires (3,6%)  
■ Annulations de loyers (0,8%)



## LEXIQUE

**TDVM** : Taux de distribution sur la valeur de marché, défini comme le dividende brut avant prélèvements, y compris acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées, versé au titre de l'année N par le prix acquéreur moyen de l'année N par part.

**TOF** : Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il est calculé en divisant (i) la part des loyers, indemnités d'occupation facturées et indemnités compensatrices de loyers (ii) par l'ensemble des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI était louée.

**Ratio d'endettement** : rapport entre l'endettement de la SCPI et la valeur des actifs immobiliers.

**Prix d'acquisition AEM** : Prix d'acquisition acte en mains, correspond au prix net de l'immeuble augmenté des droits d'enregistrements, taxes et frais de l'acquisition effectivement acquittés par la SCPI.

**DPE** : Diagnostic de Performance Énergétique. Un logement dont le DPE est inférieur à D (EF ou G) a une estimation de sa consommation énergétique supérieure à 230kWh/m²/an (source ADEME).



Les rendements passés ne présument pas des rendements futurs.

DESCRIPTIF:	VALORISATION:	DONNÉES:	DESCRIPTIF:	VALORISATION:	DONNÉES:	DESCRIPTIF:	VALORISATION:	DONNÉES:
<b>ACQUISITION #61</b> LOCALISATION: REYS DE SAULCE (26) SURFACE TOTALE: 393 M² NOMBRE DE LOTS: 18	<b>PRIX AEM: 509 200€</b> (ESTIMATION TRAVAUX INCLUS) <b>PRIX AU M²: 1 296€/M²</b> <b>BUDGET PRÉVISIONNEL TRAVAUX: 90 000€</b>	7.0% n.c. 2/10 avant 9/10 après	<b>ACQUISITION #62</b> LOCALISATION: CAZERES (31) SURFACE TOTALE: 34 M² NOMBRE DE LOTS: 5	<b>PRIX AEM: 303 000€</b> (ESTIMATION TRAVAUX INCLUS) <b>PRIX AU M²: 965€/M²</b> <b>BUDGET PRÉVISIONNEL TRAVAUX: 12 000€</b>	8.4% EC -36% GES -55% 7/6/10 avant 8/6/10 après	<b>ACQUISITION #63</b> LOCALISATION: VIDAUBAN (83) SURFACE TOTALE: 238 M² NOMBRE DE LOTS: 6	<b>PRIX AEM: 523 850€</b> (ESTIMATION TRAVAUX INCLUS) <b>PRIX AU M²: 2 201€/M²</b> <b>BUDGET PRÉVISIONNEL TRAVAUX: 30 000€</b>	6.8% EC -22% GES -37% 8/10 avant 9/10 après
<b>ACQUISITION #64</b> LOCALISATION: SAINT-CAUDENS (31) SURFACE TOTALE: 525 M² NOMBRE DE LOTS: 13	<b>PRIX AEM: 514 395 €</b> (ESTIMATION TRAVAUX INCLUS) <b>PRIX AU M²: 980€/M²</b> <b>BUDGET PRÉVISIONNEL TRAVAUX: 335 000€</b>	7.8% EC -64% GES -95% 0/10 avant 10/10 après	<b>ACQUISITION #65</b> LOCALISATION: PAMIERIS (09) SURFACE TOTALE: 202 M² NOMBRE DE LOTS: 6	<b>PRIX AEM: 285 600€</b> (ESTIMATION TRAVAUX INCLUS) <b>PRIX AU M²: 1 414€/M²</b> <b>BUDGET PRÉVISIONNEL TRAVAUX: 68 000€</b>	8.5% EC -53% GES -94% 3/5/10 avant 9/10 après	<b>ACQUISITION #66</b> LOCALISATION: POUSSAN(34) SURFACE TOTALE: 2 325 M² NOMBRE DE LOTS: 52	<b>PRIX AEM: 3 931 000 €</b> (ESTIMATION TRAVAUX INCLUS) <b>PRIX AU M²: 1 691€/M²</b> <b>BUDGET PRÉVISIONNEL TRAVAUX: 400 000€</b>	6.9% n.c. 5/10 avant 10/10 après
