

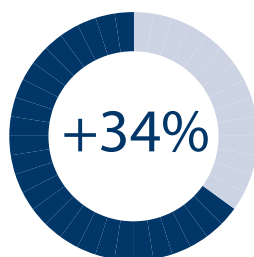


BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION SCPI KYANEOS PIERRE - 1^{er} trim. 2021

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.



MIN. DE SOUSCRIPTION
10 parts pour un nouvel associé



DE CAPITALISATION
par rapport au 4T 2020,
soit une collecte nette de
20,2M€ sur le trimestre.



31 IMMEUBLES ACQUIS
soit 241 lots (13.131m²)
pour 19,4M€ (travaux et
frais inclus)



PRIX DE SOUSCRIPTION
1.060€/part, tous frais inclus



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



459 NOUVEAUX ASSOCIÉS
pour un total de 1.674 associés
de la SCPI



16€/PART
distribué pour le trimestre
(pour une part en pleine jouissance)

LE MOT DE KYANEOS



Chers associés,

L'année 2021 a débuté sur la même note que s'est terminée 2020 : hausse de la collecte, hausse du nombre d'acquisitions, des difficultés pour effectuer les travaux du fait des restrictions liées à la crise sanitaire mais aussi, pour la même raison, peu de turn-over au sein du parc immobilier de la SCPI Kyaneos Pierre.

Rendement financier : Depuis près de 2 ans, la SCPI Kyaneos Pierre distribue un dividende stable à 16€ par part et nous pensons que cette stabilité devrait se poursuivre en 2021. Afin de maintenir ces bons résultats, nous avons décidé d'encadrer la collecte dès le 1er juillet 2021 (cf Assemblée Générale Extraordinaire du 19 mars 2021) ce qui nous permettra de rester sélectif dans nos investissements.

Efficiace énergétique et Qualité du logement
La forte croissance de la collecte a eu pour conséquence d'augmenter le nombre d'immeubles en cours de rénovation et nous en sommes ravis : c'est pour rénover un maximum d'immeubles que nous avons créé Kyaneos !

Cependant, cette vacance liée aux travaux a eu pour conséquence de diminuer notre Taux d'Occupation Financier (TOF) qui s'établit à 82,6% dont 10,7% liés aux travaux. En toute transparence, la vacance liée à la recherche de locataires a également augmenté pour s'établir à 6,7%.

Conformément au décret d'application, un nouveau DPE verra le jour au 1er juillet 2021. La principale modification est qu'il affichera l'énergie finale (celle consommée par le locataire) et non l'énergie primaire (celle produite par les centrales nucléaires pour les chauffages électriques par exemple). De toute évidence, nous ne pouvons pas mélanger anciens et nouveaux DPE, c'est pourquoi nous avons décidé de réaliser un nouvel audit énergétique de l'ensemble du parc immobilier de la SCPI Kyaneos Pierre. En conséquence, nous ne pourrons pas vous communiquer les données d'économies d'énergie sur nos bulletins trimestriels de 2021 mais, soyez rassurés, toutes les données seront disponibles sur le rapport annuel 2021 !



LES DONNÉES AU 31/03/21

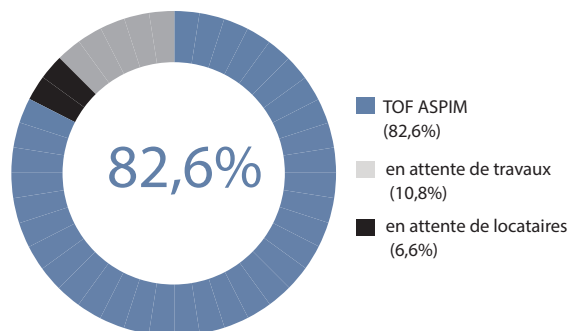
| MARCHÉ DES PARTS | T4 2020 | T1 2021 |
|--|---------|---------|
| Parts souscrites sur la période | 17 197 | 19 076 |
| Parts souscrites compensant les retraits | 64 | 20 |
| Parts en attente de cession | - | - |
| Transaction de gré à gré | - | - |

| EVOLUTION DU CAPITAL | T4 2020 | T1 2021 |
|--|---------|---------|
| Capitalisation (en prix de souscription) | 58,5 M€ | 78,7 M€ |
| Capital nominal | 44,1 M€ | 59,4 M€ |
| Nombre de parts | 55 176 | 74 243 |
| Nombre d'associés | 1 215 | 1 674 |

