



# KYANEOS

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION SCPI KYANEOS PIERRE - 3<sup>ème</sup> trim. 2021

### 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 distributions passées ne préjugent pas des distributions futures.

### Puis-je récupérer mon investissement à tout moment? Non.

Le retrait de vos parts de SCPI pourrait prendre plusieurs mois (surtout en période de crise). Pour rappel, 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.

Les SCPI gérées par Kyaneos AM peuvent solliciter des prestataires liés à Kyaneos AM. Par exemple, la gestion locative pourrait être confiée à une société appartenant au même groupe que 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.**

10

### MIN. DE SOUSCRIPTION

10 parts pour un nouvel associé

### L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE



**DE CAPITALISATION**  
par rapport au 2T 2021,  
soit une collecte nette de  
15,9M€ sur le trimestre.



**43 IMMEUBLES ACQUIS**  
soit 355 lots (18.297m<sup>2</sup>) pour  
29,3M€ (travaux et frais  
inclus)



**396 NOUVEAUX ASSOCIÉS**  
pour un total de 2.704  
associés de la SCPI



**16€/PART**  
distribué pour le trimestre  
(pour une part en pleine jouissance)



### PRIX DE SOUSCRIPTION

1.080€/part, tous frais inclus



### DÉLAI DE JOUISSANCE

1<sup>er</sup> jour du 6<sup>ème</sup> mois  
suivant la souscription



La SCPI Kyaneos Pierre doit respecter des ratios relatifs à la performance énergétique des bâtiments et à la qualité des logements détenus. En conséquence, la SCPI se place sous l'article 8 vis à vis de la réglementation SFDR.

## LE MOT DE KYANEOS



Chers associés,

Les trimestres se suivent et se ressemblent pour la SCPI Kyaneos Pierre : beaucoup de travaux, de nombreuses relocations et un dividende de 16€ par part. Les années se ressemblent également puisque comme en 2019 et 2020, le prix de part de votre SCPI a également augmenté en 2021 pour s'établir à 1080€ par part.

Cependant, comme nous l'avons évoqué le trimestre dernier, nous constatons des hausses de prix et une stabilisation des loyers sur l'immobilier résidentiel dans nos zones d'investissement. De plus, les délais d'approvisionnement ont fortement augmenté ces derniers mois, causant ainsi de nombreux retards sur nos chantiers. En conséquence, nous continuons d'anticiper une baisse du rendement sur la SCPI dans les trimestres à venir. En parallèle, nous constatons d'importantes plus-values latentes sur certains actifs et étudions la possibilité d'en céder une partie, afin de concrétiser ces plus-values qui viendraient compenser en partie la baisse du rendement.

Sur le plan de la communication des données extra-financières, et en particulier des données relatives à nos travaux d'amélioration de la performance énergétique, 2021 est une année compliquée ! En effet, le nouveau DPE est apparu au 1er juillet 2021, puis a été suspendu au mois d'octobre et devrait être de nouveau fonctionnel en novembre !

Nous avons prévu de réaliser un audit complet de notre parc immobilier afin de vous fournir, à l'aide du nouveau DPE, une estimation des économies d'énergie et de la diminution des émissions de Gaz à Effet de Serre obtenues grâce aux travaux réalisés.

Cependant, cet audit a un coût non négligeable – environ 0,4% de la performance de la SCPI – et nous constatons aujourd'hui qu'il y a une certaine incertitude sur la méthode de calcul qui pourrait entraîner la nécessité de réaliser un nouvel audit dans les mois ou les années à venir.

En conséquence, nous avons décidé de faire évoluer notre communication. A compter de 2022, nous vous indiquerons l'ensemble des travaux réalisés qui ont un impact sur l'efficacité énergétique des logements, à savoir :

- Isolation des combles et des murs périphériques
- Installation de Pompe à Chaleur ou de système de chauffage renouvelable
- Amélioration du système d'eau chaude sanitaire (Chauffe-eau thermodynamique ou chauffe-eau instantané)
- Installation de double vitrage

Cette modification de la communication n'entraîne aucunement une modification de notre stratégie d'investissement. En effet, un logement bien isolé, avec du double vitrage et chauffé avec une pompe à chaleur a un Diagnostic de Performance Énergétique en « C » ou « D » : la communication sur les travaux réalisés reste donc cohérente par rapport aux objectifs de DPE initialement fixés.