<b>ACQUISITION #67</b> LOCALISATION: MONTELMAR (26) SURFACE TOTALE: 320 M² NOMBRE DE LOTS: 4	<b>PRIX AEM: 429 765€</b> (ESTIMATION TRAVAUX INCLUS) <b>PRIX AU M²: 1 343€/M²</b> <b>BUDGET PRÉVISIONNEL TRAVAUX: 0€</b>	6.7% EC -0% GES -0% 8/10 avant 8/10 après	<b>ACQUISITION #68</b> LOCALISATION: CODOGNAN (30) SURFACE TOTALE: 210 M² NOMBRE DE LOTS: 5	<b>PRIX AEM: 436 000€</b> (ESTIMATION TRAVAUX INCLUS) <b>PRIX AU M²: 2 076€/M²</b> <b>BUDGET PRÉVISIONNEL TRAVAUX: 60 000€</b>	6.9% EC -9% GES -14% 6/10 avant 6/6/10 après	<b>ACQUISITION #69</b> LOCALISATION: ST BARTHELEMY DE VALS (34) SURFACE TOTALE: 325 M² NOMBRE DE LOTS: 5	<b>PRIX AEM: 366 000€</b> (ESTIMATION TRAVAUX INCLUS) <b>PRIX AU M²: 1 126€/M²</b> <b>BUDGET PRÉVISIONNEL TRAVAUX: 0€</b>	8.4% n.c. 8/10 avant 9/10 après
<b>ACQUISITION #70</b> LOCALISATION: MARGUERITTES (30) SURFACE TOTALE: 375 M² NOMBRE DE LOTS: 5	<b>PRIX AEM*: 609 500€</b> (ESTIMATION TRAVAUX INCLUS) <b>PRIX AU M²: 1 625€/M²</b> <b>BUDGET PRÉVISIONNEL TRAVAUX: 30 000€</b>	7.1% EC -20% GES -36% 7/3/10 avant 9/3/10 après	<b>ACQUISITION #71</b> LOCALISATION: RIANIS (83) SURFACE TOTALE: 387 M² NOMBRE DE LOTS: 8	<b>PRIX AEM: 697 800€</b> (ESTIMATION TRAVAUX INCLUS) <b>PRIX AU M²: 1 803€/M²</b> <b>BUDGET PRÉVISIONNEL TRAVAUX: 140 000€</b>	7.5% EC -63% GES -79% 4/10 avant 8/6/10 après	<b>ACQUISITION #72</b> LOCALISATION: LUNEL (34) SURFACE TOTALE: 955 M² NOMBRE DE LOTS: 17	<b>PRIX AEM*: 1 553 000€</b> (ESTIMATION TRAVAUX INCLUS) <b>PRIX AU M²: 1 626€/M²</b> <b>BUDGET PRÉVISIONNEL TRAVAUX: 300 000€</b>	7.2% n.c. 2/6/10 avant 8/7/10 après
<b>ACQUISITION #73</b> LOCALISATION: PAMIERIS (09) SURFACE TOTALE: 453 M² NOMBRE DE LOTS: 18	<b>PRIX AEM: 558 800€</b> (ESTIMATION TRAVAUX INCLUS) <b>PRIX AU M²: 1 234€/M²</b> <b>BUDGET PRÉVISIONNEL TRAVAUX: 50 000€</b>	7.9% EC -15% GES -85% 8/10 avant 10/10 après	<b>ACQUISITION #74</b> LOCALISATION: BEZIERS (34) SURFACE TOTALE: 501 M² NOMBRE DE LOTS: 14	<b>PRIX AEM: 600 240€</b> (ESTIMATION TRAVAUX INCLUS) <b>PRIX AU M²: 1 198€/M²</b> <b>BUDGET PRÉVISIONNEL TRAVAUX: 10 000€</b>	7.4% EC -37% GES -48% 4/6/10 avant 8/10 après	<b>ACQUISITION #75</b> LOCALISATION: ROUSSILON (38) SURFACE TOTALE: 437 M² NOMBRE DE LOTS: 20	<b>PRIX AEM: 683 800€</b> (ESTIMATION TRAVAUX INCLUS) <b>PRIX AU M²: 1 565€/M²</b> <b>BUDGET PRÉVISIONNEL TRAVAUX: 40 000€</b>	7.9% n.c. 7/10 avant 10/10 après
