



KYANEOS

BULLETIN TRIMESTRIEL

2^{EME} TRIMESTRE 2020

Valable du 01.07.2020
jusqu'au 30.09.2020

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.

P.2 LE MOT DE KYANEOS AM

P3. DONNÉES DE LA SCPI

P4. NOUVELLES ACQUISITIONS

P5. MÉTHODOLOGIE DE CALCUL

P6. INFORMATIONS LÉGALES

SCPI KYANEOS PIERRE

SCPI de rendement résidentiel à capital variable

Date de création: 11/04/2018

VISA AMF n°8-08, délivré le 25/05/2018

Durée de la SCPI: 99 ans

Capital maximum statutaire: 100M€

Dépositaire: SGSS

Évaluateur: Adéquation Expertise

SOCIÉTÉ DE GESTION KYANEOS AM

Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF

sous le numéro GPI8-000002 en date du 26/02/18

Siège social: 8, rue d'Annanelle

84 000 Avignon

SAS au capital de 270 000€

RCS Avignon 834 610 313

www.kyaneosAM.com



KYANEOS PIERRE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

Chers associés,

Comme convenu, ce trimestre-ci, nous aborderons plus en détail les dernières avancées sur nos objectifs environnementaux et sociétaux. Cependant, étant donné la situation actuelle, nous débiterons par un bref récapitulatif de l'impact du Covid19 sur la SCPI Kyaneos Pierre.

Concernant les revenus potentiels distribués par la SCPI Kyaneos Pierre – impact sur les dividendes:

Plus de 90% des revenus de la SCPI Kyaneos Pierre sont issus de l'immobilier résidentiel.

Concernant les ~90% d'immobilier résidentiel, nous n'avons pas constaté de hausse des impayés ou des retards de paiement depuis le début de la crise sanitaire. **Concernant les 10% des revenus issus de l'immobilier tertiaire** : nous avons contacté l'ensemble de nos locataires et certains (environ un tiers), nous ont demandé des reports ou annulation de loyer.

Conformément à notre politique de soutien de l'économie locale, nous avons accepté toutes les demandes et cela représente une baisse de 1.5% des revenus locatifs du trimestre.

Nous avons également été impacté par le confinement puisque 3 immeubles dont les travaux ont été terminés pendant le confinement n'ont pu être reloués avant le 11 mai 2020. Cela a donné lieu à une hausse du taux de vacance que nous évaluons à environ 3% : ce qui explique la baisse du TOF (taux d'occupation financier) du trimestre.

Efficiences énergétiques et qualité du logement :

Ces derniers mois, en amont du lancement de la nouvelle SCPI Kyaneos Denormandie (ouverture des souscriptions au 10/07/20) nous avons débuté une phase d'investissement importante pour perfectionner nos travaux de performance énergétique et de qualité du logement. Pour cela, nous avons sollicité des bureaux d'études, des architectes ainsi que des spécialistes des émissions de CO2 et avons étudié de nombreuses solutions, parmi lesquelles :

- **Isolation biosourcée** : nous avons retenu la paille de riz (i.e. la tige d'un plan de riz). Ce matériau présente à nos yeux plusieurs avantages : c'est un puit de carbone, c'est un déchet (puisqu'il ne peut pas être utilisé comme fourrage) et il présente une performance énergétique très proche de la laine de verre pour un prix légèrement supérieur. Il s'agit d'une filière locale (produit en Camargue) et le fournisseur se chargera de former nos artisans à son utilisation. Seul défaut : il est composé d'environ 10% de polyester pour maintenir la paille.

- **Chauffage et eau chaude sanitaire**: chaudière biomasse, pompe à chaleur géothermique (verticale), combiné pompe à chaleur / chauffe-eau thermodynamique : nous nous intéressons particulièrement aux chaudières biomasse mais, contrairement à l'isolant, la meilleure solution dépend de l'environnement. Une chaudière biomasse nécessite d'importante qualité de stockage et le bois émet davantage de particule fine que le gaz ou le fuel : il ne pourra pas être utilisé dans le centre des grandes villes. A l'inverse, il émet beaucoup moins de CO2 et devrait être privilégié dans les zones moins denses de population.

- **Qualité du logement** : jusqu'à présent, nous avons privilégié le côté fonctionnel et robuste des appartements. Nous souhaitons nous améliorer sur ce point également en étant assisté d'un architecte qui pourra nous proposer des idées pour améliorer l'aménagement intérieur : nous pensons pouvoir atteindre cet objectif sans augmenter significativement le budget travaux.

