

KYANEOS

BULLETIN D'INFORMATION TRIMESTRIEL SCPI KYANEOS PIERRE - 4^{ème} 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^{er} jour du 6^{ème} mois
suivant la souscription

L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE



DE COLLECTE NET
pour un total de 237,5M€



42 IMMEUBLES ACQUIS
soit 300 lots (17 891 m²) pour
27M€ (travaux et frais inclus)



499 NOUVEAUX ASSOCIÉS
pour un total de 5 218 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 2022 se clôture, ce fut une année importante pour la SCPI Kyaneos Pierre, et plus généralement pour la société de gestion Kyaneos AM.

Voici donc un retour sur l'année écoulée ainsi que les perspectives pour 2023 :

2022 :

Tout d'abord, entre le 4^{ème} trimestre 2021 et le 4^{ème} trimestre 2022, nous avons recruté 11 conducteurs de chantier au sein de Kyaneos AM pour faire face à la forte volumétrie de travaux en cours. Dans l'ensemble, le nombre de salariés de Kyaneos AM a plus que doublé au cours de cette période.

En parallèle de ces recrutements, nous avons bloqué la collecte de la SCPI Kyaneos Pierre à 6,75 millions d'euros par mois afin de rester sélectif dans nos investissements et de mener les travaux de nos immeubles dans des délais raisonnables.

Enfin, nous avons créé un espace client pour que vous puissiez accéder directement à l'ensemble des documents dont vous avez besoin, et en particulier les bulletins trimestriels, les bordereaux de dividendes, et les documents nécessaires pour vos déclarations fiscales.

2023 :

Pour l'année à venir, notre premier objectif est de communiquer davantage sur les travaux de rénovation que nous menons au quotidien. En effet, grâce à l'épargne que vous nous avez confié, nous avons amélioré la qualité du logement et l'efficacité énergétique de plusieurs milliers de logements. Il nous semble indispensable que vous ayez une meilleure visibilité de l'utilité de votre épargne et c'est pourquoi nous allons vous adresser régulièrement des présentations d'immeubles que nous avons rénové.

Autre objectif important, et toujours dans l'optique de rénover davantage de logements, lorsque nous constaterons que les mesures prises en 2022 auront permis une amélioration suffisante de notre organisation interne et du Taux d'Occupation Financier de votre SCPI Kyaneos Pierre, nous augmenterons progressivement le cap de la collecte.

Toute l'équipe de Kyaneos AM vous souhaite une excellente année 2023 !

LES DONNEES AU 31/12/2022



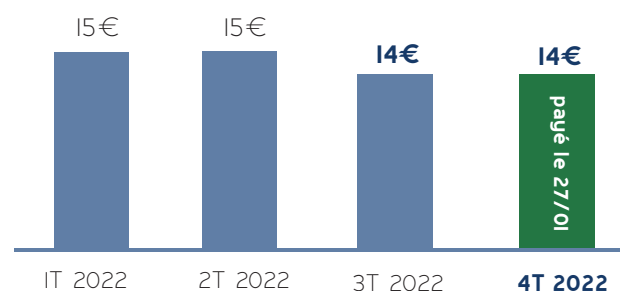
MARCHÉ DES PARTS

	1T 2022	2T 2022	3T 2022	4T 2022
Parts souscrites sur la période	23 664	20 089	18 810	18 829
Parts souscrites compensant les retraits	149	144	93	51
Parts en attente de cession	-	-	-	-
Transaction de gré à gré	-	-	34	-

ÉVOLUTION DU CAPITAL

	1T 2022	2T 2022	3T 2022	4T 2022
Capitalisation (en prix de souscription)	175,5 M€	197 M€	217 M€	237,5 M€
Capital nominal	130 M€	146 M€	161 M€	176 M€
Nombre de parts	162 552	182 497	201 214	219 992
Nombre d'associés	3 790	4 254	4 719	5 218

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 4^{ème} trimestre 2022, la SCPI Kyaneos Pierre a fait l'acquisition de **42 nouveaux immeubles** dans son parc immobilier pour **un total de 430** au 31/12/2022.

