

# KYANEOS

## BULLETIN D'INFORMATION TRIMESTRIEL SCPI KYANEOS PIERRE - 3<sup>ème</sup> trimestre 2022

### LES PRINCIPAUX RISQUES DE LA SCPI KYANEOS PIERRE

**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 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.

**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



#### 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

### L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE



DE COLLECTE NET  
pour un total de 217M€



45 IMMEUBLES ACQUIS  
soit 274 lots (17 947 m<sup>2</sup>) pour  
32M€ (travaux et frais inclus)



465 NOUVEAUX ASSOCIÉS  
pour un total de 4 719 associés  
de la SCPI



14€/PART  
distribués pour le trimestre  
(pour une part en pleine jouissance)



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

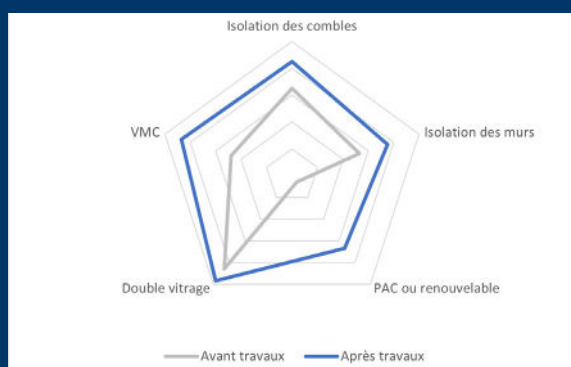


Chers associés,

La SCPI Kyaneos Pierre poursuit sa croissance avec l'acquisition de 45 immeubles au 3<sup>ème</sup> trimestre 2022 ! La SCPI est désormais présente sur 37 départements et compte près de 3 000 lots. Plus que jamais, une des forces de la SCPI Kyaneos Pierre est la diversification.

Ce trimestre, le dividende versé s'établit à 14€ par part, impacté par la hausse des prix et des délais des travaux de rénovation que nous menons sur les immeubles.

Si vous souhaitez en savoir plus sur la nature des travaux, nous avons publié le rapport « ESG » (Environnement, Social, Gouvernance) de Kyaneos AM au sein duquel vous pouvez retrouver les résultats extra-financiers de la SCPI Kyaneos Pierre. En particulier, vous pourrez constater les travaux réalisés sur les logements acquis à l'aide de 5 critères liés à l'efficacité énergétique et 5 critères liés à la qualité du logement.



La grande majorité des immeubles acquis ont déjà du double vitrage et nous n'avons changé que peu de fenêtres. À l'inverse, nous avons installé un grand nombre de pompes à chaleur, air/air ou air/eau. Nous ne pourrions pas atteindre un taux de 100% d'installation car nous avons plusieurs immeubles sur lesquels les Architectes des Bâtiments de France refusent ce type d'installation. En revanche, nous avons pour objectif d'isoler la totalité des combles et murs périphériques de nos immeubles.

Concernant la qualité du logement, les améliorations sont plus homogènes et nous avons pour objectif d'améliorer ces résultats dans les mois à venir.

N'hésitez pas à consulter notre rapport « ESG » sur notre site internet [www.kyaneosam.com](http://www.kyaneosam.com) afin de constater que Kyaneos AM s'affirme comme un des principaux acteurs français de la transition énergétique et de la lutte contre le mal logement !

Nous vous remercions à nouveau pour votre confiance qui nous permet de rénover l'ensemble des immeubles. En effet, un grand nombre de locataires constatent l'impact des travaux réalisés sur leurs factures d'énergie et vous en remercient !



# LES DONNÉES AU 30/09/2022

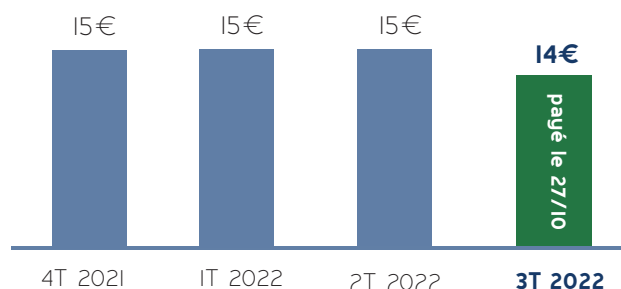
## MARCHÉ DES PARTS

	4T 2021	1T 2022	2T 2022	3T 2022
Parts souscrites sur la période	21 421	23 664	20 089	18 810
Parts souscrites compensant les retraits	39	149	144	93
Parts en attente de cession	-	-	-	-
Transaction de gré à gré	20	-	-	34

## ÉVOLUTION DU CAPITAL

	4T 2021	1T 2022	2T 2022	3T 2022
Capitalisation (en prix de souscription)	150,2 M€	175,6 M€	197 M€	217 M€
Capital nominal	111,2 M€	130 M€	145 M€	160 M€
Nombre de parts	139 037	162 552	182 497	201 214
Nombre d'associés	3 253	3 790	4 254	4 719

## ÉVOLUTION DU DIVIDENDE



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## VALEURS DE RÉFÉRENCE

	au 31/12/2021
Prix de souscription	1 080€
Prix de retrait	961,20€
Valeur IFI	894,31€
Valeur de réalisation	933,38€
Valeur de reconstitution	1 123,54€

## ACTUALITÉS SOCIALES

Il n'y a pas d'actualités sociales sur la période.

