



# KYANEOS

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION SCPI KYANEOS PIERRE - 1<sup>er</sup> trimestre 2022

**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.**

Par exemple, la gestion locative de certains immeubles de la SCPI Kyaneos Pierre est confiée à une société liée au groupe Kyaneos AM. Ce conflit d'intérêt est encadré en s'assurant que les honoraires facturés par Kyaneos Gestion sont équivalents à ceux facturés par nos autres prestataires.

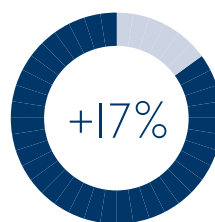
**Avant d'investir, vous devez vous assurer qu'un placement en SCPI est adapté à votre besoin d'épargne et votre profil de risque. La SCPI peut avoir recours à l'endettement dans les conditions précisées dans sa note d'information.**

10

### MIN. DE SOUSCRIPTION

10 parts pour un nouvel associé

### L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE



**DE CAPITALISATION**  
par rapport au T4 2021,  
soit une collecte nette de  
25,6M€ sur le trimestre.



**48 IMMEUBLES ACQUIS**  
soit 377 lots (23 312m<sup>2</sup>) pour  
37M€ (travaux et frais inclus)



**537 NOUVEAUX ASSOCIÉS**  
pour un total de 3790 associés  
de la SCPI



**15€/PART**  
distribués 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,

Une modification importante a eu lieu sur la SCPI Kyaneos Pierre lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 8 avril 2022 : le « cap » de la collecte. Qu'est-ce que cela signifie ?

Au vu de la très forte augmentation de la collecte de la SCPI Kyaneos Pierre au cours des derniers mois, nous avons souhaité nous assurer que les montants que nous devons investir resteront raisonnables afin que nous puissions faire notre travail, à savoir acquérir et rénover des immeubles, dans les meilleures conditions possibles. Nous pensons que cette décision vous sera bénéfique puisque nous pouvons nous concentrer sur les immeubles les plus intéressants à acquérir d'une part, et le fait d'avoir moins d'immeubles donc moins de travaux, nous permet d'autre part d'être plus rapides sur l'exécution des travaux, de relouer plus rapidement et, ainsi, maintenir un rendement attractif pour votre épargne.

Le « cap » a été fixé à 6 250 parts par mois, soit 6.75mlns d'euros avec le prix de part actuel de 1 080€ par part. Ainsi, chaque mois, lorsque la SCPI Kyaneos Pierre a collecté 6.75mlns d'euros, les souscriptions supplémentaires sont soit basculées sur le mois ultérieur, soit annulées sur décision de l'associé. Nous comprenons que cette décision pourrait pénaliser certains clients qui souhaitent poursuivre leurs investissements dans cette SCPI mais nous sommes convaincus qu'il s'agit de la bonne décision pour une SCPI qui, nous vous le rappelons, a acquis près de 200 immeubles au cours des 12 derniers mois !

Ainsi, en 2022, la SCPI Kyaneos Pierre aura un rythme de croissance à peu près identique à celui de l'année 2021.

Dans le même temps, les effectifs de Kyaneos AM ont fortement augmenté, en particulier dans l'équipe des conducteurs de travaux. Nous avons également créé Kyaneos Gestion qui s'occupera progressivement de la gestion locative de la majorité des immeubles détenus par la SCPI Kyaneos Pierre. Toutes ces décisions nous permettent de progresser encore dans la gestion de la SCPI Kyaneos Pierre et nous permettront probablement, dès 2023, d'augmenter ce cap afin d'accueillir un plus grand nombre de clients au sein de la SCPI Kyaneos Pierre.

Enfin, comme le trimestre précédent, les difficultés d'approvisionnement perdurent et nous aurons besoin d'encore un trimestre pour nous adapter à ce nouvel environnement.

Ainsi, pour ne pas impacter la performance de la SCPI Kyaneos Pierre, nous ne facturerons pas d'honoraires de gestion ce trimestre.

Nous vous remercions à nouveau pour votre confiance !



