



72 rue des Flamants Roses  
76690 Clères

## BULLETIN D'INFORMATION TRIMESTRIEL SCPI KYANEOS PIERRE - 1<sup>er</sup> trimestre 2023

### 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 NETTE  
pour un total de 263,5M€



38 IMMEUBLES ACQUIS  
soit 251 lots (13 842 m<sup>2</sup>) pour  
23,5M€ (travaux et frais inclus)



551 NOUVEAUX ASSOCIÉS  
pour un total de 5 769  
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,

L'année 2023 débute dans la continuité de l'année 2022 : un dividende à 14€/part, beaucoup de travaux de rénovation, et une amélioration du Taux d'Occupation Financier qui devrait poursuivre sa hausse dans les trimestres à venir.

Nous venons de publier le rapport annuel 2022 et nous vous invitons à lire avec une attention particulière l'édito au sein duquel nous avons profité de la clôture du 5<sup>ème</sup> exercice de la SCPI Kyaneos Pierre pour faire un bilan de notre stratégie d'investissement.

Nous sommes ravis de publier nos valeurs de parts qui font apparaître une forte hausse. La valeur de reconstitution s'établit désormais à 1157,60€/part, en hausse de plus de 3% par rapport à l'année dernière. Nous ne sommes pas très surpris de cette évolution car nous pensons que le marché immobilier résidentiel est, à ce jour, scindé en 2 : d'une part des actifs de mauvaise qualité – passoires énergétiques, risques sanitaires et de sécurité – qui sont nombreux à la vente et à des prix bas (donc attractifs pour nous) et de l'autre, des actifs de bonne qualité qui répondent à toutes les règles d'hygiène et de sécurité en vigueur, ces immeubles sont rares, donc chers.

Si un tel écart perdure, nous sommes convaincus de la pertinence de la stratégie d'investissement de Kyaneos qui pourra acquérir des immeubles de mauvaise qualité à des prix attractifs afin de réaliser les travaux nécessaires pour qu'ils rejoignent le groupe des immeubles respectant toutes les réglementations en vigueur. Ainsi, la SCPI Kyaneos Pierre pourrait avoir 2 leviers de performance dans les années à venir :

- Le taux de distribution que nous espérons toujours attractif, malgré la hausse des coûts des travaux et des taxes foncières.
- Une évolution du prix de part que nous espérons positive, reflétant notre capacité à valoriser les travaux réalisés sur les immeubles.

Pour rappel, depuis la création de la SCPI Kyaneos Pierre, le prix de part a augmenté chaque année à l'exception de 2022 où le cycle de hausse des taux nous avait poussé à rester conservateurs.

Il semble évident aujourd'hui que nous avons eu tort, ce qui pour une fois est une bonne nouvelle !



# LES DONNÉES AU 31/03/2023

## MARCHÉ DES PARTS

	2T 2022	3T 2022	4T 2022	IT 2023
Parts souscrites sur la période	20 089	18 810	18 829	<b>24 018</b>
Parts souscrites compensant les retraits	144	93	51	<b>78</b>
Parts en attente de cession	-	-	-	-
Transactions de gré à gré	-	34	-	<b>52</b>

## ÉVOLUTION DU CAPITAL

	2T 2022	3T 2022	4T 2022	IT 2023
Capitalisation (en prix de souscription)	197 M€	217 M€	2375 M€	<b>263,5 M€</b>
Capital nominal	146 M€	161 M€	176 M€	<b>214 M€</b>
Nombre de parts	182 497	201 214	219 992	<b>244 010</b>
Nombre d'associés	4 254	4 719	5 218	<b>5 769</b>

## ÉVOLUTION DU DIVIDENDE



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## VALEURS DE RÉFÉRENCE

au 31/12/2022

Prix de souscription	1 080€
Prix de retrait	961,20€
Valeur IFI	915,96€
Valeur de réalisation	960,51€
Valeur de reconstitution	1 157,60€

## ACTUALITÉS SOCIALES

Les associés de la SCPI Kyaneos Pierre sont convoqués à l'Assemblée Générale Ordinaire qui se déroulera le mardi 16 mai 2023 à 14H au siège de Kyaneos AM.