Nous nous tenons à votre disposition pour toutes questions que vous pourriez avoir sur cette évolution de communication de nos données extra-financières et vous remercions à nouveau pour votre confiance.



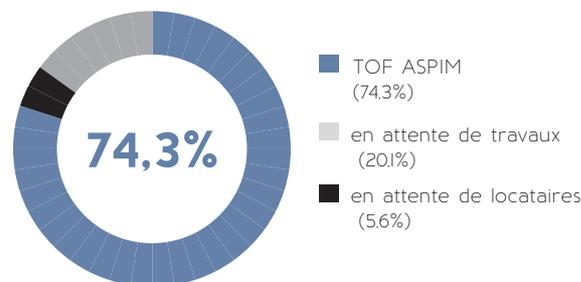
# LES DONNÉES AU 30/09/21

MARCHÉ DES PARTS	T2 2021	T3 2021
Parts souscrites sur la période	28 644	14769
Parts souscrites compensant les retraits	1	-
Parts en attente de cession	-	-
Transaction de gré à gré	-	-

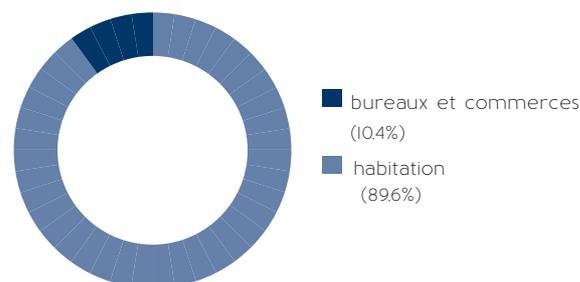
EVOLUTION DU CAPITAL	T2 2021	T3 2021
Capitalisation (en prix de souscription)	1091 M€	1271 M€
Capital nominal	82,3 M€	94,1 M€
Nombre de parts	102 886	117 665
Nombre d'associés	2 308	2 704

VALEURS DE RÉFÉRENCE	
Prix de souscription sur le trimestre	1 080€
Prix de retrait	961,20€
Valeur IFI	852,73€
Valeur de réalisation au 31/12/2020	938,47€
Valeur de reconstitution au 31/12/2020	1 136,45€

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



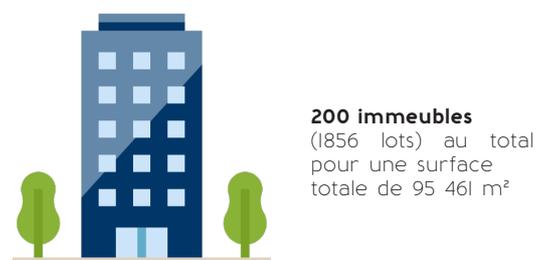
## RÉPARTITION TYPOLOGIQUE DES LOYERS



## ÉVOLUTION DU DIVIDENDE



## NOMBRE DE LOTS ET SURFACE



### ACTUALITÉS SOCIALES

Le prix de la part a augmenté une nouvelle fois au 1er juillet 2021. Le prix de souscription s'établit ainsi à 1.080€/part et le prix de retrait à 961,20€/part.

### SITUATION LOCATIVE : LOYERS ENCAISSÉS SUR LA PÉRIODE

La SCPI a encaissé des loyers à hauteur de 1 646 468€. La vacance locative s'élève à 25.7% dont :

- 20.1% liée à l'indisponibilité des appartements pendant la réalisation des travaux
- 5.6% liée à la recherche de locataires

### CESSIONS ET ARBITRAGES

La SCPI n'a réalisé aucune opération de ce type sur la période.



# LES ACQUISITIONS DU 3<sup>e</sup> TRIMESTRE



Etant donné la réforme du Diagnostic de Performance Energétique (DPE) au 1<sup>er</sup> juillet 2021, les données relatives aux économies d'énergie seront publiées en fin d'année, dans le rapport annuel de la SCPI. La note attribuée à la qualité de chaque logement sera également communiquée dans le rapport annuel.

Les rendements passés ne préjugent pas des rendements futurs.