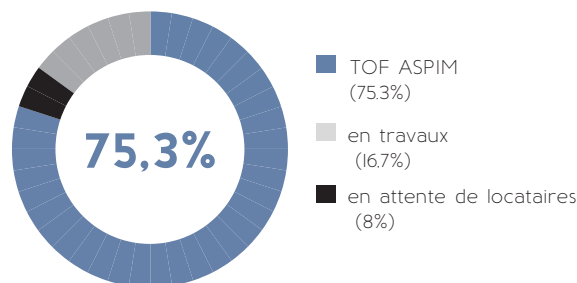
# LES DONNÉES AU 31/03/2022

MARCHÉ DES PARTS	T4 2021	T1 2022
Parts souscrites sur la période	21 421	23 664
Parts souscrites compensant les retraits	39	149
Parts en attente de cession	-	-
Transaction de gré à gré	-	-

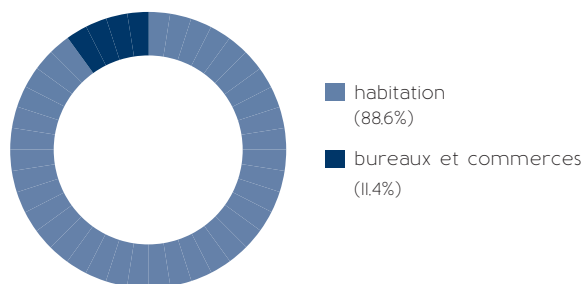
EVOLUTION DU CAPITAL	T4 2021	T1 2022
Capitalisation (en prix de souscription)	1502 M€	1756 M€
Capital nominal	1112 M€	130 M€
Nombre de parts	139 037	162 552
Nombre d'associés	3 253	3790

VALEURS DE RÉFÉRENCE	
Prix de souscription sur le trimestre	1 080€
Prix de retrait	961,20€
Valeur IFI au 31/12/2021	894,31€
Valeur de réalisation au 31/12/2021*	933,38€
Valeur de reconstitution au 31/12/2021*	1 123,54€

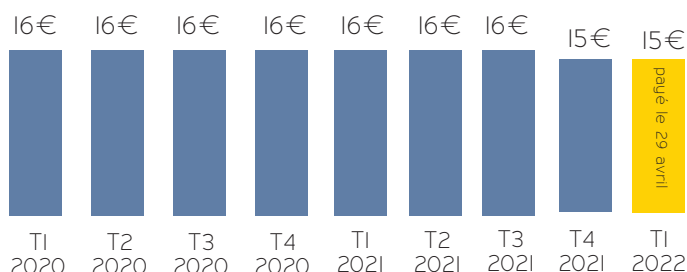
## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



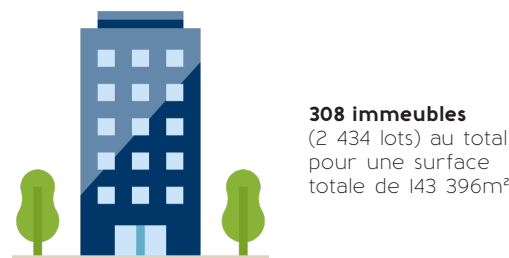
## RÉPARTITION TYPOLOGIQUE DES LOYERS



## ÉVOLUTION DU DIVIDENDE



## NOMBRE DE LOTS ET SURFACE



### ACTUALITÉS SOCIALES

Les convocations à l'Assemblée Générale Ordinaire et à l'Assemblée Générale Extraordinaire ont été envoyées le 17 mars 2022.

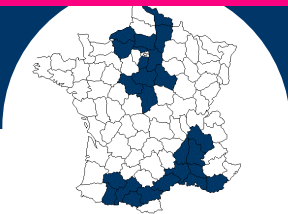
### SITUATION LOCATIVE : LOYERS ENCAISSÉS SUR LA PÉRIODE

La SCPI a encaissé des loyers à hauteur de 2 527 085€. La vacance locative s'élève à 24.7% dont :

- 16.7% liée à l'indisponibilité des appartements pendant la réalisation des travaux
- 8% liée à la recherche de locataires

### CESSIONS ET ARBITRAGES

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



# LES ACQUISITIONS AU 1<sup>er</sup> TRIMESTRE 2022

(1/2)



