SCPI KYANEOS PIERRE
1er trimestre 2024

^ #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 345M€

6
IMMEUBLES ACQUIS
soit 62 lots (4 239m²) pour 7,3M€
(travaux et frais inclus)

406
NOUVEAUX ASSOCIÉS
pour un total
de 7 701 associés

13,5€
pour une part en pleine jouissance
soit 2,7€ multiplié par 5

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.

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.

ÉDITO

Chers Associés,

Nous débutons cette année 2024 avec beaucoup de sujets à aborder !

Tout d'abord, suite à l'Assemblée Générale qui a eu lieu le 5 avril 2024, chaque associé qui détenait une part valorisée en prix d'achat à 1 100€ en détient désormais 5 valorisées à 220€. Cette décision est motivée par une demande croissante d'un grand nombre d'investisseurs de pouvoir :

- Réinvestir tout ou partie de leurs dividendes perçus chaque trimestre.

- Investir un peu chaque mois dans la SCPI Kyaneos Pierre – nous parlons de « Versement Programmé » - ce qui est plus accessible avec un prix de part à 220€ !

Au 1er trimestre 2024, le dividende s'établit à 13,50€/part, donc l'équivalent de 2,7€ multiplié par 5 parts. Par souci de clarté, nous avons modifié l'historique des dividendes versés en le rapportant au nouveau nombre de parts.

Vous aurez noté que ce dividende est en légère baisse pour plusieurs raisons :

- La hausse des Taxes Foncières a été proche de 10%, supérieure à nos anticipations de +7%,

- Certains chantiers de rénovation ont un peu de retard,

- Et, surtout, nous avons décidé de mettre en vente un immeuble sur lequel nous avons eu de nombreux préavis de départs simultanés.

Sur ce dernier sujet, si vous souhaitez investir dans un grand logement situé sur la plus belle place de Béziers tout en bénéficiant d'une défiscalisation de type Malraux, Denormandie ou déficit foncier, n'hésitez pas à nous contacter !

Enfin, nous sommes très enthousiastes à l'idée de développer un nouveau service pour les locataires de la SCPI Kyaneos Pierre. Comme vous le savez, chez Kyaneos, nous sommes convaincus que le succès de la gestion locative passe par une relation de confiance entre le propriétaire et le locataire, donc, par notre capacité à offrir des logements de bonne qualité et être réactifs en cas de problème locatif. C'est pourquoi la société de gestion locative Kyaneos Gestion sera désormais accompagnée de la société AMG* pour réaliser les travaux de dépannage dans des délais très brefs mais également des travaux de maintenance sur les immeubles de la SCPI Kyaneos Pierre.

Ces travaux de maintenance auront plusieurs objectifs. Tout d'abord, ils permettront d'augmenter la durée de vie du matériel que nous installons dans les immeubles (Interphonie, VMC, pompe à chaleur etc…). Ensuite, ils permettront d'échanger régulièrement avec les locataires pour s'assurer qu'ils utilisent ce matériel au mieux. Enfin, ils limiteront les éventuelles pannes qui peuvent donner lieu à des mécontentements de certains locataires.

Cette société ira plus loin que le simple dépannage et la maintenance puisqu'elle prendra également soin des parties communes. Par exemple, en vérifiant le bon fonctionnement des colonnes d'évacuation des immeubles chaque année, nous sommes convaincus que cela permettra de réduire le nombre de dégâts des eaux qui, à nouveau, peuvent créer un mécontentement des locataires, mais également coûtent cher au propriétaire lors de la remise en état !

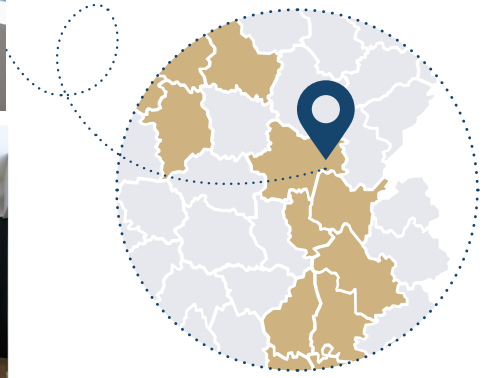
Nous gardons en mémoire qu'un investissement en immobilier est un investissement sur le long terme et prendre soin de son parc immobilier est un objectif central dans notre stratégie afin d'assurer la satisfaction de nos locataires et de nos investisseurs.