<b>ACQUISITION #76</b> LOCALISATION: ETAMPES (91) SURFACE TOTALE: 158 M² NOMBRE DE LOTS: 4	<b>PRIX AEM: 422 000€</b> (ESTIMATION TRAVAUX INCLUS) <b>PRIX AU M²: 2 671€/M²</b> <b>BUDGET PRÉVISIONNEL TRAVAUX: 30 000€</b>	6.7% EC -0% GES -0% 6/10 avant 8/10 après	<b>ACQUISITION #77</b> LOCALISATION: MONTARGIS (45) SURFACE TOTALE: 136 M² NOMBRE DE LOTS: 3	<b>PRIX AEM: 230 500€</b> (ESTIMATION TRAVAUX INCLUS) <b>PRIX AU M²: 1 695€/M²</b> <b>BUDGET PRÉVISIONNEL TRAVAUX: 25 000€</b>	7.6% n.c. 8/10 avant 8/10 après	<b>ACQUISITION #78</b> LOCALISATION: SAINT-CAUDENS (31) SURFACE TOTALE: 468 M² NOMBRE DE LOTS: 17	<b>PRIX AEM: 540 300€</b> (ESTIMATION TRAVAUX INCLUS) <b>PRIX AU M²: 1 154€/M²</b> <b>BUDGET PRÉVISIONNEL TRAVAUX: 20 000€</b>	7.3% EC -11% GES -6% 9/10 avant 10/10 après
<b>ACQUISITION #79</b> LOCALISATION: BEZIERS (34) SURFACE TOTALE: 387 M² NOMBRE DE LOTS: 14	<b>PRIX AEM: 566 860€</b> (ESTIMATION TRAVAUX INCLUS) <b>PRIX AU M²: 1 620€/M²</b> <b>BUDGET PRÉVISIONNEL TRAVAUX: 170 000€</b>	6.8% EC -43% GES -47% 4/4/10 avant 8/4/10 après	<b>ACQUISITION #80</b> LOCALISATION: VERNON (27) SURFACE TOTALE: 1 729 M² NOMBRE DE LOTS: 48	<b>PRIX AEM: 2 715 000€</b> (ESTIMATION TRAVAUX INCLUS) <b>PRIX AU M²: 1 570€/M²</b> <b>BUDGET PRÉVISIONNEL TRAVAUX: 525 000€</b>	5.8% n.c. 6/10 avant 9/10 après	<b>ACQUISITION #81</b> LOCALISATION: SAINT-CAUDENS (31) SURFACE TOTALE: 289 M² NOMBRE DE LOTS: 6	<b>PRIX AEM: 388 200€</b> (ESTIMATION TRAVAUX INCLUS) <b>PRIX AU M²: 1 343€/M²</b> <b>BUDGET PRÉVISIONNEL TRAVAUX: 290 000€</b>	7.4% EC -47% GES -93% 0/10 avant 9/10 après
<b>ACQUISITION #82</b> LOCALISATION: BEZIERS (34) SURFACE TOTALE: 995 M² NOMBRE DE LOTS: 9	<b>PRIX AEM: 1 083 400€</b> (ESTIMATION TRAVAUX INCLUS) <b>PRIX AU M²: 1 089€/M²</b> <b>BUDGET PRÉVISIONNEL TRAVAUX: 200 000€</b>	6.5% EC -52% GES -61% 2/6/10 avant 7/6/10 après	<b>ACQUISITION #83</b> LOCALISATION: FOIX (09) SURFACE TOTALE: 714 M² NOMBRE DE LOTS: 24	<b>PRIX AEM: 920 100€</b> (ESTIMATION TRAVAUX INCLUS) <b>PRIX AU M²: 1 289€/M²</b> <b>BUDGET PRÉVISIONNEL TRAVAUX: 250 000€</b>	7.1% EC -33% GES -84% 8/10 avant 10/10 après	<b>ACQUISITION #84</b> LOCALISATION: SOLLIES-PONT (83) SURFACE TOTALE: 323 M² NOMBRE DE LOTS: 6	<b>PRIX AEM: 722 800€</b> (ESTIMATION TRAVAUX INCLUS) <b>PRIX AU M²: 2 238€/M²</b> <b>BUDGET PRÉVISIONNEL TRAVAUX: 31 000€</b>	6.5% EC -12% GES -25% 6/10 avant 9/10 après

