



BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION SCPI KYANEOS PIERRE - 2^{ème} trim. 2021

Souscrire à des parts de SCPI Kyaneos Pierre s'apparente à un placement indirect en immobilier, dont la durée de placement conseillée est de 10 ans. Le capital de même que les revenus ne sont pas garantis. 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. Les SCPI présentent une liquidité limitée : le retrait des parts n'est pas garanti.

L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE

10

MIN. DE SOUSCRIPTION

10 parts pour un nouvel associé



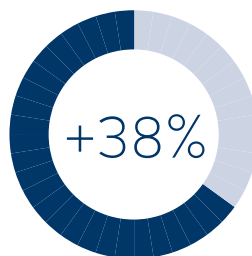
PRIX DE SOUSCRIPTION

1.060€/part, tous frais inclus
1.080€/part à compter du 01/07/21



DÉLAI DE JOUISSANCE

1^{er} jour du 6^{ème} mois
suivant la souscription



DE CAPITALISATION
par rapport au 1^{er} trimestre 2021,
soit une collecte nette de
30,3M€ sur le trimestre.



46 IMMEUBLES ACQUIS
soit 455 lots (30.622m²) pour
34,3M€ (travaux et frais
inclus)



634 NOUVEAUX ASSOCIÉS
pour un total de 2.308
associés de la SCPI



16€/PART
distribué 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,

Les trimestres se suivent et se ressemblent sur la SCPI Kyaneos Pierre puisque le dividende est toujours de 16€/part. De plus, comme en 2018 et 2020, le prix de part a une nouvelle fois été revue à la hausse et s'établit désormais à 1080€, soit une hausse de 8% depuis la création de la SCPI en 2018 !

Cette situation est représentative de ce que nous constatons depuis plusieurs mois : une hausse du prix de l'immobilier dans nos zones d'investissement et une stabilité des loyers. Si cette situation se poursuit, elle pourrait donner lieu à de nouvelles augmentations du prix de part de la SCPI Kyaneos Pierre dans les années à venir mais également à une baisse du rendement locatif (stabilité des loyers et hausse des prix d'acquisition). L'histoire récente nous a montré que les prévisions à moyen terme sont rarement fiables mais il est important de noter que le rendement de la SCPI pourrait diminuer dans les années à venir.

Comme nous vous l'indiquions dans le précédent bulletin trimestriel, le nouveau Diagnostic de Performance Energétique (ou « DPE ») a vu le jour le 1er juillet 2021. Nous avons besoin de quelques mois pour réaliser un nouvel audit énergétique de l'ensemble du parc immobilier et nous ne pourrons pas vous communiquer les données relatives aux économies d'énergie ou les réductions d'émissions de Gaz à Effet de Serre avant le début de l'année 2022.

Nous réfléchissons également à modifier la note de qualité du logement afin d'ajouter des indicateurs qui nous semblent particulièrement importants comme l'isolation des murs périphériques ou l'isolation des combles de l'immeuble. Nous pourrions également communiquer sur la présence d'une place de parking de façon spécifique et non diluée au sein de la note sur 10.

Ainsi, en 2021, nous ne communiquerons pas de données extrafinancières (i.e. relatives aux économies d'énergie ou à la qualité du logement) mais tous les résultats seront disponibles, immeuble par immeuble, dans le rapport annuel 2021.

Comme vous pouvez le constater, 2021 est une année de transition pour les informations que nous pouvons vous communiquer, mais cela ne modifiera pas notre stratégie d'investissement et notre volonté de transparence vis à vis de nos investisseurs. Notre objectif est de mettre en place des indicateurs pertinents et fiables pour vous communiquer des informations claires dans les années à venir !