La société de gestion

*AMG est une société liée à Kyaneos AM et nous avons soumis au vote des associés la possibilité pour la SCPI Kyaneos Pierre d'avoir recours à cette société. Comme indiqué lors de l'Assemblée Générale, le bordereau de prix qui sera utilisé par cette société est disponible à l'ensemble des porteurs de parts sur simple demande adressée à contact@kyaneosam.com

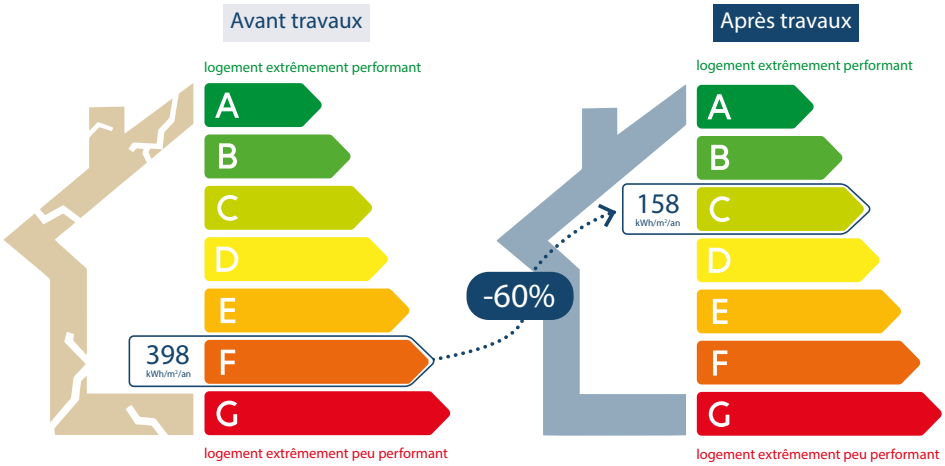
LA RÉNOVATION DU TRIMESTRE

La SCPI Kyaneos Pierre a fait l'acquisition d'un immeuble de 212m² dans le centre-ville de Cuisery situé dans le département de Saône-et-Loire.
Nos équipes ont rénové 6 logements dans cet immeuble laissé à l'abandon depuis plusieurs années.



Acquisition #345
17-22-25 rue de l'Eglise - 71290 Cuisery

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

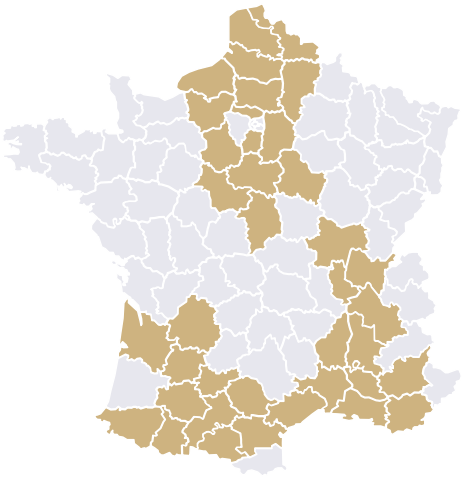


Les travaux de rénovation ont permis de diminuer la consommation énergétique des logements de 60%, permettant ainsi de réduire de manière significative la facture d'électricité des locataires.
Ces données extra-financières sont propres à l'opération présentée. Chaque opération a son propre niveau d'amélioration énergétique qui ne correspond pas nécessairement aux niveaux indiqués pour ces logements.

LES DONNÉES DU TRIMESTRE

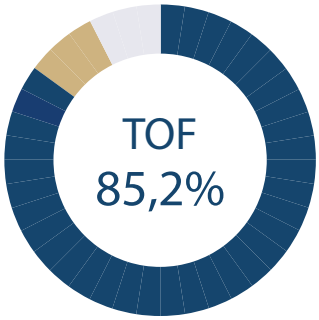
AU 31/03/2024

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 (85,2%)
- EN TRAVAUX (7,6%)
- EN ATTENTE DE LOCATAIRES (7,2%)