## LÉGENDE (TYPE DE LOTS)

- STUDIOS / 2 PIÈCES
- 3 PIÈCES ET +
- CARAGES / PARKINGS
- TERTIAIRE

## LÉGENDE (DONNÉES)

- RENDEMENT BRUT ACTE EN MAINS.**  
Soit le rapport du loyer annuel prévisionnel sur le prix d'achat AEM, travaux inclus.
- E.C = ENERGIE CONSOMMÉE.**  
**G.E.S = GAZ À EFFET DE SERRE.**  
Pour plus d'informations sur notre méthodologie, se référer à la page suivante.
- CORRESPOND À LA NOTE DE QUALITE DU LOGEMENT, AVANT ET APRÈS TRAVAUX.**  
Pour plus d'informations sur notre méthodologie, se référer à la page suivante.



Au regard du volume croissant d'acquisitions réalisées par la SCPI, les données relatives à la provenance de la main d'oeuvre et du matériel seront communiquées une fois par an dans le rapport annuel.



Kyaneos AM évalue la consommation énergétique des appartements avant et après travaux à l'aide d'un logiciel de Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) validé par l'ADEME <sup>(1)</sup>.

1. Calcul DPE<sup>(a)</sup> à l'acquisition



2. Calcul DPE<sup>(a)</sup> après travaux



3. Constat des économies d'énergie

en MWh<sub>ep</sub><sup>(b)</sup>/an

en t<sub>eqCO2</sub><sup>(c)</sup>/ an



**Contrainte statutaire:** Au moins 90% des logements détenus par la SCPI auront un DPE supérieur ou égal à D<sup>(2)</sup> <sup>(3)</sup>.

Le nombre de mégawattheures d'énergie renouvelable créée correspondra aux données observées pour les installations de plus d'un an, et aux données théoriques pour les installations de moins d'un an.



Kyaneos AM a identifié une liste de dix critères permettant d'évaluer la qualité des logements. Une note sur 10 est attribuée à chaque appartement en fonction de la présence des équipements suivants (1 point par équipement):

- Relatif au bien être: cuisine aménagée, système de ventilation, meubles de salle de bain et sonnette.
- Relatif aux économies pour le locataire: double vitrage, pompe à chaleur, chasse d'eau 3/6 litres, mitigeur.
- Relatif aux commodités d'accès: proximité des transports en commun et présence d'une place de parking.

**Contrainte statutaire:** Au minimum 90% des logements détenus par la SCPI auront une note supérieure ou égale à 6/10<sup>(4)</sup>.

**“Kyaneos AM souhaite être transparent sur sa stratégie d'investissement, en particulier liée aux travaux. Par souci de cohérence avec l'objectif d'efficacité énergétique, Kyaneos AM travaille en priorité avec des entreprises locales et privilégiera les matériels produits au plus près des immeubles.”**

Ainsi, pour respecter cette philosophie d'investissement, Kyaneos AM communique pour chaque investissement les données suivantes :



Montant des travaux (main d'œuvre uniquement) confiés à des entreprises situées **à moins de 50 kilomètres**.



Provenance des matériels utilisés (France, Europe ou reste du monde)

Les données relatives aux travaux répondent à des règles internes établies par la Société de Gestion. Ces données ne correspondent à aucune contrainte définie par la note d'information et les statuts de la SCPI Kyaneos Pierre.

<sup>(a)</sup> Méthode conventionnelle quelle que soit l'année de construction

<sup>(b)</sup> Mégawattheures d'énergie primaire

<sup>(c)</sup> Tonnes équivalent de CO<sub>2</sub>

<sup>(1)</sup> Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (établissement public)

<sup>(2)</sup> Soit ≤ à 230 kWh<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup>/an

<sup>(3)</sup> Dans les douze mois suivant l'acquisition

<sup>(4)</sup> Dans les douze mois suivant l'acquisition

## 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. 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.

## 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 100 000 000 €.

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 1.060€: 800€ de Nominal et 260€ 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 a le droit 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 943,40€ 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'informations, statuts et documents réglementaires disponibles sur :

**WWW.KYANEOSAM.COM**

## FISCALITÉ

Les personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés ou si les parts de SCPI sont inscrites à l'actif d'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 12,8 %
- 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 17,20 %, 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-propiété ne peuvent plus être inscrits au passif. Le taux de TVA applicable est de 20,00 %.



**Kyaneos Asset Management**

8, rue d'Annanelle - 84 000 Avignon

+33 (0) 4 65 81 12 65

contact@kyaneosam.com

**www.kyaneosAM.com**