

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION SCPI KYANEOS PIERRE - 4<sup>e</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



### PRIX DE SOUSCRIPTION

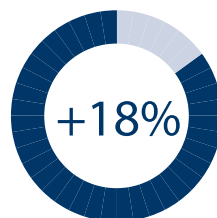
1 080€/part, tous frais inclus



### DÉLAI DE JOUISSANCE

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

### L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE



DE CAPITALISATION  
par rapport au 3T 2021,  
soit une collecte nette de  
23.1M€ sur le trimestre.



56 IMMEUBLES ACQUIS  
soit 418 lots (25 261 m<sup>2</sup>) pour  
37,9M€ (travaux et frais inclus)



549 NOUVEAUX ASSOCIÉS  
pour un total de 3 253  
associés de la SCPI



15€/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,

Toute l'équipe de Kyaneos vous souhaite une excellente année 2022.

Pour Kyaneos, l'année 2021 aura été celle d'une croissance exceptionnelle. En effet, le montant total des actifs immobiliers de la SCPI Kyaneos Pierre est de 162mlns d'euros au 31/12/2021 contre 56mlns un an plus tôt ! Nul doute que ce montant sera supérieur à 200mlns dès la fin du premier trimestre 2022.

Pour faire face à cette croissance, les équipes de Kyaneos se sont étoffées puisque nous sommes passés de 12 collaborateurs fin 2020 à près de 30 début 2022. L'équipe de maîtres d'œuvre représente désormais plus d'un tiers de notre effectif et supervise environ 1 million d'euros de travaux chaque mois afin de remplir nos objectifs d'amélioration de la qualité et de l'efficacité énergétique des logements. Les 4 équipes d'investissements sont présentes dans 25 départements, afin d'augmenter la diversification géographique de la SCPI Kyaneos Pierre.

Concernant le rendement, comme nous vous l'avions indiqué depuis plusieurs trimestres, le prix de l'immobilier résidentiel a augmenté notablement depuis la création de la SCPI Kyaneos Pierre alors que les loyers sont restés stables : le rendement a donc diminué. Cette hausse des prix a été répercutée sur le prix de la part de la SCPI Kyaneos Pierre qui est actuellement de 1080€ contre 1000€ à la création de la SCPI en 2018. Le dividende distribué au 4ème trimestre est de 15€ par part – contre 16€ les précédents trimestres – et, sauf nouvelle hausse des prix de l'immobilier, nous pensons que le dividende trimestriel devrait se stabiliser sur ces niveaux.

Nous publierons au mois d'avril le rapport annuel de la SCPI Kyaneos Pierre qui, comme nous vous l'indiquions le dernier trimestre, fera apparaître de nouveaux indicateurs pour mesurer l'impact des travaux que nous réalisons chaque mois.



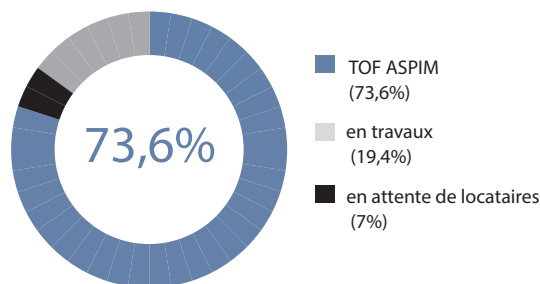
# LES DONNÉES AU 31/12/21

MARCHÉ DES PARTS	T3 2021	T4 2021
Parts souscrites sur la période	14 769	21 421
Parts souscrites compensant les retraits	-	39
Parts en attente de cession	-	-
Transactions de gré à gré	-	20

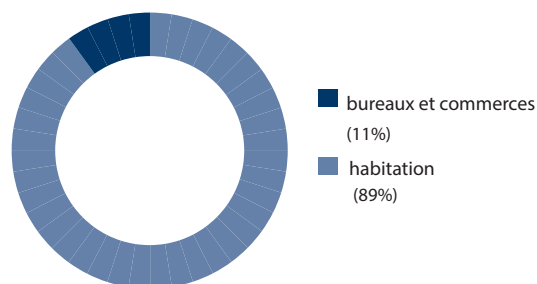
EVOLUTION DU CAPITAL	T3 2021	T4 2021
Capitalisation (en prix de souscription)	127,1 M€	150,2 M€
Capital nominal	94,1 M€	111,2 M€
Nombre de parts	117 655	139 037
Nombre d'associés	2 704	3 253

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

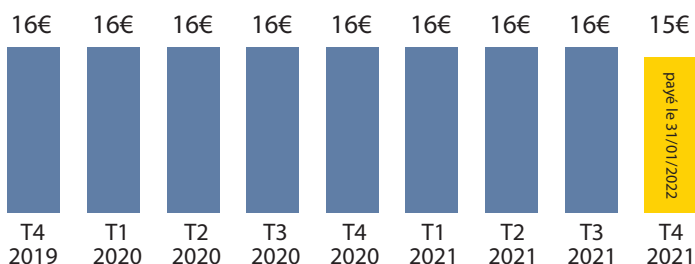
## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