## CESSIONS ET ARBITRAGES

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



# LES NOUVELLES ACQUISITIONS DU TRIMESTRE



La note attribuée à la qualité de chaque logement sera communiquée dans le rapport annuel.

Durant le 3<sup>ème</sup> trimestre 2022, la SCPI Kyaneos Pierre a fait l'acquisition de **45 nouveaux immeubles** dans son parc immobilier pour **un total de 388** au 30/09/2022.

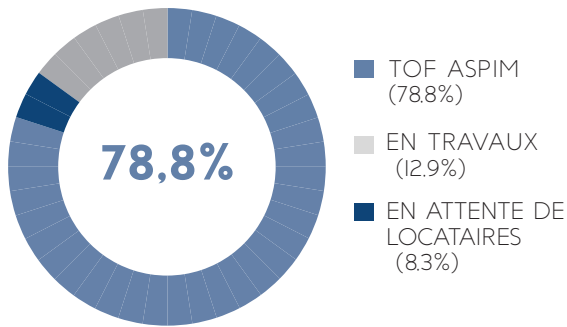
Dept.	Ville	Surface totale en m <sup>2</sup>	Prix AEM* travaux inclus	Prix au m <sup>2</sup>	Budget prévisionnel travaux	Rendement AEM	PI et P2	P3 et +	Garages et parkings	Tertiaire
01	CHÂTILLON-SUR-CHALARONNE	454	796 060€	1 752€	45 000€	5.7%	3	3	-	1
01	CHÂTILLON-SUR-CHALARONNE	339	874 705€	2 580€	70 000€	5.1%	4	5	9	-
01	CHÂTILLON-SUR-CHALARONNE	142	305 735€	2 153€	37 500€	7.4%	3	2	-	-
09	LÉRAN	625	893 000€	1 429€	315 000€	6.6%	6	7	-	-
11	NARBONNE	542	843 000€	1 555€	237 500€	6.9%	3	6	-	2
11	SALLES-D'AUDE	300	500 000€	1 667€	55 000€	5.9%	-	4	-	-
13	CHÂTEAURENARD	784	1 562 000€	1 992€	220 000€	5.8%	4	10	9	-
13	NOVES	289	645 000€	2 232€	125 000€	4.9%	2	1	-	3
26	PIERRELATTE	368	480 000€	1 304€	- €	%	2	2	2	1
27	BOURG-ACHARD	400	698 000€	1 745€	168 000€	7.3%	-	6	14	1
27	NONANCOURT	338	575 380€	1 702€	50 380€	7.0%	-	6	12	-
27	PONT-DE-L'ARCHE	242	483 000€	1 996€	38 000€	6.3%	6	-	-	-
28	SAINT-RÉMY-SUR-AVRE	571	977 750€	1 712€	57 750€	6.1%	1	6	7	-
30	MARUÉJOLS-LÈS-GARDON	420	694 000€	1 652€	100 000€	6%	-	5	-	-
31	GOURDAN-POLIGNAN	144	245 000€	1 773€	102 500€	5.25%	2	1	-	-
31	GOURDAN-POLIGNAN	112	129 000€	1 158 €	16 500€	7.6%	-	2	-	-
31	ROQUEFORT-SUR-GARONNE	346	521 200€	1 506€	146 200€	7%	3	3	5	1
31	SEYSSES	215	485 334€	2 257€	45 400€	6.5%	3	-	-	1
32	MASSEUBE	271	464 600€	1 717€	233 600€	7.1%	5	2	-	-
32	FLEURANCE	282	372 000€	1 319€	120 000€	6.6%	3	2	-	1
33	SAINTE-FOY-LA-GRANDE	267	373 000€	1 395€	30 000€	6.7%	1	2	-	1
34	MAUGUIO	315	871 000€	2 765€	84 000€	6%	4	3	-	-
34	MONTBAZIN	254	470 000€	1 850€	100 000€	5.6%	-	4	-	-
34	COURNONTERRAL	366	798 000€	2 183€	70 000€	6.7%	4	4	-	-
45	MALESHERBES	514	891 500€	1 734€	126 500 €	7.3%	6	4	-	-
45	PUISEAUX	193	321 200€	1 668€	26 200 €	6.5%	1	2	-	-
45	SAINT-DENIS-DE-L'HÔTEL	260	583 100€	2 245€	31 100€	5.9%	1	3	5	1
47	AGEN	581	938 000€	1 614€	5 000€	5.8%	1	5	-	1
47	MONCLAR	366	437 000€	1 193€	227 000€	7.1%	2	4	-	-
47	COLAYRAC-SAINT-CIROQ	223	376 000€	1 686€	34 500€	6.6%	3	1	13	-
60	ATTICHY	353	563 307€	1 596€	65 307€	6.6%	2	3	12	-
60	FITZ-JAMES	607	1 270 000€	2 094€	310 000€	6.3%	9	3	20	-
65	BAGNÈRES-DE-BIGORRE	281	417 000€	1 484€	186 000€	5.7%	1	3	12	-
71	CHALON-SUR-SAÔNE	2 119	4 180 000€	1 973€	50 000€	5.9%	-	15	4	4
71	CUISERY	212	400 000€	1 882€	110 000€	6.5%	3	3	-	-
76	BOLBEC	292	392 503€	1 344€	63 503€	6.9%	2	1	-	1
76	PETIT CAUX	198	343 860€	1 737€	24 860€	5.9%	-	2	-	-
76	FAUVILLE-EN-CAUX	353	702 425€	1 990€	108 425€	6.3%	2	2	-	2
77	MONTREAU-FAULT-YONNE	772	1 535 076€	1 987€	289 076€	6.7%	11	3	-	2
77	MONTREAU-FAULT-YONNE	195	384 300€	1 971€	62 300€	7%	1	1	-	1
77	NEMOURS	656	928 000€	1 415€	173 000€	6.4%	3	4	-	-
82	CASTELSARRASIN	250	544 000€	2 177€	145 000€	6.3%	3	3	-	-
84	CAVAILLON	286	474 000€	1 656€	125 000€	6.1%	3	2	-	1
84	MAZAN	511	794 000€	1 554€	40 000€	5.6%	1	2	8	1
91	LA VILLE-DU-BOIS	339	1 193 000€	3 519€	32 000€	5.9%	2	6	-	-