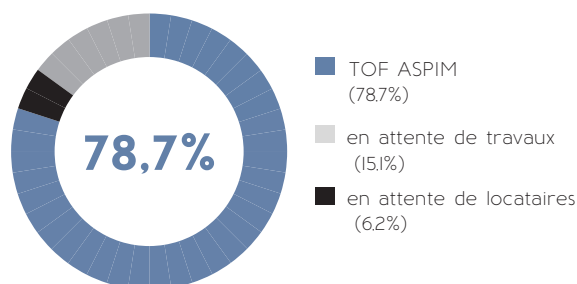
LES DONNÉES AU 30/06/21

MARCHÉ DES PARTS	T1 2021	T2 2021
Parts souscrites sur la période	19 076	28 644
Parts souscrites compensant les retraits	20	1
Parts en attente de cession	-	-
Transaction de gré à gré	-	-

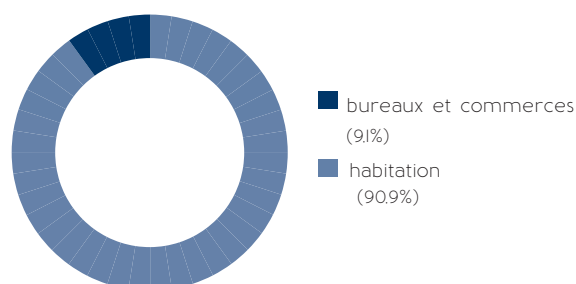
EVOLUTION DU CAPITAL	T1 2021	T2 2021
Capitalisation (en prix de souscription)	78,7 M€	109,1 M€
Capital nominal	59,4 M€	82,3 M€
Nombre de parts	74 243	102 886
Nombre d'associés	1 674	2 308

VALEURS DE RÉFÉRENCE	
Prix de souscription sur le trimestre	1 060€
Prix de souscription à compter du 01/07/21	1 080€
Prix de retrait	943,40€
Prix de retrait à compter du 1er juillet 2021	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€

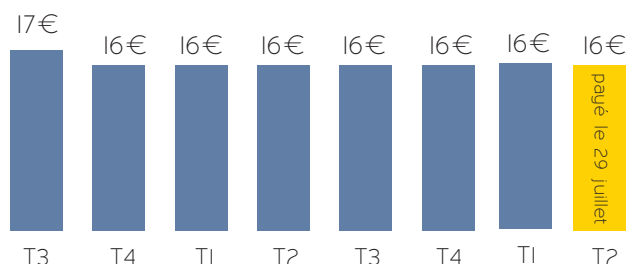
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



RÉPARTITION TYPOLOGIQUE DES LOYERS



ÉVOLUTION DU DIVIDENDE



NOMBRE DE LOTS ET SURFACE



ACTUALITÉS SOCIALES

L'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle des Associés a approuvé l'ensemble des résolutions présentées. Votre nouveau Conseil de Surveillance a été élu pour une durée de 3 ans :

Conseil de surveillance	Qualité	Conseil de surveillance	Qualité
SASU AXYLIA, rép. Par Mr Vincent AURIAC	Président	Mr François VINCENT GENOD	Membre
SCI BADEL IMMO, rép. par Mr Badis ZAÏANE	Membre	Mr Alain LAURENT	Membre
SCI LA SAULE BALANCE, rép. par Mr Philippe JOULIN	Membre	Mr Denis MILLARD	Membre
SCI TOUITOUI, rép. Par Mr Francky LE BRIGAND	Membre	Mr Jacques MOUZARD	Membre



SITUATION LOCATIVE : LOYERS ENCAISSÉS SUR LA PÉRIODE

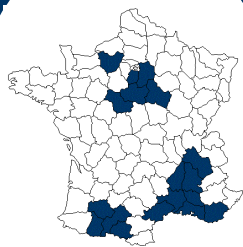
La SCPI a encaissé des loyers à hauteur de 1 272 719€. La vacance locative s'élève à 21.3% dont :

- 15.2% liée à l'indisponibilité des appartements pendant la réalisation des travaux
- 6.1% 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 2^e TRIMESTRE



Etant donné la réforme du Diagnostic de Performance Energétique (DPE) au 1^{er} 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.