#	Dept.	Ville	Surface totale en m²	Prix AEM* travaux inclus	Prix au m²	Budget prévisionnel travaux	Rendement AEM	PI et P2	P3 et +	Garages et parkings	Tertiaire
389	01	BÂGÉ-LE-CHÂTEL	207	360 000€	1 739€	- €	6.1%	1	2	3	-
390	02	BLÉRANCOURT	336	387 000€	1 152€	81 000€	7.4%	1	4	-	-
391	07	LE TEIL	331	507 000€	1 532€	130 000€	6.1%	1	4	2	-
392	09	BÉLESTA	675	666 000€	987€	230 000€	6.5%	-	6	-	1
393	26	MONTÉLIMAR 9	220	366 000€	1 664€	50 000€	6.8%	4	-	1	1
394	26	MONTÉLIMAR II	287	367 000€	1 279€	45 000€	7.2%	4	1	-	-
395	26	MONTÉLIMAR I2	335	594 000€	1 775€	85 000€	6.5%	-	5	1	1
396	26	BOURG-DE-PÉAGE	352	582 000€	1 655€	30 000€	6.6%	2	1	-	2
397	26	PIERRELATTE 3	490	553 000€	1 128€	140 000€	7.2%	2	3	4	1
398	26	PIERRELATTE 4	383	579 000€	1 512€	225 000€	5.8%	3	2	-	1
399	26	PIERRELATTE 5	755	815 000€	1 080€	50 000€	7.4%	-	6	12	-
400	27	PONT-SAINT-PIERRE	525	840 426€	1 601€	85 426€	6.9%	1	4	-	3
401	30	ALÈS	326	523 000€	1 604€	25 000€	6.4%	4	2	-	-
402	34	PÉZENAS 6	370	437 000€	1 181€	40 000€	6.1%	3	1	-	-
403	34	BÉDARIEUX	312	538 000€	1 724€	120 000€	7.7%	8	1	1	-
404	34	BÉDARIEUX	659	595 000€	903€	230 000€	8.3%	10	-	-	1
405	41	ROMORANTIN-LANTHENAY 4	240	425 008€	1 771€	151 008€	6.1%	6	1	-	-
406	45	MONTARGIS 4	227	442 298€	1 941€	105 298€	7.3%	6	-	-	-
407	47	MARMANDE 2	184	442 500€	2 403€	136 500€	6.2%	4	1	4	-
408	47	MARMANDE 3	1 314	1 816 200€	1 382€	100 200€	6.8%	4	17	21	-
409	47	CAUDECOSTE	344	527 000€	1 533€	45 000€	6.4%	-	5	2	-
410	47	MONCLAR 2	581	573 700€	987€	55 000€	6.8%	2	3	1	1
411	47	TONNEINS	381	589 000€	1 547€	128 000€	6%	4	3	-	1
412	60	ÉLINCOURT-SAINTE-MARGUERITE	430	729 362€	1 696€	228 362€	6.9%	2	5	10	-
413	60	NOYON 3	230	333 659€	1 449€	66 659€	7.2%	-	4	-	-
414	60	CAISNES 4	303	536 000€	1 768€	70 000€	7.7%	3	4	7	-
415	62	SAINT-POL-SUR-TERNOISE	383	764 000€	1 995€	47 000€	6.6%	4	4	12	-
416	71	MÂCON 2	463	709 335€	1 534€	30 000€	8.5%	4	2	-	1
417	71	MÂCON 3	872	1 437 000€	1 648€	255 000€	5.9%	-	8	-	2
418	71	MÂCON 4	686	1 018 000€	1 484€	210 000€	5.5%	9	2	-	3
419	71	MÂCON 5	847	1 568 000€	1 851€	225 000€	6.3%	8	7	-	-
420	76	LILLEBONNE	140	288 393€	2 060€	35 393€	6.4%	-	2	-	1
421	76	SAINT-AUBIN-SUR-SCIE	234	470 216€	2 013€	95 216€	5.4%	2	2	-	-
422	76	DOUDEVILLE	512	840 041€	1 641€	149 041€	5.8%	1	7	18	-
423	77	NEMOURS	186	461 244€	2 480€	43 244€	6.3%	2	1	-	1
424	80	AMIENS	627	1 045 048€	1 667€	188 748€	6.5%	2	6	18	1
425	80	TROIS-RIVIÈRES	234	419 000€	1 791€	181 000€	6.4%	3	2	7	-
426	82	MOISSAC	894	1 152 080€	1 289€	831 080€	7.7%	11	5	16	-
427	82	BEAUMONT-DE-LOMAGNE	272	463 912€	1 703€	278 912€	7.2%	3	3	-	-
428	84	CAVAILLON	207	390 000€	1 884€	100 000€	7.4%	6	1	-	1
429	84	CAVAILLON	343	590 000€	1 722€	135 000€	5.3%	3	3	-	-
430	84	BÉDARRIDES	195	357 000€	1 829€	70 000€	6.7%	3	1	-	-

