



# KYANEOS

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION SCPI KYANEOS PIERRE - 2<sup>ème</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. **Plus généralement, 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 (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 et les travaux d'entretien courants de certains immeubles détenus par 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 la société liée (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 T1 2022,  
soit une collecte nette de  
21,5M€ sur le trimestre



35 IMMEUBLES ACQUIS  
soit 235 lots (15 674 m<sup>2</sup>) pour  
25M€ (travaux et frais inclus)



464 NOUVEAUX ASSOCIÉS  
pour un total de 4 254  
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,

Les trimestres se suivent et se ressemblent pour la SCPI Kyaneos Pierre : un dividende de 15€ par part, un nombre important d'immeubles acquis, beaucoup de travaux réalisés, des logements rénovés et des locataires satisfaits !

Contrairement aux années précédentes, le prix de la part n'a pas augmenté au 1<sup>er</sup> juillet 2022 car l'environnement actuel de hausse des taux d'intérêts nous pousse à être conservateurs au regard des valorisations des actifs immobiliers.

Certes, nous pensons que notre classe d'actif ne sera pas la première impactée car d'autres facteurs, comme la liquidité, ont probablement davantage d'effet sur la valorisation des immeubles acquis par la SCPI Kyaneos Pierre. Cependant, nous préférons rester conservateurs étant donné l'environnement incertain que nous traversons.

Nous souhaitons cependant vous rassurer : à ce jour, le prix des immeubles que nous étudions – en vue de leur acquisition – est toujours orienté à la hausse ! Ainsi, le cap de la collecte que nous avons mis en place en début d'année nous permet de rester sélectifs !

Nous vous informons également que, comme chaque année, Kyaneos AM a publié un rapport ESG disponible sur notre site internet : [www.kyaneosam.com/objectifs-esg/](https://www.kyaneosam.com/objectifs-esg/).

Nous vous remercions à nouveau pour votre confiance.

# LES DONNÉES AU 30/06/2022

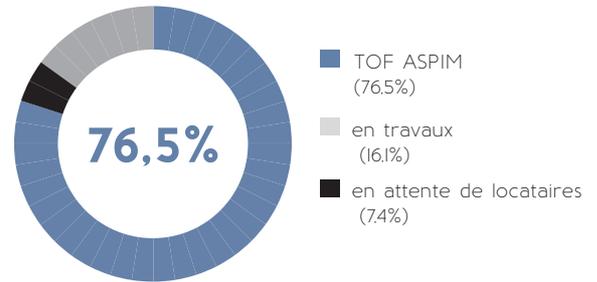


MARCHÉ DES PARTS	T1 2022	T2 2022
Parts souscrites sur la période	23 664	20 089
Parts souscrites compensant les retraits	149	144
Parts en attente de cession	-	-
Transaction de gré à gré	-	94

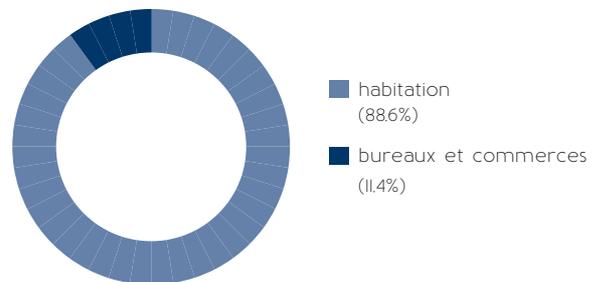
ÉVOLUTION DU CAPITAL	T1 2022	T2 2022
Capitalisation (en prix de souscription)	175.6 M€	197 M€
Capital nominal	130 M€	145 M€
Nombre de parts	162 552	182 497
Nombre d'associés	3 790	4 254

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



**343 immeubles**  
(2 696 lots) au total  
pour une surface  
totale de 159 075m<sup>2</sup>

### ACTUALITÉS SOCIALES

L'Assemblée Générale Ordinaire annuelle des Associés a approuvé l'ensemble des résolutions présentées. Par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du mois d'avril, le capital social maximal statutaire est fixé à 136M€ et augmentera de 5M€ par mois jusqu'en juin 2023 pour atteindre 206M€.

### SITUATION LOCATIVE : LOYERS ENCAISSÉS SUR LA PÉRIODE

La SCPI a encaissé des loyers à hauteur de 3 074 586€. La vacance locative s'élève à 23.5% dont :

- 16.1% liée à l'indisponibilité des appartements pendant la réalisation des travaux
- 7.4% 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 2<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2022

(1/2)



