



BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION SCPI KYANEOS PIERRE - 1^{er} trimestre 2022

P

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



PRIX DE SOUSCRIPTION

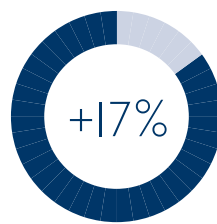
1 080€/part, tous frais inclus



DÉLAI DE JOUISSANCE

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

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 312m²) 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)



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 | - | - |

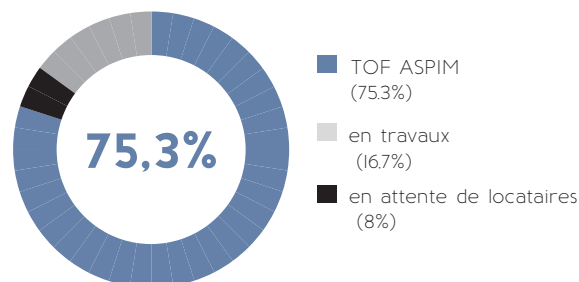
EVOLUTION DU CAPITAL

| | T4 2021 | T1 2022 |
|--|----------|----------|
| Capitalisation (en prix de souscription) | 1502 M€ | 175,6 M€ |
| Capital nominal | 111,2 M€ | 130 M€ |
| Nombre de parts | 139 037 | 162 552 |
| Nombre d'associés | 3 253 | 3790 |

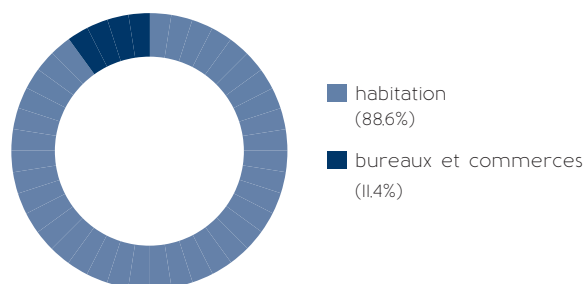
VALEURS DE RÉFÉRENCE

| | |
|---|-----------|
| 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€ |

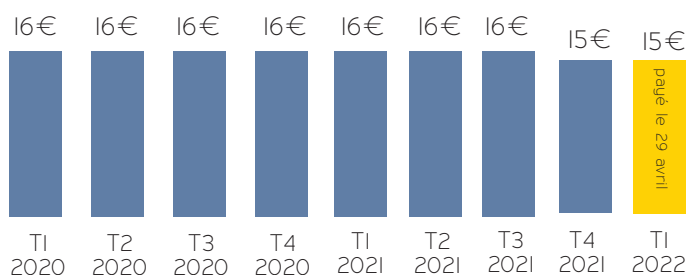
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



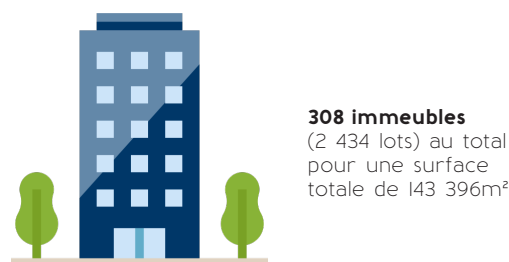
RÉPARTITION TYPOLOGIQUE DES LOYERS



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.

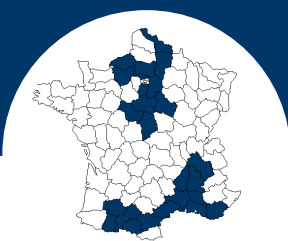
SITUATION LOCATIVE : LOYERS ENCAISSÉS SUR LA PÉRIODE

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^{er} TRIMESTRE 2022

(1/2)



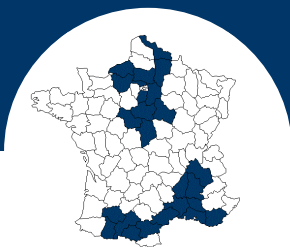
Etant donné la réforme du Diagnostic de Performance Energétique (DPE) au 1^{er} juillet 2021, les données relatives aux économies d'énergie seront publiées en fin d'année, dans le rapport annuel de la SCPI. La note attribuée à la qualité de chaque logement sera également communiquée dans le rapport annuel.

Les rendements passés ne préjugent pas des rendements futurs.

| # | 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 |
|-----|-------|-------------------------|----------------------|-------------|------------|-----------------------------|---------------|----------|---------|---------------------|-----------|
| 257 | 1000 | BOURG-EN-BRESSE | 494 | 1 086 496 € | 2 197 € | 15 000 € | 5,50% | 5 | 5 | 0 | 0 |
| 258 | 1310 | CONFRANÇON | 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 m² tient compte du budget travaux.



LES ACQUISITIONS AU 1^{er} TRIMESTRE 2022

(2/2)



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.

| # | 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 LOCATIVE

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^{er} avril 2022 au 1^{er} 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^e 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 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

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^{er} 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

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^{er} janvier 2018) augmenté des prélèvements sociaux de 17,20%, soit un taux global de 36,20%, avec une exonération partielle jusqu'à la 30^{ème} 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.