## CESSIONS ET ARBITRAGES

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



# LES NOUVELLES ACQUISITIONS DU TRIMESTRE

Durant le 1<sup>er</sup> trimestre 2023, la SCPI Kyaneos Pierre a fait l'acquisition de **38 nouveaux immeubles** dans son parc immobilier pour **un total de 468** au 31/03/2023.

#	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
431	18	VIERZON	544	532 000 €	978 €	66 000 €	8.0%	0	8	0	0
432	76	LILLEBONNE	167	419 000 €	2 509 €	38 000 €	5.9%	1	2	0	1
433	80	DREUIL-LÈS-AMIENS	221	513 102 €	2 325 €	63 102 €	6.5%	3	2	5	0
434	45	PANNES	300	504 000 €	1 680 €	6 000 €	5.9%	0	3	9	0
435	33	LOUBENS	478	513 000 €	1 072 €	4 000 €	6.1%	1	5	12	0
436	45	PITHIVIERS	243	456 000 €	1 880 €	150 000 €	5.6%	4	2	0	0
437	30	ALÈS	450	716 000 €	1 593 €	36 000 €	7.0%	2	5	10	0
438	59	CAUDRY	425	518 302 €	1 219 €	55 902 €	7.3%	3	1	0	1
439	81	SAINT-AMANS-SOULT	298	439 000 €	1 473 €	170 000 €	5.4%	1	3	2	3
440	26	ROMANS-SUR-ISÈRE	184	391 000 €	2 125 €	80 000 €	6.1%	4	0	0	1
441	45	VILLEMANDEUR	904	1 719 166 €	1 902 €	109 166 €	5.9%	2	12	0	0
442	59	PÉRENCHIES	276	600 717 €	2 178 €	118 717 €	6.3%	6	0	0	0
443	71	CHALON-SUR-SAÔNE	200	397 000 €	1 985 €	15 000 €	6.7%	2	1	5	1
444	71	SAINT-MARCEL	252	473 000 €	1 880 €	15 000 €	7.2%	2	3	0	0
445	13	TRETS	240	638 200 €	2 659 €	225 000 €	6.6%	3	2	0	1
446	26	MONTÉLIMAR	248	347 000 €	1 399 €	30 000 €	7.1%	1	2	0	1
447	26	MONTÉLIMAR	211	314 500 €	1 491 €	20 000 €	8.4%	3	1	0	0
448	91	MÉRÉVILLE	88	230 000 €	2 616 €	85 000 €	6.4%	1	0	0	1
449	01	PONT-DE-VAUX	674	571 000 €	847 €	100 000 €	8.4%	0	3	0	2
450	76	YVETOT	625	1 215 121 €	1 944 €	465 121 €	5.2%	6	5	12	0
451	27	GAILLON	266	542 000 €	2 035 €	124 000 €	7.0%	6	1	0	0
452	45	MONTARGIS	577	1 034 500 €	1 793 €	279 500 €	7.6%	10	3	7	1
453	60	LONGUEIL-ANNEL	856	1 458 000 €	1 704 €	115 000 €	5.7%	4	8	0	0
454	34	SÉRIGNAN	190	357 000 €	1 879 €	30 000 €	6.0%	3	0	0	0
455	84	SORGUES	330	487 000 €	1 476 €	160 000 €	7.1%	3	2	0	1
456	32	AUCH	292	355 000 €	1 216 €	22 000 €	6.1%	0	3	0	1
457	81	CASTRES	436	620 657 €	1 424 €	25 657 €	6.4%	2	4	0	0
458	81	GRAULHET	241	395 000 €	1 639 €	25 000 €	6.2%	1	3	0	0
459	47	AGEN	593	1 088 245 €	1 836 €	152 245 €	5.7%	12	1	0	1
460	47	AGEN	264	549 250 €	2 080 €	34 250 €	6.7%	7	0	0	0
461	76	FÉCAMP	240	458 351 €	1 911 €	131 351 €	5.9%	4	1	0	0
462	77	SAINT-MAMMÈS	423	1 028 000 €	2 432 €	220 000 €	7.1%	6	1	0	1
463	09	SAINT-FÉLIX-DE-RIEUTORD	430	604 000 €	1 403 €	204 000 €	6.0%	2	4	0	0
464	59	PETITE-FORÊT	426	828 810 €	1 944 €	233 810 €	5.8%	5	3	0	0
465	89	VILLENEUVE-SUR-YONNE	137	236 686 €	1 731 €	24 686 €	7.9%	1	2	0	0
466	77	SOUPPES-SUR-LOING	255	416 360 €	1 633 €	19 360 €	7.2%	0	4	0	0
467	45	MONTARGIS	400	751 591 €	1 877 €	264 591 €	8.4%	9	1	0	1
468	41	BLOIS	459	811 546 €	1 767 €	216 546 €	7.5%	10	1	0	1