#	Dept.	Ville	Surface totale en m <sup>2</sup>	Prix AEM*	Prix au m <sup>2</sup>	Budget prévisionnel travaux	Rendement AEM	P1 et P2	P3 et +	Garages et parkings	Tertiaire
158	02	NOGENT-L'ARTAUD	1 003	1 939 325 €	1 933 €	710 000 €	72%	13	7	30	-
159	09	SAINT-GIRONS	183	239 200 €	1 307 €	15 000 €	74%	3	0	-	1
160	09	SAINT-GIRONS	564	864 930 €	1 533 €	480 000 €	71%	6	4	-	2
161	09	SAINT-GIRONS	260	391 500 €	1 506 €	101 000 €	62%	2	3	-	-
162	09	VERNIOLLE	350	647 776 €	1 851 €	8 000 €	53%	-	4	4	-
163	11	NARBONNE	200	407 800 €	2 039 €	- €	69%	2	2	-	-
164	13	AIX-EN-PROVENCE	219	720 000 €	3 289 €	49 000 €	53%	1	2	-	1
165	26	VALENCE	503	1 300 000 €	2 584 €	100 000 €	62%	-	8	-	1
166	30	ASPÈRES	356	498 000 €	1 399 €	43 000 €	77%	2	4	-	-
167	31	MONTRÉJEAU	467	643 200 €	1 379 €	470 000 €	74%	6	2	-	1
168	31	SALIES-DU-SALAT	284	469 821 €	1 654 €	330 000 €	65%	3	2	1	-
169	31	SALIES-DU-SALAT	378	467 300 €	1 236 €	255 000 €	65%	-	4	1	-
170	31	SAINT-GAUDENS	263	330 551 €	1 256 €	40 000 €	77%	3	2	5	-
171	32	AUCH	387	788 650 €	2 038 €	103 000 €	77%	5	2	-	1
172	34	CAZOULS-LÈS-BÉZIERS	523	744 423 €	1 423 €	70 000 €	69%	-	7	-	-
173	34	NISSAN-LEZ-ENSERUNE	782	1 015 577 €	1 299 €	20 000 €	69%	-	9	2	-
174	34	VIAS	351	631 008 €	1 799 €	105 000 €	72%	3	4	-	1
175	34	BESSAN	267	460 188 €	1 722 €	20 000 €	74%	5	1	-	-
176	34	LODÈVE	428	525 203 €	1 227 €	140 000 €	78%	2	5	-	-
177	38	ROUSSILLON	565	965 000 €	1 708 €	70 000 €	59%	3	5	-	-
178	38	VIENNE	736	926 804 €	1 260 €	130 000 €	64%	3	11	-	-
179	38	VIENNE	1 565	1 561 126 €	997 €	180 000 €	72%	5	12	8	5
180	45	MONTARGIS	642	1 056 139 €	1 645 €	321 000 €	94%	10	3	6	4
181	45	MALESHERBES	276	409 165 €	1 482 €	145 000 €	62%	1	4	3	-
182	45	PUISEAUX	214	401 500 €	1 880 €	90 000 €	70%	6	-	-	-
183	45	PUISEAUX	325	524 000 €	1 612 €	170 000 €	69%	3	3	-	-
184	59	CAMBRAI	535	676 550 €	1 265 €	220 000 €	61%	3	4	-	-
185	60	MÉRU	859	1 601 850 €	1 866 €	205 000 €	63%	5	6	10	2
186	60	MONCHY-HUMIÈRES	287	526 500 €	1 833 €	74 500 €	57%	2	3	5	-
187	65	TRIE-SUR-BAÏSE	530	397 800 €	751 €	70 000 €	77%	1	3	2	2
188	76	BOLBEC	368	416 134 €	1 131 €	40 000 €	80%	2	4	5	-
189	77	MONTEREAU-FAULT-YONNE	224	456 600 €	2 038 €	85 000 €	64%	-	3	-	1
190	77	SAINT-PIERRE-LÈS-NEMOURS	368	680 500 €	1 849 €	25 000 €	63%	2	3	5	-
191	83	TOULON	231	541 925 €	2 346 €	32 000 €	65%	4	1	-	-
192	83	DRAGUIGNAN	280	598 000 €	2 136 €	60 000 €	71%	2	1	-	1
193	83	ARCS	196	337 600 €	1 722 €	66 000 €	76%	3	-	-	-
194	83	VIDAUBAN	108	301 000 €	2 787 €	25 000 €	66%	3	-	-	-
195	83	COTIGNAC	652	1 166 000 €	1 788 €	200 000 €	46%	2	4	-	1
196	84	VALRÉAS	321	483 000 €	1 505 €	20 000 €	68%	-	3	8	1
197	89	AUXERRE	360	573 000 €	1 592 €	115 000 €	73%	2	3	3	1
198	89	MIGENNES	376	423 000 €	1 125 €	120 000 €	80%	2	4	2	-
199	91	ÉTAMPES	301	795 565 €	2 646 €	50 000 €	66%	4	3	6	-
200	95	MAGNY-EN-VEXIN	210	446 025 €	2 120 €	53 500 €	66%	3	1	-	-

#### NIVEAU D'ENDETTLEMENT

14%

Au 30/09/21, la dette représente 14% de la capitalisation de la SCPI, qui est autorisée à s'endetter au max. à 40%.

