



# KYANEOS

SCPI KYANEOS PIERRE,  
ACTEUR DE LA RÉNOVATION IMMOBILIÈRE.

[KYANEOSAM.COM](https://KYANEOSAM.COM)



## AVERTISSEMENTS

Les performances passées ne préjugent pas des performances à venir. Cette plaquette commerciale est un document promotionnel. Elle ne constitue pas une offre de souscription, ni un conseil personnalisé.

Avant d'investir dans la SCPI Kyaneos Pierre, vous devez lire attentivement le Document d'Information Clef (DIC), les statuts, la note d'information, les derniers bulletins d'Information Clés et rapports annuels, disponibles sur notre site internet : [kyaneosAM.com](http://kyaneosAM.com)

Acheter des parts de SCPI est un investissement immobilier. Comme tout placement immobilier, il s'agit d'un investissement à long terme dont la liquidité est limitée. Nous vous recommandons une durée de placement de 10 ans minimum. Il existe un risque de perte en capital. Les revenus et les performances ne sont pas garantis.

## QUELS SONT LES PRINCIPAUX RISQUES POUR UN INVESTISSEMENT EN SCPI ?

Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon de placement et de votre profil de risque. L'investissement en SCPI est un placement à long terme devant être adapté à votre objectif patrimonial dans une optique de diversification de votre patrimoine. Le souscripteur ne doit pas tenir compte exclusivement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement. La durée de placement recommandée est d'au moins 10 ans.

⚠ **Risque de perte en capital** : Le capital que vous investissez dans la SCPI n'est pas garanti, ni en terme de rendement, ni en terme de performance.

### ⚠ **Risque de liquidité** :

- La SCPI est un placement présentant une liquidité limitée. Les conditions de sortie peuvent varier de manière importante en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier, à la hausse comme à la baisse. La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie. La Société de Gestion ne garantit pas le retrait des parts.

- Les modalités de sortie : Dans le cas le plus répandu, lorsqu'un associé souhaite se séparer de ses parts, il en émet la demande auprès de la Société de Gestion. Le remboursement de ses parts n'est possible qu'en contrepartie d'une souscription correspondante. Dans le cas, à priori 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 possibilités ci-dessus sont distinctes et non cumulatives. En aucun cas, les mêmes parts d'un associé 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). Il est important de souligner que ce cas est peu fréquent. Selon ces différentes modalités de sortie, le prix de cession pourra être inférieur au prix de retrait.

⚠ **Risque lié aux revenus potentiels** : La rentabilité d'un investissement dans la SCPI dépend des potentiels dividendes qui vous seront versés et de l'évolution de la valeur de la part. Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse.

### ⚠ **Risque lié au financement** :

- **Risque lié à l'endettement** : La SCPI peut avoir recours à l'endettement. Le recours à l'endettement a pour effet d'augmenter la performance potentielle de la SCPI mais également les risques de perte en capital.

- **Risque lié à l'emprunt du souscripteur** : En cas de recours à l'emprunt pour la souscription de vos parts et en cas de retrait de vos parts, le produit de la cession pourrait être insuffisant pour rembourser votre dette. En cas de défaillance dans le cadre du remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues, pouvant entraîner une perte en capital.

⚠ **Risque lié au marché immobilier** : Susceptible d'entraîner une baisse du prix de retrait due à la variation des marchés immobiliers.

⚠ **Risque lié au conflit d'intérêt** : Ce conflit d'intérêt est encadré en s'assurant que les honoraires facturés par la société liée (Kyaneos Gestion) sont équivalents à ceux facturés par nos autres prestataires.

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. Ce conflit d'intérêt est encadré en s'assurant que les honoraires facturés par la société liée (Kyaneos Gestion) sont équivalents à ceux facturés par nos autres prestataires.

## RESTRICTION À L'ÉGARD DES « US PERSON »

Les parts de la SCPI Kyaneos Pierre ne sont pas destinées et ne peuvent pas être souscrites par des résidents ou citoyens des Etats-Unis d'Amérique (en ce compris leurs territoires et possessions) et plus largement par toute « US Person » telle que définie par la réglementation américaine « Regulation S » adoptée par la Securities and Exchange Commission (« SEC »).



# UNE NOUVELLE FAÇON D'INVESTIR DANS L'IMMOBILIER

Kyaneos Pierre est une SCPI de rendement investissant en immobilier résidentiel en France Métropolitaine. Le triple objectif de Kyaneos AM est au cœur de la stratégie d'investissement de la SCPI Kyaneos Pierre.



## RENDEMENT FINANCIER

Proposer un couple risque/rendement attractif à nos investisseurs



## IMPACT ENVIRONNEMENTAL

Réduire la consommation énergétique des immeubles et leurs émissions de GES



## QUALITÉ DES LOGEMENTS

Rénover le parc immobilier en offrant des logements de qualité à nos locataires

**Ce triple objectif est le reflet de notre volonté à réhabiliter le parc immobilier français, pour satisfaire au confort de nos locataires, tout en profitant des rendements offerts par l'immobilier résidentiel.**

La SCPI Kyaneos Pierre, ouverte aux souscriptions depuis le 18 juin 2018, a récemment soufflé sa cinquième bougie. Ces dernières années nous ont permis d'atteindre des résultats confortant notre stratégie axée sur l'immobilier résidentiel en région. Depuis sa création, **Kyaneos Asset Management a rénové plus de 3000 logements.**

En investissant chez Kyaneos, votre épargne participe à la rénovation du parc immobilier et à la lutte contre le mal logement en France.