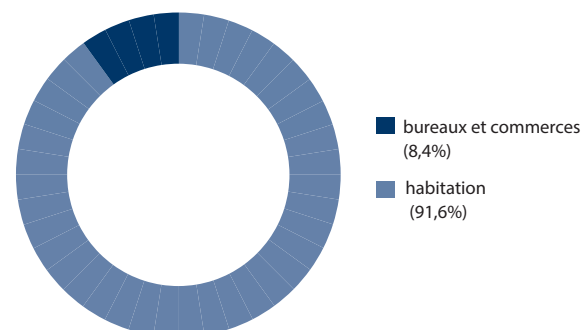
| VALEURS DE RÉFÉRENCE | |
|---|-----------|
| Prix de souscription | 1 060€ |
| Prix de retrait | 943,40€ |
| Valeur IFI | 852,73€ |
| Valeur de réalisation au 31/12/2020* | 938,47€ |
| Valeur de reconstitution au 31/12/2020* | 1 136,45€ |

* sous réserve de l'approbation des valeurs par les associés

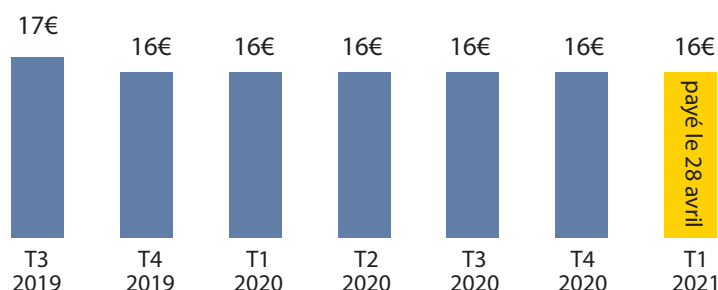
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



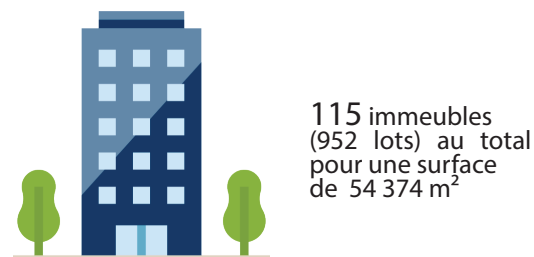
RÉPARTITION TYPOLOGIQUE DES LOYERS



ÉVOLUTION DU DIVIDENDE



NOMBRE DE LOTS ET SURFACE



ACTUALITÉS SOCIALES

L'Assemblée Générale Extraordinaire qui s'est tenue, sur seconde convocation, le 19 mars 2021 a approuvé l'ensemble des résolutions présentées.

L'Assemblée Générale Ordinaire des Associés à été convoqué, notamment pour arrêter les comptes de l'année 2020 et renouveler le Conseil de Surveillance. Elle se tiendra à huis clos, le 28 mai 2021 (10h) sur première tenue, et le 04 juin 2021 (10h) sur seconde tenue dans le cas où le quorum de 25% ne serait pas atteint.

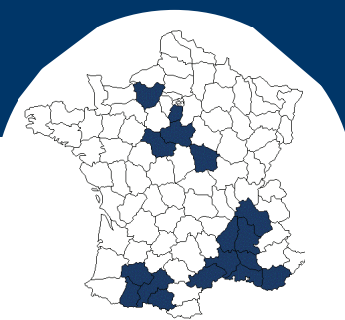
SITUATION LOCATIVE : LOYERS ENCAISSÉS SUR LA PÉRIODE

La SCPI a encaissé des loyers à hauteur de 962 223€. La vacance locative s'élève à 17,4% dont :

- 10,8% liée à l'indisponibilité des appartements pendant la réalisation des travaux
- 6,6% 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 TRIMESTRE



Etant donné la réforme du calcul du Diagnostic de Performance Energétique (DPE) du 1er 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.