#### DIVERSIFICATION LOCATIVE

~1900

C'est le nombre de lots détenus par la SCPI Kyaneos Pierre au 30/09/2021.

#### PRIX D'ACHAT AU M<sup>2</sup>

~1800€

C'est le prix moyen du m<sup>2</sup> payé par la SCPI, travaux et frais inclus, au 30/09/21. La part des travaux représente entre 5% et 15% du prix d'achat.

#### DIVERSIFICATION GÉO.

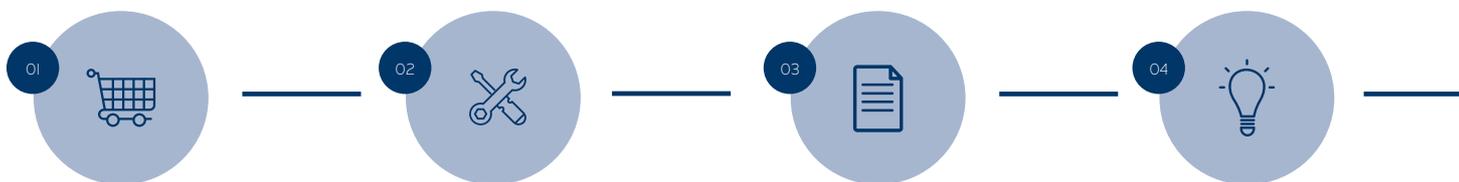
25

La SCPI Kyaneos Pierre s'étend sur 25 départements au total, sur les 96 départements de la France métropolitaine.



\*Prix AEM : Prix Acte en Mains (prix d'achat + frais d'acquisition + budget travaux). Le prix au m<sup>2</sup> tient compte du budget travaux.

# MÉTHODOLOGIE DE CALCUL



## 01 DPE à l'acquisition

La SCPI effectue le calcul du DPE<sup>(1)</sup> à l'acquisition des actifs. Elle calcule également la note de qualité des logements

<sup>(1)</sup> méthode conventionnelle quelque soit l'année de construction

## 02 Travaux

La SCPI effectue des travaux, notamment sur l'isolation des immeubles.

## 03 DPE après travaux

La SCPI calcule à nouveau le DPE<sup>(1)</sup> après travaux, et attribue une note relative à la qualité des logements

<sup>(1)</sup> méthode conventionnelle quelque soit l'année de construction

## 04 Constat

La SCPI évalue son impact environnemental et sociétal à l'aide d'un logiciel de DPE validé par l'ADEME. Pour l'impact environnemental, il est calculé en Mégawattheures d'énergie primaire et Tonnes équivalent de CO<sub>2</sub>



**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.**

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

# 90%

<sup>(2)</sup> dans les douze mois suivants

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.



**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.**

Contrainte statutaire : au moins 90% des logements détenus par la SCPI auront une note supérieure ou égale à 6/10<sup>(2)</sup> après travaux.

# 90%

<sup>(2)</sup> dans les douze mois suivants

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



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



**Provenance des matériels utilisés (France, Europe, 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.

## 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. 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 €, puis étant augmenté de 6 millions d'euros par mois entre la période du 1er juillet 2021 au 1er juillet 2022, pour atteindre un capital maximum de 172 000 000€. 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 1080€: 800€ de Nominal et 280€ 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 961,20€ 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 IFL. Chaque année Kyaneos AM vous adressera les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale. La valeur IFL 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 %.

## MENTIONS REGLEMENTAIRES

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 : 100 000 000€ au 01/07/21 augmenté de 6M€ par mois jusqu'au 01/07/2022 pour un maximum de 172 000 000€. Dépositaire: SCSS. Evalueur : Adéquation expertise. Le présent bulletin est valable pour la période : 01/10/2021 au 31/12/2021. Kyaneos AM est agréée par l'AMF sous le n° GPI8-00002 depuis le 26/02/18.