## VOUS INVESTISSEZ, NOUS FAISONS LE RESTE



### Acquisition d'immeubles

80% minimum d'immobilier résidentiel



### Rénovation

Améliorer l'efficacité énergétique et le confort du locataire



### Gestion locative

On s'occupe de tout, pour être au plus proche de nos locataires



### Distribution de revenus

Non garanti, les performances passées ne préjugent pas des performances à venir

## NOS RECONNAISSANCES EN 2023

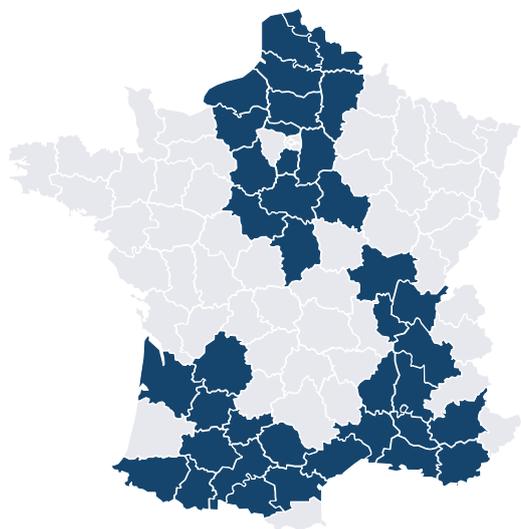


# LES DONNÉES FINANCIÈRES

au 30 septembre 2023

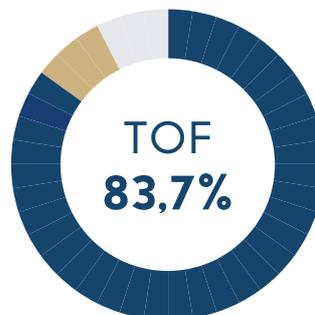
## LOCALISATION DU PATRIMOINE

● 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\* (83.7%) ● EN TRAVAUX (7.8%)

● EN ATTENTE DE LOCATAIRES (8.5%)

\*Association française des Sociétés de Placement Immobilier

## RÉPARTITION TYPOLOGIQUE DES LOYERS



**87,9%**  
HABITATIONS



**12,1%**  
BUREAUX ET COMMERCES



**313M€**  
DE CAPITALISATION



**528**  
IMMEUBLES  
SOIT 3 977 LOTS



**5,37%**  
TAUX DE DISTRIBUTION  
EN 2022



**6 825**  
ASSOCIÉ.E.S

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

au 1<sup>er</sup> juillet 2023



MINIMUM DE SOUSCRIPTION  
10 parts pour un nouvel associé



PRIX DE SOUSCRIPTION  
1 100€/part tous frais inclus



DÉLAI DE JOUISSANCE  
1<sup>er</sup> jour du 6<sup>e</sup> mois  
suivant la souscription

# QUALITÉ ET CONFORT DU LOGEMENT



Exemple d'un immeuble de 289m<sup>2</sup> acquis par la SCPI Kyaneos Pierre 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.



Avant

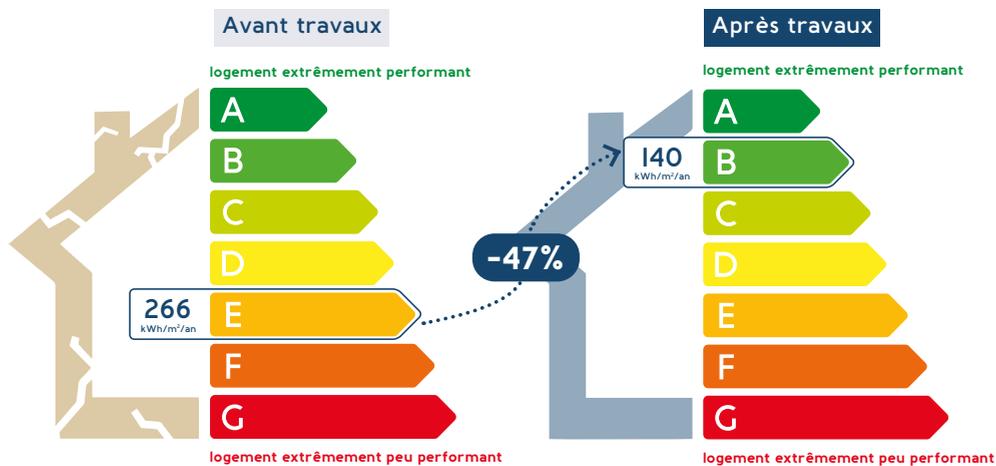


Après



Acquisition #81  
28 rue Victor Hugo 31800 Saint-Gaudens

## DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE



Les travaux de rénovation ont permis de diminuer la consommation énergétique des logements de 47%, 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

## 「AVERTISSEMENTS」

La Société de gestion ne garantit ni le retrait ni la gestion 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 12,80%
- les prélèvements sociaux (PS) au taux global de 17,20%.

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 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 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 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 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 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](http://KYANEOSAM.COM)



Kyaneos AM est signataire de la charte intégrant les PRI des Nations Unies depuis septembre 2022.

## 「MENTIONS RÉGLEMENTAIRES

SCPI Kyaneos Pierre, SCPI 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 30/05/2023. Dépositaire: SGSS. Évaluateur : Adéquation expertise. 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](mailto:contact@kyaneosam.com)  
[kyaneosam.com](http://kyaneosam.com)