| # | Dpt | Ville | Surface | Prix AEM | Prix au m ² | Budget prévisionnel travaux | Rendement AEM | P1 et P2 | P3 et + | Garages et parkings | Tertiaire |
|-----|-----|--------------------------|--------------------|-------------|------------------------|-----------------------------|---------------|----------|---------|---------------------|-----------|
| 85 | 09 | PAMIER | 530 m ² | 699 000 € | 1392 | 130 000 € | 6,2% | 4 | 4 | - | - |
| 86 | 09 | PAMIER | 562 m ² | 532 000 € | 977 | 310 000 € | 7,8% | 5 | 3 | - | 1 |
| 87 | 26 | ROMANS-SUR-ISÈRE | 783 m ² | 977 000 € | 1282 | 600 000 € | 5,4% | 4 | 4 | 2 | 2 |
| 88 | 26 | ALBON | 390 m ² | 369 200 € | 996 | 100 000 € | 8,0% | - | 4 | - | - |
| 89 | 26 | ANDANCETTE | 400 m ² | 500 000 € | 1338 | 10 000 € | 6,2% | - | 4 | - | - |
| 90 | 26 | ANDANCETTE | 329 m ² | 317 000 € | 1030 | 20 000 € | 7,6% | 1 | 2 | - | 1 |
| 91 | 26 | MONTÉLIMAR | 809 m ² | 1 928 500 € | 2542 | - | 5,8% | - | 8 | - | - |
| 92 | 26 | CREST | 779 m ² | 821 200 € | 1110 | 185 000 € | 6,8% | 5 | 4 | - | 4 |
| 93 | 30 | NÎMES | 444 m ² | 1 350 000 € | 3243 | 30 000 € | 6,8% | 21 | - | - | - |
| 94 | 30 | ALÈS | 431 m ² | 519 000 € | 1284 | 35 000 € | 7,7% | 4 | 4 | - | - |
| 95 | 31 | ENCAUSSE-LES-THERMES | 451 m ² | 485 800 € | 1112 | 280 000 € | 8,3% | 7 | 2 | - | - |
| 96 | 31 | MONTRÉJEAU | 349 m ² | 333 500 € | 1019 | 20 000 € | 8,4% | 1 | 4 | - | 1 |
| 97 | 31 | SALIES-DU-SALAT | 330 m ² | 402 500 € | 1303 | 20 000 € | 7,3% | 7 | - | - | - |
| 98 | 31 | SALIES-DU-SALAT | 304 m ² | 436 000 € | 1503 | 150 000 € | 6,9% | 5 | 1 | - | 1 |
| 99 | 34 | LUNEL | 269 m ² | 409 000 € | 1610 | 75 000 € | 6,9% | 2 | 2 | - | 1 |
| 100 | 38 | ROUSSILLON | 223 m ² | 368 300 € | 1734 | 90 000 € | 7,0% | 1 | 3 | - | - |
| 101 | 38 | VIENNE | 318 m ² | 545 000 € | 1808 | 120 000 € | 6,8% | 6 | 1 | - | 1 |
| 102 | 38 | VIENNE | 522 m ² | 714 000 € | 1432 | 230 000 € | 6,1% | 5 | 3 | - | 1 |
| 103 | 38 | LE PÉAGE-DE-ROUSSILLON | 815 m ² | 1 117 000 € | 1428 | 440 000 € | 6,9% | 3 | 11 | - | - |
| 104 | 45 | CHÂLETTE-SUR-LOING | 201 m ² | 325 000 € | 1725 | 20 000 € | 7,9% | - | 4 | - | - |
| 105 | 65 | SAINT-LAURENT-DE-NESTE | 193 m ² | 204 900 € | 1115 | 80 000 € | 8,6% | 4 | - | - | - |
| 106 | 77 | POLIGNY | 481 m ² | 757 000 € | 1672 | 70 000 € | 7,2% | - | 7 | 2 | - |
| 107 | 77 | ÉGREVILLE | 532 m ² | 799 000 € | 1595 | 90 000 € | 8,3% | 3 | 5 | - | 2 |
| 108 | 83 | ST-MAXIMIN-LA-STE-BAUME | 56 m ² | 209 000 € | 4018 | 8 000 € | 5,1% | 2 | - | - | - |
| 109 | 83 | LE MUY | 333 m ² | 845 400 € | 2690 | 90 000 € | 7,2% | 11 | 1 | - | - |
| 110 | 83 | LE MUY | 376 m ² | 548 300 € | 1520 | 220 000 € | 6,8% | 3 | 3 | - | 1 |
| 111 | 84 | AVIGNON | 613 m ² | 903 000 € | 1552 | 215 000 € | 6,5% | - | 10 | - | - |
| 112 | 84 | SAINTE-CÉCILE-LES-VIGNES | 372 m ² | 579 000 € | 1661 | 131 000 € | 6,9% | 2 | 4 | - | - |
| 113 | 84 | APT | 398 m ² | 594 000 € | 1579 | 100 000 € | 6,6% | 4 | 2 | - | 1 |
| 114 | 84 | SORGUES | 249 m ² | 477 000 € | 2033 | 80 000 € | 6,2% | 6 | - | - | - |
| 115 | 89 | AILLANT-SUR-THOLON | 291 m ² | 298 755 € | 1091 | 35 000 € | 8,1% | - | 3 | - | 1 |