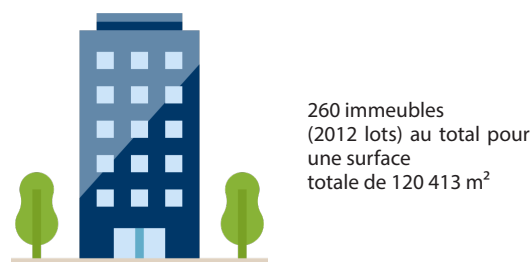
## RÉPARTITION TYPOLOGIQUE DES LOYERS



## ÉVOLUTION DU DIVIDENDE



## NOMBRE DE LOTS ET SURFACE



### ACTUALITÉS SOCIALES

Les associés seront prochainement convoqués en Assemblée Générale Ordinaire pour statuer sur l'exercice 2021.

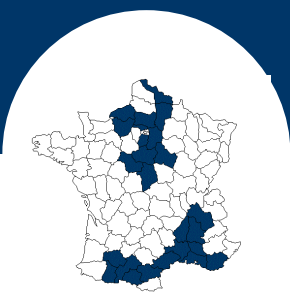
### SITUATION LOCATIVE : LOYERS ENCAISSÉS SUR LA PÉRIODE

La SCPI a encaissé des loyers à hauteur de 2 000 421€. La vacance locative s'élève à 26,4% dont :

- 19,4 % liés à l'indisponibilité des appartements pendant la réalisation des travaux
- 7,0 % liés à la recherche de locataires

### CESSIONS ET ARBITRAGES

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



# LES ACQUISITIONS DU 4<sup>e</sup> TRIMESTRE

(1/2)



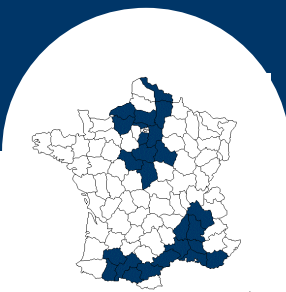
Etant donné la réforme du Diagnostic de Performance Energétique (DPE) au 1er juillet 2021, les données relatives aux économies d'énergie seront publiées dans le rapport annuel de la SCPI. La note attribuée à la qualité de chaque logement sera également communiquée dans le rapport annuel.

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
201	09	FOIX	479	815 000 €	1 701 €	480 000 €	6,0%	4	3	-	1
202	09	PAMIER	309	523 000 €	1 691 €	220 000 €	4,9%	1	5	-	-
203	09	OUST	304	403 000 €	1 326 €	70 000 €	6,7%	4	2	-	-
204	09	SAINT-GIRONS	196	210 700 €	1 077 €	32 000 €	8,7%	-	3	-	-
205	11	NARBONNE	446	775 000 €	1 736 €	50 000 €	7,4%	3	2	-	2
206	13	CABANNES	281	439 000 €	1 562 €	115 000 €	7,8%	2	4	-	-
207	13	CABANNES	279	423 000 €	1 516 €	125 000 €	6,8%	1	2	-	1
208	26	ROMANS-SUR-ISÈRE	861	892 000 €	1 036 €	55 000 €	5,9%	3	2	-	2
209	26	SAINT-PAUL-LÈS-ROMANS	655	1 002 000 €	1 530 €	550 000 €	7,0%	7	4	5	1
210	30	BEUCAIRE	575	697 000 €	1 212 €	255 000 €	7,1%	3	3	-	2
211	31	AUTERIVE	330	479 760 €	1 454 €	43 700 €	7,3%	4	2	-	-
212	31	MONTRÉJEAU	145	162 200 €	1 119 €	45 000 €	10,5%	2	1	-	1
213	31	SAINT-MARTORY	479	361 000 €	754 €	90 000 €	6,5 %	3	3	-	-
214	34	PÉZENAS	391	633 000 €	1 620 €	170 000 €	5,9%	1	4	3	1
215	34	SERVIAN	325	414 000 €	1 274 €	95 000 €	6,2%	-	3	3	-
216	34	LUNEL	343	594 450 €	1 734 €	131 450 €	6,9%	6	1	1	-
217	34	POUSSAN	430	684 000 €	1 591 €	66 000 €	7,5%	2	4	1	1
218	34	LODÈVE	556	483 000 €	869 €	100 000 €	9,4%	3	3	-	2
219	38	VIENNE	1 653	2 127 000 €	1 287 €	360 000 €	6,6%	-	25	25	-
220	45	BORDES	1 562	1 805 000 €	1 156 €	455 000 €	6,7%	10	14	48	-
221	59	BRUAY-SUR-L'ESCAUT	773	984 170 €	1 273 €	4 950 €	6,9%	-	9	9	-
222	60	NOYON	296	485 000 €	1 638 €	141 000 €	7,4%	3	3	-	-
223	60	CROUY-EN-THELLE	576	1 203 000 €	2 090 €	86 000 €	6,5%	1	7	18	1
224	62	CARVIN	578	1 204 700 €	2 084 €	51 700 €	6,8%	-	9	9	-
225	62	BEUVRY	827	1 012 700 €	1 225 €	217 700 €	7,7%	6	6	12	-
226	62	BRUAY-LA-BUISSIÈRE	175	309 500 €	1 769 €	71 500 €	7,1%	2	1	-	1
227	65	TARBES	418	636 000 €	1 522 €	50 000 €	7,6%	7	3	14	-
228	65	TRIE-SUR-BAÏSE	310	173 000 €	558 €	15 000 €	9,4%	-	2	-	1
229	65	SÉMÉAC	660	1 190 000 €	1 803 €	323 000 €	5,8%	-	12	14	-
230	65	SÉMÉAC	472	859 125 €	1 820 €	87 800 €	6,7%	13	-	20	-
231	65	AUREILHAN	397	572 100 €	1 441 €	25 000 €	7,7%	1	6	7	-
232	76	LILLEBONNE	214	394 000 €	1 841 €	80 000 €	7,5%	3	1	-	1
233	76	BOLBEC	457	650 750 €	1 424 €	112 750 €	6,6%	5	1	2	2
234	76	FÉCAMP	513	680 458 €	1 326 €	108 500 €	7,2 %	4	4	10	-
235	77	MONTEREAU-FAULT-YONNE	172	413 120 €	2 402 €	106 120 €	5,9%	3	1	-	-
236	77	BUTHIERS	206	437 000 €	2 125 €	70 000 €	6,5%	3	1	-	-
237	80	AMIENS	188	362 000 €	1 926 €	43 000 €	7,5%	3	1	-	-
238	81	BRUGUIÈRE	320	439 000 €	1 372 €	50 000 €	6,5%	3	3	-	-
239	81	CARMAUX	611	824 020 €	1 349 €	466 020 €	7,1%	10	3	-	-
240	81	GAILLAC	453	939 479 €	2 073 €	305 479 €	6,3%	5	5	-	-