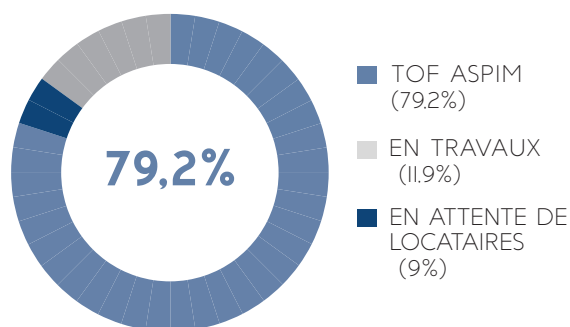


*Prix AEM : Prix Acte en Mains (prix d'achat + frais d'acquisition + budget travaux). Le prix au m² tient compte du budget travaux.

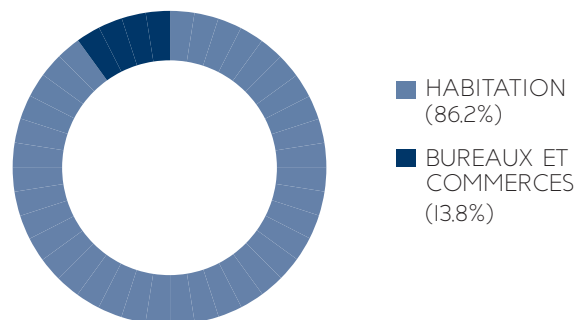


du 01/10 au 31/12/2022

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



RÉPARTITION TYPOLOGIQUE DES LOYERS

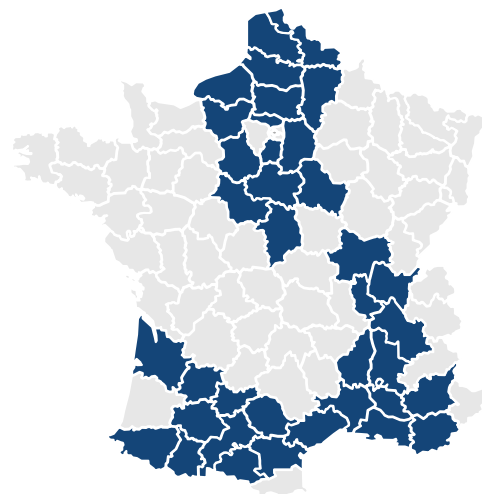


LOCALISATION DU PATRIMOINE

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	430
Nombre de lots	3 290
Surface totale	194 678 m²
Loyers encaissés sur la période	4 003 540
Taux d'Occupation Financier	79.2%
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 182 400 000 € au 01/01/2023, puis étant augmentée de 8 millions d'euros par mois jusqu'au 1^{er} 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 - 11% TTC - est prélevée sur la prime d'émission. Les parts souscrites portent jouissance le premier jour du 6^{ème} 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^{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 : 182 400 000 € au 01/01/2023 augmenté de 8M€ par mois jusqu'au 01/06/2023 pour un maximum de 291 200 000 €. Dépositaire : SGSS. Evalueur : Adéquation expertise. Le présent bulletin est valable pour la période : 01/10/2022 au 31/12/2022. Kyaneos AM est agréée par l'AMF sous le n° GPI8-00002 depuis le 26/02/2018.