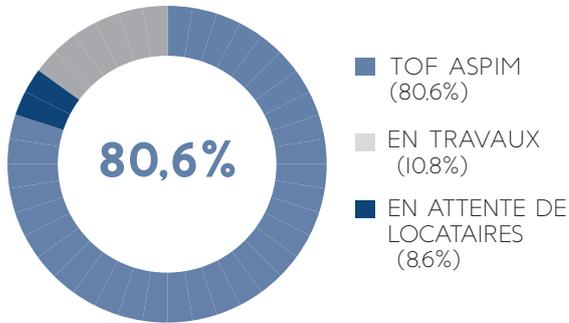
\*Prix AEM : Prix Acte en Mains (prix d'achat + frais d'acquisition + budget travaux). Le prix au m<sup>2</sup> tient compte du budget travaux.



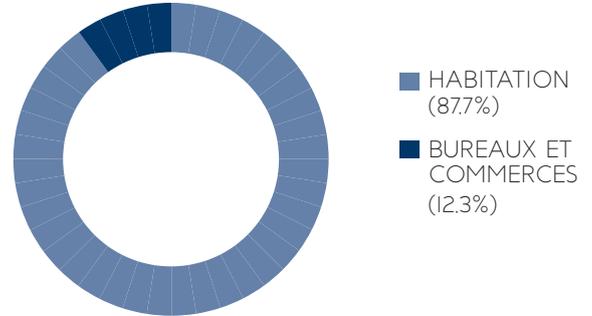
# LES DONNÉES DE VOTRE PATRIMOINE

du 01/01 au 31/03/2023

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



## RÉPARTITION TYPOLOGIQUE DES LOYERS

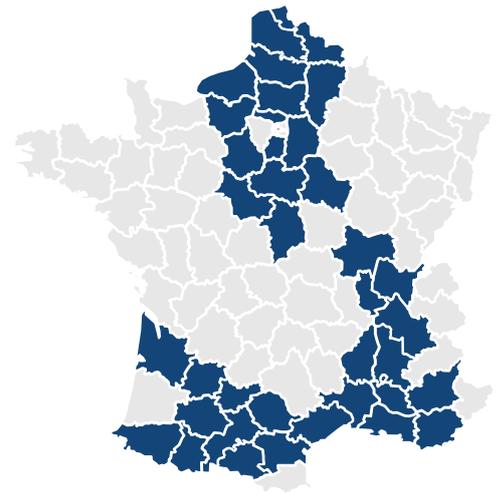


## LOCALISATION DU PATRIMOINE

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	468
Nombre de lots	3 538
Surface totale	208 412 m <sup>2</sup>
Loyers encaissés sur la période	4 409 461 €
Taux d'Occupation Financier	80.6%
Niveau d'endettement	24.4%

## 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 182400000€ au 01/01/2023, puis étant augmenté de 8 millions d'euros par mois jusqu'au 1<sup>er</sup> juin 2023 pour atteindre un capital maximum de 291 200 000€. 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 - II% 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 :



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 bénéficiaires 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-propiété 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 : 206 400 000€ au 01/04/2023 augmenté de 8M€ par mois jusqu'au 01/06/2023 pour un maximum de 291 200 000€. Dépositaire: SGSS, Evaluator : Adéquation expertise. Le présent bulletin est valable pour la période : 01/01/2023 au 31/03/2023. Kyaneos AM est agréée par l'AMF sous le n° GPI8-00002 depuis le 26/02/2018.

