

Nous avons décrypté pour vous SCPI KYANEOS PIERRE

conférence téléphonique du 08/04/2020

Attention ce document n'est pas une proposition d'investissement

Crise du coronavirus : oui, les SCPI seront touchées

En l'état actuel des choses, il y a trop d'incertitude pour faire des pronostics : Kyaneos AM pense que les crises durent toujours plus longtemps et ont davantage de conséquences qu'on ne l'anticipe initialement. En résumé, il y aura des impacts sur les SCPI mais il n'est pas possible, aujourd'hui, d'en connaître l'ampleur.

SCPI Kyaneos Pierre : focus sur le rendement

10% des revenus de la SCPI Kyaneos Pierre proviennent des commerces et bureaux :

- La quasi-totalité a fermé et les loyers sont suspendus (reportés mais dus) ;
- Conformément à la stratégie de soutien de l'économie locale de Kyaneos, une probable diminution des loyers sera appliquée afin de participer à l'effort collectif ;
- Si Kyaneos le juge nécessaire, il sera possible de diminuer (ou supprimer entièrement) les frais de gestion afin de minimiser l'impact sur les porteurs de parts.

90% des revenus de la SCPI Kyaneos Pierre proviennent du résidentiel :

- Le gouvernement a mis en place de nombreux mécanismes pour que les revenus des particuliers soient faiblement impactés par la crise actuelle ;
- Kyaneos anticipe un pic important des retards de paiement(s) mais une hausse peu significative des impayés. Concernant les impayés, Kyaneos analysera au cas par cas :
 - par exemple pour un entrepreneur dont l'entreprise a fermé et qui ne peut plus travailler : Kyaneos estime que dans ce contexte son rôle sera de pouvoir rééchelonner voir annuler une partie des impayés ;
 - dans le cas de locataires qui sont couverts par l'un des nombreux mécanismes gouvernementaux exceptionnels (et qui n'ont pas été impactés par la situation actuelle) : Kyaneos suivra son process habituel, à savoir, lettre de relance, commandement de payer, huissier, avocat... Ce process pourrait souffrir de délais plus longs qu'à l'habitude pour être mis en place.

Pour Kyaneos, le principal impact négatif vient des immeubles, actuellement en travaux, qui ne pourront pas être reloués en mars/avril comme prévu car il est actuellement interdit de déménager. Cela donnera lieu à une hausse de la vacance locative donc une baisse du rendement.

En conclusion, le rendement distribué en 2020 pourrait être inférieur à l'objectif de 6% à 6,5% si :

- la situation dure plus longtemps qu'anticipé actuellement (ce que pense Kyaneos) ;
- si Kyaneos considère que son rôle sociétal et de soutien à l'économie locale nécessite de faire un geste envers ses locataires.



par Sandrine LEONARD
Master Finances



et Justine MIGLIORE
Master Finances

Nous avons décrypté pour vous SCPI KYANEOS PIERRE

SCPI Kyaneos Pierre : prix de la part

La SCPI Kyaneos Pierre a un objectif de rendement (non garanti) compris entre 6,0% et 6,5%. Cependant Kyaneos n'a jamais communiqué sur un objectif d'évolution du prix de part (à la hausse ou à la baisse).

Cela ne change pas, Kyaneos est convaincu qu'il est impossible de prévoir le prix d'un actif (financier ou immobilier) à court, moyen et long terme. Kyaneos rappelle que sa stratégie consiste à se positionner sur des actifs immobiliers dont le coût est généralement compris entre 1500€ et 1800€ / m² acte en main, travaux inclus. Kyaneos serait surpris que les prix baissent beaucoup depuis ces niveaux considérés comme déjà « bas ».

D'autre part, la valeur de reconstitution de la SCPI Kyaneos Pierre est actuellement de 1121€ contre un prix de part à 1040€.

En conséquence, Kyaneos n'anticipe pas de baisse du prix de part à court ou moyen terme.

SCPI Kyaneos Pierre : collecte (souscription et rachat)

La totalité de la collecte du 1^{er} trimestre 2020 a été investie et Kyaneos accepte les nouvelles souscriptions par voie digitale et assure les enregistrements juridiques par procuration entre acquéreur et vendeur.

Cependant, si la situation perdure, Kyaneos sera amené à suspendre les souscriptions, pour ne pas polluer la performance des investisseurs actuels.

En tout état de cause, Kyaneos poursuit ses acquisitions et a récemment acquis des ensembles de maisons mitoyennes (de type R+1, P3 et P4 de 60 m² à 100m² avec jardin). Kyaneos considère que ces biens pourraient, en cas de rachat, être revendus à "la découpe" dans des délais courts et à des prix en ligne avec les prix d'acquisition.

Conformément aux échanges depuis la création de Kyaneos en 2018, la stratégie d'investissement présente une diversification du risque intéressante dans un portefeuille de SCPI. Kyaneos considère que les crises durent toujours plus longtemps que prévu et qu'il est, à l'heure actuelle, impossible de faire un quelconque pronostic pour les semaines et mois à venir.

A retenir :

- la crise du coronavirus aura un impact sur les actifs de la SCPI Kyaneos Pierre
- le rendement distribué en 2020 pourrait être inférieur à l'objectif de 6 - 6,5 %,
- Kyaneos n'anticipe pas de baisse de prix de part à court ou moyen terme,
- la stratégie d'investissement de la SCPI présente une diversification du risque.

SCPI Kyaneos Pierre :
[pour plus d'information](#)



Master Finances
14, place Pierre Puget
83000 Toulon

tel : 04 94 22 55 30
email : contact@masterfinances.fr
www.masterfinances.fr

Document d'information.

Ce document d'information est destiné à des clients professionnels et non professionnels au sens de la Directive MIF. Il ne peut être utilisé dans un but autre que celui pour lequel il a été conçu et ne peut pas être reproduit, diffusé ou communiqué à des tiers en tout ou partie sans l'autorisation préalable et écrite de Master Finances. Aucune information contenue dans ce document ne saurait être interprétée comme possédant une quelconque valeur contractuelle. Ce document est produit à titre purement indicatif. Master Finances ne saurait être tenue responsable de toute décision prise ou non sur la base d'une information contenue dans ce document, ni de l'utilisation qui pourrait en être faite par un tiers. Master Finances, SAS au capital de 7 622,45 €. RCSTOULON B 378 111 512. SIRET 378 111 512 000 67. APE : 7022 ZTVA Intracommunautaire FR 58378111512 Enregistrée à l'ORIAS (www.orias.fr) sous le n° 07 002 336 en qualité de Courtier d'Assurance ou de réassurance (COA), Agent Lié du PSI Financière de l'Arc Activité de démarchage bancaire et financier. Activité de transaction sur immeubles et fonds de commerce en vertu de la Carte professionnelle immobilière n° CPI 8305 2016 000 017 744 délivrée par la CCI du Var et ne pouvant recevoir aucun fonds, effet ou valeur. Garantie financière de la compagnie de MMA-IARD Assurances Mutuelles / MMA-IARD 14 Boulevard Marie et Alexandre Oyon 72030 LE MANS CEDEX