Etant donné la réforme du Diagnostic de Performance Energétique (DPE) au 1er 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 m²	Prix AEM*	Prix au m²	Budget prévisionnel travaux	Rendement AEM	P1 et P2	P3 et +	Garages et parkings	Tertiaire
305	01	BOURG-EN-BRESSE	476	570 000 €	1 197 €	18 000 €	6.9%	1	5	2	-
306	04	MANOSQUE	488	1 102 000 €	2 258 €	42 000 €	5.8%	3	3	-	1
307	07	ANNONAY	880	740 000 €	841 €	230 000 €	6.5%	1	5	-	3
308	09	SAINT-PAUL-DE-JARRAT	210	330 000 €	1 571 €	72 000 €	6.2%	3	2	-	-
309	09	PAMIER	270	629 000 €	2 198 €	528 000 €	5.6%	-	3	3	-
310	09	PAMIER	276	285 150 €	1 033 €	30 150 €	6.6%	-	3	1	-
311	11	NARBONNE	260	556 990 €	2 139 €	63 000 €	6.0%	4	-	-	1
312	27	GISORS	1 937	4 121 677 €	2 128 €	674 461 €	6.9%	30	21	18	-
313	31	CAZÈRES	380	454 000 €	1 194 €	100 000 €	6.9%	-	3	-	3
314	31	AURIGNAC	305	357 500 €	1 173 €	45 000 €	6.9%	3	3	-	-
315	33	GIRONDE-SUR-DROPT	611	769 000 €	1 259 €	68 000 €	6.5%	-	8	8	-
316	34	PÉZENAS	263	559 000 €	2 125 €	93 000 €	7.2%	6	-	-	2
317	38	ROUSSILLON	748	923 908 €	1 236 €	40 000 €	7.9%	-	2	-	1
318	38	ROUSSILLON	291	430 000 €	1 478 €	49 000 €	6.7%	4	1	-	-
319	41	CELLETES	277	526 670 €	1 902 €	60 670 €	6.7%	6	-	-	-
320	45	GIEN	602	793 000 €	1 317 €	225 000 €	6.9%	-	7	10	-
321	47	AGEN	356	570 000 €	1 601 €	50 000 €	5.3%	1	4	-	-
322	47	AGEN	381	615 000 €	1 615 €	15 000 €	4.6%	2	4	-	-



\*Prix AEM : Prix Acte en Mains (prix d'achat + frais d'acquisition + budget travaux). Le prix au m² tient compte du budget travaux.



# LES ACQUISITIONS AU 2<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2022

(2/2)

#	Dept.	Ville	Surface totale en m <sup>2</sup>	Prix AEM*	Prix au m <sup>2</sup>	Budget prévisionnel travaux	Rendement AEM	PI et P2	P3 et +	Garages et parkings	Tertiaire
323	47	MARMANDE	291	368 000 €	1 265 €	30 000 €	7,2%	4	-	-	1
324	59	CAMBRAI	265	437 605 €	1 650 €	150 605 €	7,2%	3	2	6	-
325	65	LANNEMEZAN	506	483 500 €	956 €	123 500 €	7,1%	6	-	-	1
326	69	QUINCIÉ-EN-BEAUJOLAIS	382	533 900 €	1 399 €	64 000 €	6,4%	1	4	-	2
327	71	MÂCON	626	778 500 €	1 243 €	121 000 €	7,1%	3	5	-	3
328	76	YVETOT	174	302 777 €	1 743 €	71 777 €	5,4%	2	1	-	-
329	76	SAINT-AUBIN-LÈS-ELBEUF	338	563 000 €	1 666 €	65 000 €	6,9%	5	1	12	-
330	80	VILLERS-BRETONNEUX	185	351 492 €	1 900 €	76 725 €	6,5%	2	1	-	1
331	80	VILLERS-BRETONNEUX	275	561 699 €	2 043 €	141 466 €	6,6%	2	3	9	1
332	82	CASTELSARRASIN	369	613 500 €	1 664 €	122 500 €	7,2%	2	2	31	2
333	83	LA ROQUEBRUSSANNE	481	669 000 €	1 392 €	69 000 €	7,2%	3	3	-	-
334	83	TOULON	254	433 000 €	1 705 €	86 000 €	6,3%	1	2	-	1
335	84	CAVAILLON	1 162	1 897 000 €	1 633 €	480 000 €	5,7%	-	16	16	-
336	84	VALRÉAS	357	671 000 €	1 880 €	269 000 €	6,4%	3	3	-	-
337	89	AUXERRE	302	835 000 €	2 765 €	315 000 €	5,2%	8	2	-	-
338	89	MIGENNES	456	461 000 €	1 011 €	150 000 €	6,2%	5	2	-	1
339	91	ÉTAMPES	241	623 450 €	2 587 €	87 650 €	6,5%	4	2	-	-

### NIVEAU D'ENDETTEMENT

**26%**

Au 30/06/2022, la dette représente 26% de la capitalisation de la SCPI, qui est autorisée à s'endetter au max. à 40%.

### DIVERSIFICATION LOCATIVE

**2 669**

C'est le nombre de lots détenus par la SCPI Kyaneos Pierre au 30/06/2022.

### DIVERSIFICATION GÉO.

**36**

La SCPI Kyaneos Pierre s'étend sur 36 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.

## 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 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 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 : 156 000 000€ au 01/08/2022 augmenté de 5M€ par mois jusqu'au 01/06/2023 pour un maximum de 206 000 000€. Dépositaire : SGSS. Evalueur : Adéquation expertise.

Le présent bulletin est valable pour la période : 01/04/2022 au 30/06/2022. Kyaneos AM est agréée par l'AMF sous le n° GPI8-00002 depuis le 26/02/2018.