#	CP	Ville	Surface en m²	Prix AEM*	Prix au m²	Budget prévisionnel travaux	Rendement AEM	PI et P2	P3 et +	Garages et parkings	Tertiaire
116	09000	FOIX	394	685 494 €	1 739,8 €	160 000 €	6,9%	6	-	-	2
117	09100	PAMIER	648	779 915 €	1 203,9 €	440 000 €	7,0%	3	5	-	2
118	09220	VICDESSOS	273	191 000 €	699,6 €	25 000 €	11,8%	2	2	-	-
119	09400	TARASCON-SUR-ARIÈGE	502	620 000 €	1 236,3 €	50 000 €	7,7%	6	3	9	-
120	11100	NARBONNE	485	748 000 €	1 542,3 €	60 000 €	6,9%	7	3	-	-
121	11100	NARBONNE	455	594 000 €	1 305,5 €	40 000 €	8,2%	2	6	1	-
122	11130	SIGEAN	345	614 000 €	1 781,5 €	34 000 €	7,0%	2	4	-	1
123	11590	SALLÈLES-D'AUDE	570	557 500 €	978,1 €	80 000 €	7,3%	3	3	1	1
124	13160	CHÂTEAURENARD	450	627 000 €	1 393,3 €	100 000 €	6,6%	1	3	-	1
125	13860	PEYROLLES-EN-PROVENCE	349	591 000 €	1 693,4 €	160 000 €	6,7%	-	4	-	1
126	18100	VIERZON	634	668 000 €	1 049,6 €	80 000 €	7,5%	3	6	7	-
127	26200	MONTÉLIMAR	235	373 500 €	1 592,7 €	17 500 €	7,6%	4	1	-	1
128	30150	ROQUEMAURE	330	473 000 €	1 433,3 €	70 000 €	7,7%	5	2	-	-
129	30250	SOMMIÈRES	1372	1 522 000 €	1 109,3 €	150 000 €	6,6%	3	8	-	3
130	30470	AIMARGUES	512	1 330 500 €	2 600,9 €	550 000 €	5,9%	1	8	-	-
131	30620	UCHAUD	296	539 000 €	1 821,0 €	10 000 €	6,3%	-	4	-	-
132	31600	EAUNES	810	1 897 000 €	2 342,2 €	-	5,4%	6	4	22	2
133	32130	SAMATAN	400	653 207 €	1 633,0 €	480 000 €	6,2%	-	4	4	-
134	32200	GIMONT	241	319 013 €	1 326,7 €	50 000 €	7,4%	1	3	-	-
135	34110	MIREVAL	380	508 000 €	1 336,1 €	40 000 €	6,3%	-	3	-	1
136	34120	PÉZENAS	362	574 000 €	1 587,2 €	85 000 €	7,4%	3	4	-	2
137	34120	PÉZENAS	183	281 000 €	1 537,7 €	35 000 €	7,4%	-	3	-	-
138	34120	PÉZENAS	662	1 220 450 €	1 843,6 €	200 000 €	6,9%	10	6	-	1
139	34140	MÈZE	337	689 000 €	2 045,9 €	130 000 €	6,0%	5	1	-	1
140	34350	VALRAS-PLAGE	128	384 000 €	3 000,0 €	50 000 €	7,5%	5	-	-	-
141	34410	SÉRIGNAN	490	745 000 €	1 520,4 €	60 000 €	6,2%	-	6	1	-
142	34500	BÉZIERS	355	565 000 €	1 591,6 €	220 000 €	6,7%	2	3	-	1
143	34690	FABRÈGUES	224	505 000 €	2 255,4 €	90 000 €	7,3%	1	5	-	-
144	34700	SOUBÈS	447	558 000 €	1 248,2 €	10 000 €	7,5%	1	6	-	-
145	34700	LODÈVE	1020	984 000 €	964,7 €	200 000 €	7,7%	2	7	-	1
146	38150	ROUSSILLON	276	378 250 €	1 368,9 €	10 000 €	7,0%	-	5	-	-
147	38200	VIENNE	420	592 000 €	1 409,5 €	140 000 €	7,7%	4	4	-	-
148	38550	LE PÉAGE-DE-ROUSSILLON	616	658 000 €	1 068,4 €	200 000 €	6,4%	-	6	-	-
149	41200	VILLEFRANCHE-SUR-CHER	611	686 100 €	1 122,9 €	37 000 €	7,9%	3	7	1	-
150	45220	CHÂTEAU-RENARD	369	449 650 €	1 218,6 €	70 000 €	8,1%	2	2	-	2
151	65130	CAPVERN	1015	1 024 000 €	1 008,9 €	190 000 €	7,3%	2	10	20	1
152	77140	NEMOURS	2146	3 673 516 €	1 711,5 €	1 000 000 €	5,9%	-	26	-	-
153	83170	CAMPS-LA-SOURCE	497	896 480 €	1 803,1 €	81 000 €	6,4%	-	6	-	-
154	83400	HYÈRES	272	673 000 €	2 468,2 €	200 000 €	6,2%	5	2	-	-
155	83470	SAINT-MAXIMIN-LA-SAINTE-	326	648 000 €	1 987,7 €	-	6,3%	3	2	-	1
156	83520	ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS	380	912 500,0 €	2 401,3 €	300 000 €	6,8%	2	4	-	-
157	83590	GONFARON	288	456 900 €	1 588,9 €	80 500 €	6,7%	-	4	-	-
158	84500	BOLLÈNE	320	420 000 €	1 312,5 €	150 000 €	6,9%	-	4	-	-
159	89000	AUXERRE	326	525 000 €	1 611,4 €	20 000 €	7,0%	4	2	-	-
160	89800	CHABLIS	435	509 000 €	1 171,3 €	35 000 €	7,1%	2	5	-	-
161	91150	ÉTAMPES	436	966 900 €	2 220,2 €	130 000 €	7,1%	7	-	-	2

