



KYANEOS PIERRE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

BULLETIN TRIMESTRIEL N°2

4^{ÈME} TRIMESTRE 2018

Valable du 01.01.2019
jusqu'au 31.03.2019

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.

-
- P2. LE MOT DE KYANEOS AM
 - P3. DONNÉES DE LA SCPI
 - P4. NOUVELLES ACQUISITIONS
 - P5. ZOOM SUR NOTRE 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: 25M€
Dépositaire: SGSS
Evalueur: Adéquation Expertise

SOCIÉTÉ DE GESTION KYANEOS AM

Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF
sous le numéro GP18-000002 en date du 26/02/18
Siège social: 8, rue d'Annanelle –
84 000 Avignon
SAS au capital de 250 000€
RCS Avignon 834 610 313
www.kyaneosAM.com



LE MOT DE KYANEOS AM

LE MOT DE KYANEOS AM

Chez Kyaneos AM, nous avons la conviction qu'il est possible d'offrir **un rendement attractif** pour nos investisseurs tout en participant à la **transition énergétique** et à **l'amélioration de l'habitat en France**. La SCPI Kyaneos Pierre, spécialisée en immobilier résidentiel, s'inscrit dans la lignée de cette conviction avec une stratégie d'investissement basée sur un triple objectif : rendement financier, efficacité énergétique et qualité des logements.

La SCPI a débuté ses investissements en juillet 2018, et depuis cette date :

- ✓ Le rendement annualisé distribué aux associés s'élève à **7.05%**.

- ✓ Nous avons réalisé de nombreux travaux ayant un fort impact environnemental:

- 29% de consommation d'électricité** (120MWh_{EP}/an),
- 52,5% de gaz à effet de serre** (15,5t_{eq CO2}/an).

- ✓ Nous avons amélioré la qualité de l'habitat, avec une note moyenne des logements de **8,8/10**.

- ✓ Pour réaliser ces travaux, nous avons privilégié des **entreprises locales (100%)** et du matériel **fabriqué en France (60%)** ou en Europe (28%).

Pour 2019, nous souhaitons maintenir un rendement attractif (**dividende prévisionnel 2019 de 60€ à 65€ / part, soit 6,0% à 6,5%** de rendement, pour une part en pleine jouissance sur la période*) et poursuivre les rénovations d'immeubles afin d'augmenter notre impact environnemental et sociétal.

*Le dividende prévisionnel est estimé à partir du prévisionnel des loyers à facturer en 2019. Le rendement prévisionnel correspond au dividende prévisionnel rapporté au prix de souscription tel qu'établi au 1er janvier 2019 (1000€/part tous frais inclus). Ces estimations sont fournies à titre indicatif et ne sont pas garanties par la Société de Gestion.



7.05% : rendement 2018 annualisé*

19€/part : acompte 4T 2018

Les revenus distribués et le capital investi ne sont pas garantis

*Sous réserve de l'approbation des comptes par les associés. Période : 1er juillet - 31 déc.



Energie consommée : - 29%

Gaz à effet de Serre : - 52.5%



Note APRES travaux : 8.8/10

Note AVANT travaux : 6.2/10

L'acquisition du 04/01/19 est comptabilisée pour le calcul de l'impact environnemental et sociétal.



SOUSCRIPTION

1 000€/part



MINIMUM (1^{ère} souscription)

10 parts, soit 10 000€



ENTRÉE EN JOUISSANCE

1^{ER} JOUR DU 3^{ÈME} MOIS



LES DONNÉES

Valeurs au 31 décembre 2018

MARCHÉ DES PARTS

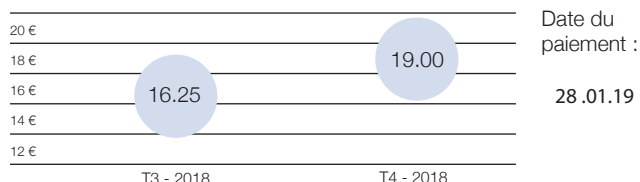
	au 30.09.18	au 31.12.18
Parts souscrites sur la période	1389	496
Parts souscrites compensant les retraits	-	-
Parts en attente de retrait	-	-
Transactions et cessions de gré à gré	-	-

ÉVOLUTION DU CAPITAL

	au 30.09.18	au 31.12.18
Capitalisation (en prix de souscription)	1.39 M€	1.89 M€
Capital nominal	1.11M €	1.51 M€
Nombre de parts	1389	1885
Nombre d'associés	31	42

DISTRIBUTION DES REVENUS

en euros par part en pleine jouissance



VALEURS DE RÉFÉRENCE ET ENDETTEMENT

Valeur de retrait	890 €
Valeur IFI indicative 2018	nd
Valeur de réalisation au 31/12/2018	nd
Ratio d'endettement au 31/12/2018	23%

ACTUALITÉ SOCIALE

Aucune.

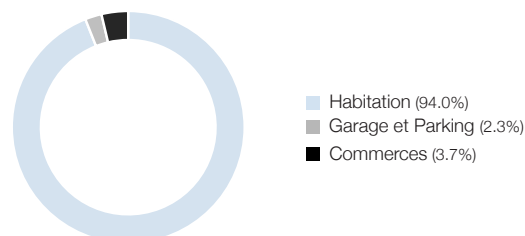
LES CESSIONS DU TRIMESTRE

La SCPI n'a cédé aucun de ses actifs ce trimestre.

LOYERS ENCAISSÉS ET VACANCE LOCATIVE

La SCPI a encaissé des loyers à hauteur de **39 671 €**. La vacance s'élève à 4,5%, dont 3% liés à l'indisponibilité des appartements pendant travaux.