NIVEAU D'ENDETTEMENT

16,2%

Au 31/03/21, la dette représente 16,2% de la capitalisation de la SCPI, qui est autorisée à s'endetter au max. à 50%

DIVERSIFICATION LOCATIVE

~950

C'est le nombre de locataires présents dans la SCPI Kyaneos Pierre au 31/03/2021.

PRIX D'ACHAT AU M²

~1600€

C'est le prix moyen du m² payé par la SCPI, travaux et frais inclus, au 31/03/21. La part des travaux représente entre 5% et 15% du prix d'achat.

DIVERSIFICATION GÉO.

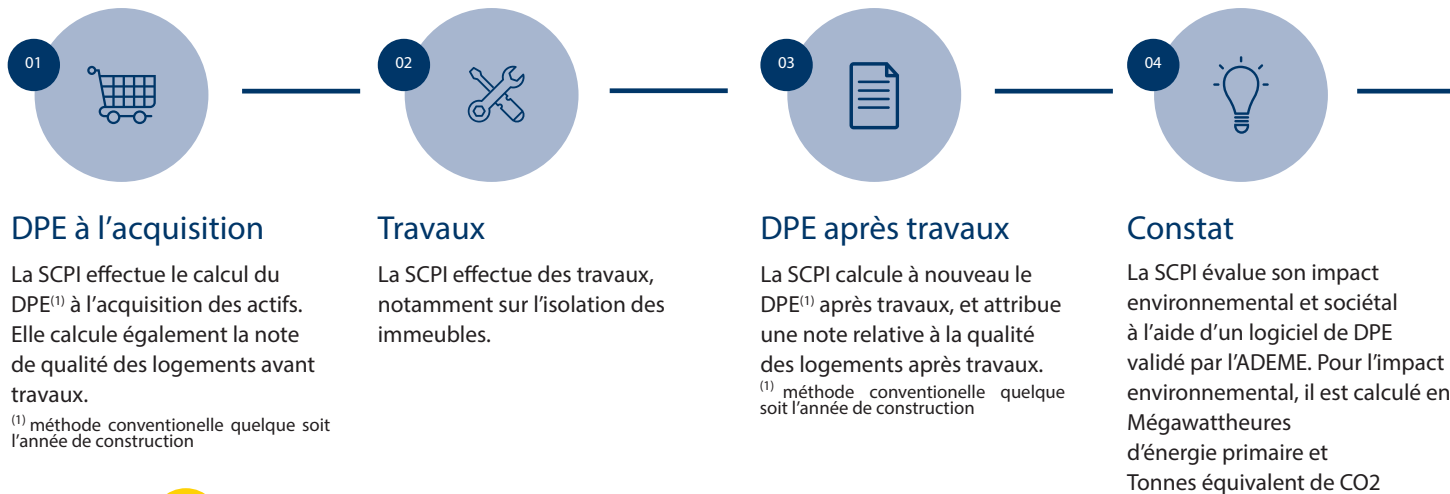
21

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



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 l'acquisition.

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 l'acquisition.

Ainsi, pour respecter cette philosophie d'investissement, Kyaneos AM communique pour chaque investissement les données suivantes :



Montant des travaux (main d'oeuvre 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. 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 €. 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 1.060€: 800€ de Nominal et 260€ 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 souscription pour que celui-ci puisse être validé.

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 943,40€ 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€. Dépositaire: SGSS. Evalueur : Adéquation expertise. **Le présent bulletin est valable pour la période : 01/04/2021 au 31/07/2021.** Kyaneos AM est agréée par l'AMF sous le n° GP18-00002 depuis le 26/02/18.