RÉPARTITION TYPOLOGIQUE DES LOYERS

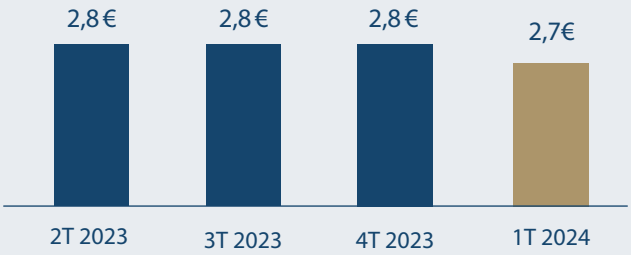
87,3%
HABITATIONS

12,7%
BUREAUX ET COMMERCES

ACTIVITÉS LOCATIVES

5,8 M€
de loyers encaissés sur ce trimestre

ÉVOLUTION DU DIVIDENDE



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

VALEURS DE RÉFÉRENCE

	AU 31/12/2023
Valeur de réalisation/part	963,50€
Valeur de reconstitution/part	1154,07€
Valeur IFI/part	941,79€

NIVEAU D'ENDETTEMENT

Au 31/03/2024, la dette représente 22% de la capitalisation de la SCPI, qui est autorisée à s'endetter au maximum à 40%.

MARCHÉ DES PARTS

	4T 2023	1T 2024
Parts souscrites sur la période	16 788	14 005
Parts souscrites compensant les retraits	388	1 155
Parts en attente de cession	-	-
Transaction de gré à gré	20	2

ÉVOLUTION DU CAPITAL

	4T 2023	1T 2024
Capitalisation (en prix de souscription)	331 M€	345 M€
Capital nominal	241M€	251M€
Nombre de parts	301 532	314 382
Nombre d'associés	7 295	7 701

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 m² tient compte du budget travaux.

Au cours du 1er trimestre 2024, la SCPI Kyaneos Pierre a fait l'acquisition de 6 immeubles dans son parc immobilier pour un total de 549 immeubles, soit 4 139 lots au 31/03/2024.

#	Dépt.	Ville	Adresse	Surface habitable totale	Prix AEM* travaux inclus	Prix au m²	Rendement AEM non garanti	P1 et P2	P3 et +	Garages et parkings	Commerce	Bureaux
544	26	MERCUROL	130 impasse du Galium	438 m²	799 000 €	1 822 €	6,5%	8	1	4	-	-
545	95	FRÉMAINVILLE	11 rue du Pavé	2 695m²	3 911 000 €	1 451 €	6,5%	3	21	65	-	-
546	62	GAUCHIN-LÉGAL	136 rue du Moulin	185 m²	431 000 €	2 330 €	6,8%	3	2	5	-	-
547	62	NŒUX-LES-MINES	79B - 79Q - 79T rue Roger Salengro	195 m²	381 500 €	1 956 €	6,4%	-	3	9	-	-
548	60	COMPIÈGNE	50 rue de l'Oise	481 m²	1 212 000 €	2 518 €	7,6%	10	5	-	-	-
549	47	AGEN	3 impasse Jasmin	244 m²	573 000 €	2 348 €	6,8%	6	-	-	-	-

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

ACTUALITÉS SOCIALES

L' Assemblée Générale Ordinaire annuelle a approuvé l'ensemble des résolutions présentées, vous pouvez les retrouver sur le rapport annuel en consultation sur notre site web www.kyaneosam.com/kyaneos-pierre/

Votre nouveau Conseil de Surveillance a été élu pour une durée de trois (3) ans, il est composé de huit (8) membres :

NOM	ÂGE	ACTIVITÉ OU DERNIÈRE ACTIVITÉ	PARTS DÉTENUES
Mme BEGOU Sandrine	50	Directrice CCAS	11
SARL ALLEGROW (M. DIANO David)	46	Consultant en finances d'entreprises	62
SC MOUSTICOT (M. JULES Michaël)	35	Conseiller en investissements financiers	97
SCI BADEL IMMO (M. ZAIANE Badis)	50	Cadre supérieur et administrateur d'une multinationale	80
SASU AXYLIA (AURIAC Vincent)	59	Conseiller en investissements financiers	10
M. VINCENT GENOD François	55	Président de sociétés de services	150 PP 228 NP
M. MILLARD Denis	53	Géomètre Expert	20
Mme THIMOTHEE Madely	65	Directrice territoriale	19

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 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 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 17,2%, 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 CESSION 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 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 possiblité 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 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

Accédez à votre espace personnel sur :
KYANEOSAM.COM

MENTIONS RÈGLEMENTAIRES

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. Evaluateur : Adéquation expertise.
Le présent bulletin est valable pour la période du 01/01/2024 au 31/03/2024.
Kyaneos AM est agréée par l'AMF sous le n°GP-18000002 depuis le 26/02/2018.

KYANEOS

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

COMMENT NOUS CONTACTER ?
04 86 34 80 73
contact@kyaneosAM.com