RÉPARTITION TYPOLOGIQUE PAR LOYER



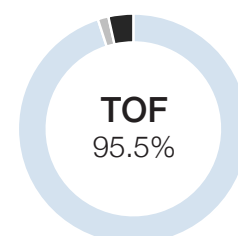
39 LOTS
1315* M²

* Erratum : la surface au T3 2018 était de 1315 m² et non de 1625 m² comme communiqué initialement

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER PAR LOYER

Locaux occupés
TOF ASPIM (95.5%)

Locaux vacants
En attente de locataires (1.5%)
En travaux ou en attente de travaux (3%)



LEXIQUE

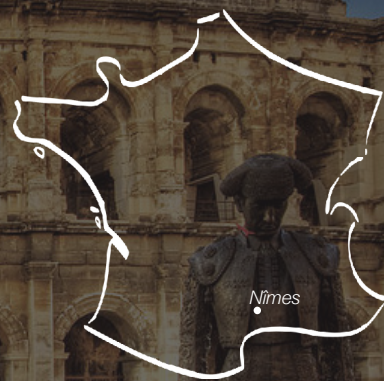
TDVM : Taux de distribution sur la valeur de marché, défini comme le dividende brut avant prélèvements, y compris acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées, versés au titre de l'année N par le prix acquéreur moyen de l'année N par part.

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

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 acquittés par la SCPI

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



ACQUISITION #5

LOCALISATION : NÎMES (30)
SURFACE HABITABLE : 342 M²
NOMBRE DE LOTS HABITATION : 6
PRIX AEM : 430'000 €
PRIX AU M² : 1500 €/m²
(ESTIMATION, TRAVAUX INCLUS)

Avertissement : L'acquisition de cet immeuble a été finalisée le 4 Janvier 2019.

Les actifs présentés ne préjugent pas des futurs investissements. Les rendements passés ne présument pas des rendements futurs.

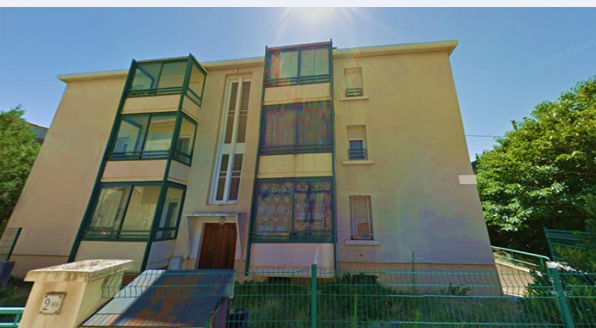
La SCPI Kyaneos Pierre a acquis un immeuble situé à Nîmes pour un montant de 430 000 € Acte En Main (AEM).

Les travaux mis en oeuvre dans cet immeuble permettront de réduire la consommation d'énergie de **30% (soit 19.5 MWh_{EP} /an)** et les émissions de gaz à effet de serre de **62% (soit 9.3 t_{eq CO₂} / an)**. Pour atteindre ces résultats, Kyaneos a rénové l'isolation des immeubles, modifié le système de ventilation et installé des pompes à chaleur et chauffe-eau thermodynamiques.

L'ensemble de 342 m2 habitables est composé de 12 lots :

- 6 appartements avec balcons : 3 deux pièces et 3 trois pièces
- 6 garages, loués aux résidents de l'immeuble.

A l'acquisition, l'état général des logements a été jugé faible (note moyenne de 4/10) par Kyaneos AM. Après travaux, la note moyenne s'élève à 8/10 (2 appartements sont occupés, note inchangée : 4/10; 4 appartements ont été rénovés: 10/10)



7.80%

Rendement brut Acte En Mains*

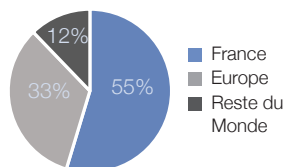
Energie consommée : - 30%

Gaz à Effet de Serre : - 62%

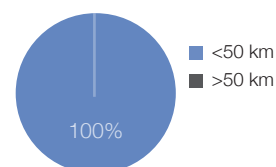
8/10 après travaux
contre 4/10 avant travaux

Confort des locataires

PROVENANCE DU MATÉRIEL



PROVENANCE DE LA MAIN D'OEUVRE



Des **entreprises** sont en cours d'intervention pour réaliser les travaux de remise en état ainsi que l'installation des pompes à chaleur. Le budget prévisionnel s'élève à **75 000€** environ.



Ces pompes à chaleur sont de marque française mais produites hors Europe.

* Loyer annuel prévisionnel sur prix d'achat AEM travaux inclus. Ne préjuge pas des performances futures des acquisitions.



MÉTHODOLOGIE DE CALCUL

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 ⁽¹⁾.

1. Calcul DPE^(a) à l'acquisition



2. Calcul DPE^(a) après travaux



3. Constat des économies d'énergie

en MWh_{ep} ^(b)/an

en t_{eqCO2} ^(c)/an

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

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.

⁽¹⁾ Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (établissement public)

⁽²⁾ Soit \leq à 230 kWh_{ep}/m²/an

⁽³⁾ Dans les douze mois suivant l'acquisition

^(a) Méthode conventionnelle quelle que soit l'année de construction

^(b) Mégawattheures d'énergie primaire

^(c) Tonnes équivalent de CO₂

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⁽³⁾.

⁽³⁾ Dans les douze mois suivant l'acquisition

“ 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)

Ces données ne correspondent à aucune contrainte définie par la note d'information et les statuts de la SCPI Kyaneos Pierre.



INFORMATIONS

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 statuaire de la SCPI s'élevant à 25 000 000 €.

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 1000€: 800€ de Nominal et 200€ 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 3ème 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 uniquement 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 890€ 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 d'une inscription 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 2018) 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-propriété 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 8112 65



contact@kyaneosam.com

<http://kyaneosAM.com>