\*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 DU 4e TRIMESTRE

(2/2)



Etant donné la réforme du Diagnostic de Performance Energétique (DPE) au 1er juillet 2021, les données relatives aux économies d'énergie seront publiées 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 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
241	83	LA ROQUEBRUSSANNE	285	530 027 €	1 862 €	42 000 €	6,6%	1	3	-	-
242	83	DRAGUIGNAN	407	756 000 €	1 857 €	100 000 €	6,7%	3	3	-	1
243	83	DRAGUIGNAN	235	439 000 €	1 868 €	78 000 €	6,5%	2	3	-	-
244	83	HYÈRES	417	1 018 000 €	2 442 €	170 000 €	6,2%	5	2	-	2
245	83	LE MUY	346	450 408 €	1 302 €	62 000 €	9,7%	1	2	-	2
246	83	VIDAUBAN	157	316 613 €	2 017 €	12 000 €	7,6%	4	-	-	-
247	84	CAVAILLON	330	480 000 €	1 455 €	- €	7,1%	2	2	-	1
248	89	SENS	435	522 265 €	1 201 €	60 000 €	7,4%	6	1	-	-
249	89	AILLANT-SUR-THOLON	291	381 415 €	1 311 €	83 415 €	6,9%	1	3	-	1
250	89	VILLENEUVE-L'ARCHEVÊQUE	270	417 245 €	1 545 €	190 600 €	5,5%	-	4	4	-
251	89	VILLENEUVE-SUR-YONNE	239	331 000 €	1 385 €	55 000 €	6,9%	3	1	1	-
252	89	CHÉROY	392	548 000 €	1 398 €	30 000 €	6,5%	0	4	10	2
253	89	CHÉROY	528	1 159 270 €	2 197 €	221 870 €	6,5%	9	4	10	-
254	91	ÉTAMPES	708	1 627 000 €	2 298 €	180 000 €	6,2%	3	8	11	-
255	91	ÉTAMPES (Garages)	N/A	32 365 €	N/A	N/A	5,6%	-	-	3	-
256	91	ÉTAMPES	918	1 546 000 €	1 683 €	100 000 €	7,0%	4	3	3	2

## NIVEAU D'ENDETTEMENT

**22%** Au 31/12/21, la dette représente 22% de la capitalisation de la SCPI, qui est autorisée à s'endetter au max. à 40%.

## DIVERSIFICATION LOCATIVE

**~2000** C'est le nombre de lots détenus par la SCPI Kyaneos Pierre au 31/12/2021.

## 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.

## 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 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 6e 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 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'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 12,8 %  
– 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 30e 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 20,00 %.

## 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: 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° GP18-00002 depuis le 26/02/18.