NIVEAU D'ENDETTEMENT

17%

Au 30/06/21, la dette représente 17% de la capitalisation de la SCPI, qui est autorisée à s'endetter au max. à 40%.

DIVERSIFICATION LOCATIVE

~1400

C'est le nombre de lots détenus par la SCPI Kyaneos Pierre au 30/06/2021.

PRIX D'ACHAT AU M²

~1600€

C'est le prix moyen du m² payé par la SCPI, travaux et frais inclus, au 30/06/21. La part des travaux représente entre 5% et 15% du prix d'achat.

DIVERSIFICATION GÉO.

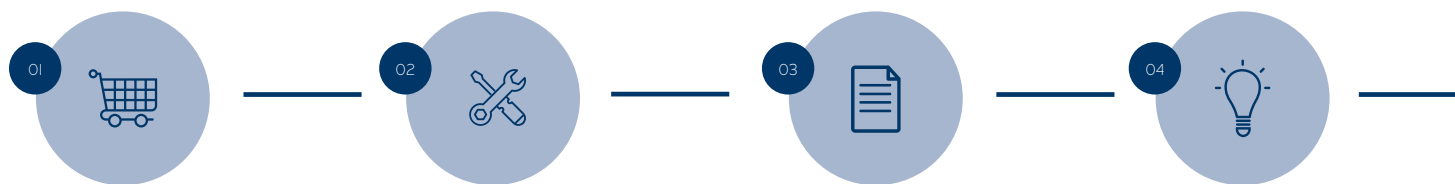
21

La SCPI Kyaneos Pierre s'étend sur 21 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.

MÉTHODOLOGIE DE CALCUL



DPE à l'acquisition

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

⁽¹⁾ méthode conventionnelle quelque soit l'année de construction

Travaux

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

DPE après travaux

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

⁽¹⁾ méthode conventionnelle quelque soit l'année de construction

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 CO₂



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⁽²⁾.

90%

⁽²⁾ 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⁽²⁾ après travaux.

90%

⁽²⁾ 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'œuvre 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

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 96120€ 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 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 : 01/07/2021 au 30/10/2021. Kyaneos AM est agréée par l'AMF sous le n° GPI8-00002 depuis le 26/02/18.