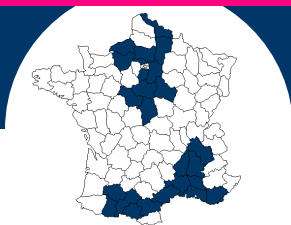
Etant donné la réforme du Diagnostic de Performance Energétique (DPE) au 1<sup>er</sup> juillet 2021, les données relatives aux économies d'énergie seront publiées en fin d'année, dans le rapport annuel de la SCPI. La note attribuée à la qualité de chaque logement sera également communiquée dans le rapport 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
257	1000	BOURG-EN-BRESSE	494	1 086 496 €	2 197 €	15 000 €	5,50%	5	5	0	0
258	1310	CONFRAŒON	630	1 352 000 €	2 146 €	36 000 €	5,90%	10	3	1	1
259	4800	GRÉOUX-LES-BAINS	207	498 000 €	2 401 €	46 000 €	6,20%	2	2	0	0
260	7100	ANNONAY	717	787 000 €	1 098 €	180 000 €	6,10%	2	5	3	3
261	9100	PAMIER	547	514 500 €	941 €	62 500 €	7,80%	2	3	2	2
262	9200	PAMIER	1 275	1 989 500 €	1 560 €	24 000 €	5,90%	0	12	0	0
263	9200	SAINT-GIRONS	401	609 000 €	1 519 €	266 000 €	6,30%	0	6	0	0
264	9420	RIMONT	620	573 000 €	925 €	342 000 €	7,50%	1	6	0	2
265	13530	TRETS	181	447 000 €	2 470 €	80 000 €	6,30%	0	3	1	1
266	26200	MONTÉLIMAR	302	409 000 €	1 354 €	12 000 €	6,10%	0	3	2	2
267	26700	PIERRELATTE	384	698 000 €	1 818 €	90 000 €	6,50%	5	1	2	2
268	26790	TULETTE	618	1 193 400 €	1 931 €	115 000 €	6,80%	12	4	0	0
269	31390	CARBONNE	267	453 800 €	1 700 €	69 500 €	6,40%	4	2	0	0
270	31480	CADOURS	1 056	1 990 000 €	1 884 €	10 000 €	6,00%	2	8	2	17
271	31810	VERNET	274	587 000 €	2 142 €	220 000 €	6,50%	1	4	0	0
272	34460	CESSENON-SUR-ORB	510	673 000 €	1 320 €	82 000 €	6,70%	1	5	0	2
273	41200	ROMORANTIN-LANTHENAY	200	363 825 €	1 819 €	88 825 €	6,90%	0	6	0	0
274	41200	ROMORANTIN-LANTHENAY	254	400 057 €	1 575 €	12 500 €	6,80%	3	2	0	0
275	41500	SAINT-DYÉ-SUR-LOIRE	638	646 640 €	1 013 €	83 640 €	6,50%	0	8	0	0
276	45300	ASCOUX	393	527 690 €	1 343 €	107 690 €	7,30%	2	4	0	0
277	45600	SULLY-SUR-LOIRE	1 137	2 182 500 €	1 920 €	32 500 €	6,70%	0	13	0	0
278	59278	ESCAUTPONT	606	971 395 €	1 603 €	241 395 €	7,00%	8	3	0	0
279	59940	ESTAIRES	310	518 340 €	1 674 €	87 340 €	6,70%	4	2	0	0
280	60400	NOYON	314	438 350 €	1 396 €	108 350 €	7,90%	3	2	0	0
281	62110	HÉNIN-BEAUMONT	753	994 375 €	1 321 €	100 375 €	7,60%	6	5	0	0
282	64000	PAU	225	485 608 €	2 162 €	22 608 €	7,70%	1	6	1	1
283	65200	BAGNÈRES-DE-BIGORRE	480	543 000 €	1 130 €	168 000 €	6,80%	4	3	0	2
284	65700	MAUBOURGUET	416	428 000 €	1 029 €	51 000 €	7,60%	3	3	0	0
285	71100	CHALON-SUR-SAÔNE	442	1 022 000 €	2 312 €	90 000 €	6,80%	11	0	2	2
286	71100	CHALON-SUR-SAÔNE	290	462 000 €	1 592 €	47 000 €	7,50%	4	3	1	1
287	71100	CHALON-SUR-SAÔNE	683	1 797 000 €	2 630 €	297 000 €	6,90%	4	24	1	1
288	71300	MONTCEAU-LES-MINES	592	683 000 €	1 154 €	110 000 €	8,10%	3	8	0	0
289	71350	ALLEREY-SUR-SAÔNE	460	481 000 €	1 046 €	50 000 €	7,20%	1	4	0	0
290	71370	OUROUX-SUR-SAÔNE	324	443 000 €	1 367 €	30 000 €	6,40%	1	4	0	0
291	71470	ROMENAY	996	1 092 000 €	1 097 €	80 000 €	6,80%	7	10	0	0
292	71570	LA CHAPELLE-DE-GUINCHAY	242	348 999 €	1 444 €	- €	6,80%	1	3	0	0
293	71710	MONTCENIS	1 543	2 095 997 €	1 358 €	330 000 €	6,00%	2	20	0	0
294	71690	CLÈRES	411	850 000 €	2 068 €	113 000 €	6,40%	9	1	0	0
295	83670	BARJOLS	252	401 752 €	1 594 €	89 000 €	6,30%	0	4	0	0
296	84000	AVIGNON	415	759 000 €	1 828 €	82 000 €	6,70%	4	2	2	2