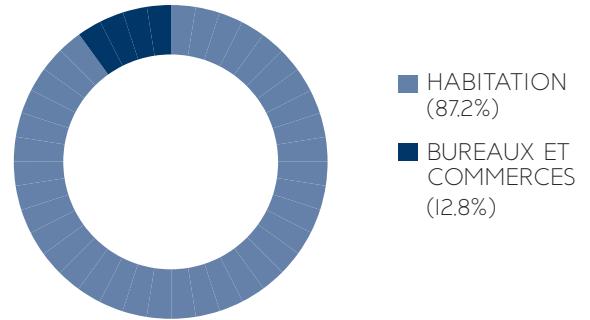
\*Prix AEM : Prix Acte en Mains (prix d'achat + frais d'acquisition + budget travaux). Le prix au m<sup>2</sup> tient compte du budget travaux.



## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



## RÉPARTITION TYPOLOGIQUE DES LOYERS

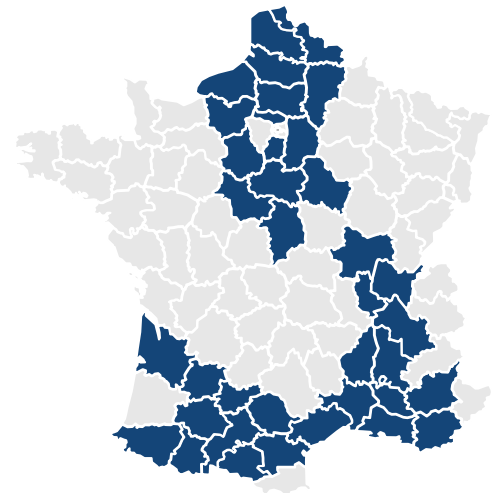


## LOCALISATION DU PATRIMOINE

La SCPI Kyaneos Pierre s'étend sur **37 départements** au total, sur les 96 départements de France Métropolitaine.

Pour rappel, la SCPI vise tout type d'immeubles, loués ou vacants, avec ou sans locaux commerciaux, en favorisant les immeubles en pleine propriété, dans des zones géographiques où la démographie est positive.

Kyaneos Pierre étend peu à peu sa zone d'investissement au nord et au sud du bassin Île-de-France.



## PATRIMOINE DE LA SCPI

Nombre d'immeubles	388
Nombre de lots	2 993
Surface totale	176 994 m <sup>2</sup>
Loyers encaissés sur la période	3 547 722€
Taux d'Occupation Financier	78,8%
Niveau d'endettement	26%

## 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>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 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 : 121 000 000€ au 01/09/2022 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 : 01/07/2022 au 30/09/2022. Kyaneos AM est agréée par l'AMF sous le n° GPI8-00002 depuis le 26/02/2018.

# KYANEOS