\*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.



# LES ACQUISITIONS AU 1<sup>er</sup> TRIMESTRE 2022

(2/2)



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.

#	Dept.	Ville	Surface totale en m²	Prix AEM*	Prix au m²	Budget prévisionnel travaux	Rendement AEM	PI et P2	P3 et +	Garages et parkings	Tertiaire
297	84100	ORANGE	180	368 000 €	2 048 €	65 000 €	6.7%	2	1	1	1
298	84150	JONQUIÈRES	439	634 000 €	1 444 €	80 000 €	7.1%	3	2	1	1
299	84150	JONQUIÈRES	160	378 000 €	2 363 €	50 000 €	6.0%	1	2	0	0
300	84420	PIOLENC	399	624 500 €	1 565 €	82 500 €	6.6%	0	5	0	0
301	84700	SORGUES	240	387 000 €	1 614 €	44 000 €	6.1%	1	3	0	0
302	84700	SORGUES	541	899 321 €	1 662 €	73 000 €	7.3%	6	2	1	1
303	89190	VILLENEUVE-L'ARCHEVÊQUE	234	325 500 €	1 391 €	12 500 €	7.0%	1	3	0	0
304	91150	ÉTAMPES	261	707 206 €	2 710 €	239 500 €	6.5%	0	5	1	1

## NIVEAU D'ENDETTEMENT

**23%**

Au 31/03/22, la dette représente 14% de la capitalisation de la SCPI, qui est autorisée à s'endetter au max. à 40%.

## DIVERSIFICATION LOCALIVE

**2 434**

C'est le nombre de lots détenus par la SCPI Kyaneos Pierre au 31/03/22.

## DIVERSIFICATION GÉO.

**32**

La SCPI Kyaneos Pierre s'étend sur 32 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 m² tient compte du budget travaux.

## 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 136 000 000€, puis étant augmenté de 5 millions d'euros par mois entre la période du 1<sup>er</sup> avril 2022 au 1<sup>er</sup> juin 2023, pour atteindre un capital maximum de 206 000 000€. 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 1 080€ : 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 6<sup>e</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 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

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 disponibles sur :



[WWW.KYANEOSAM.COM](http://WWW.KYANEOSAM.COM)

## 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 12,80%
- 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 1<sup>er</sup> 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%.

## 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 : 136 000 000€ au 01/04/22 augmenté de 5M€ par mois jusqu'au 01/06/2023 pour un maximum de 172 000 000€. Dépositaire: SGSS. Evalueur : Adéquation expertise. Le présent bulletin est valable pour la période : 01/01/2022 au 31/03/2022. Kyaneos AM est agréée par l'AMF sous le n° GPI8-00002 depuis le 26/02/18.