Nous sommes ravis de pouvoir travailler sur tout ces aspects qui nous tiennent à cœur et vous remercions à nouveau pour votre confiance. C'est grâce à vous que Kyaneos peut se développer et progresser !

L'essentiel



Acompte T2 2020 : 16€/part

Les revenus distribués et le capital investi ne sont pas garantis



Energie consommée : -35%

Gaz à effet de Serre : -51%



Note avant travaux : 5.5/10

Note après travaux : 8.2/10

calculés sur l'ensemble du parc immobilier, y compris travaux en cours

Caractéristiques



PRIX DE SOUSCRIPTION

1 060€/part à compter du 01/07/20

Contre 1 040€/part avant le 01/07/20



MINIMUM (1ère souscription)

10 parts, soit 10 600€



ENTRÉE EN JOUISSANCE

1^{ER} JOUR DU 6^{ÈME} MOIS



MARCHÉ DES PARTS

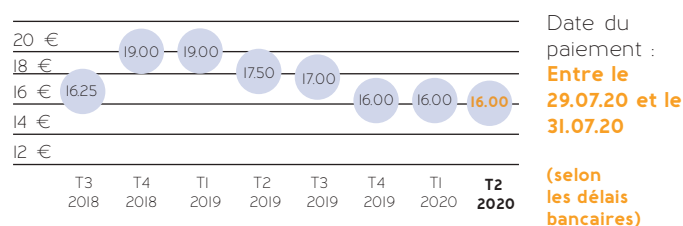
	T1 2020	T2 2020
Parts souscrites sur la période	5 008	5 828
Parts souscrites compensant les retraits	-	-
Parts en attente de retrait	-	-
Transaction et cessions de gré à gré	-	-

ÉVOLUTION DU CAPITAL

	au 31.03.20	au 30.06.20
Capitalisation (en prix de souscription)	24,47 M€	30,53 M€
Capital nominal	18,82 M€	23,48 M€
Nombre de parts	23 528	29 356
Nombre d'associés	432	572

DISTRIBUTION DES REVENUS

en euros par part en pleine jouissance



VALEURS DE RÉFÉRENCE ET ENDETTEMENT

Valeur de retrait (depuis le 1er juillet 2019)	94340 €
Valeur IFI indicative 2020	88219 €
Valeur de réalisation au 31/12/2019	93422 €
Ratio d'endettement* au 30/06/2020	22,4 %

* Rapport entre l'endettement de la SCPI et la valeur des actifs immobiliers.

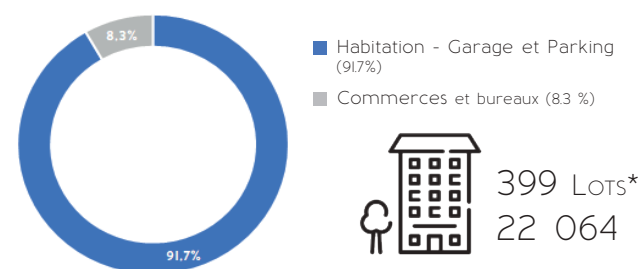
ACTUALITÉ SOCIALE

Omission involontaire du 1er trimestre 2020 : L'assemblée générale ordinaire chargée notamment de statuer sur les comptes annuels de la SCPI s'est tenue le 2 mars 2020. Toutes les résolutions proposées (cf. rapport annuel) ont été adoptées. Une assemblée générale extraordinaire s'est tenue le même jour, notamment pour autoriser à augmenter le capital social maximum de votre SCPI de 25M€ à 100M€. Pour rappel, le délai de jouissance est de 6 mois depuis le 1er mars 2020, et le prix de souscription a augmenté au 1er juillet 2020 passant de 1 040 à 1 060€.

LOYERS ENCAISSÉS ET VACANCE LOCATIVE

La SCPI a encaissé des loyers à hauteur de 431 402 €. La vacance s'élève à 20,4%, dont 14,3 % liée à l'indisponibilité des appartements pendant la réalisation des travaux, 4,6% liée à la recherche de locataires et 1,5% liée aux annulations de loyer pour nos locataires TPE et PME.

RÉPARTITION TYPOLOGIQUE PAR LOYER FACTURÉS



* hors garages et parkings

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER PAR LOYER

Locaux occupés

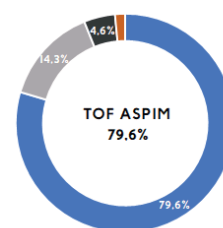
■ TOF ASPIM (79,6%)

Locaux vacants (20,4%)

■ En travaux ou en attente de travaux (14,3%)

■ En attente de locataires (4,6%)

■ Loyers annulés (1,5%)



LEXIQUE

TDVM : Taux de distribution sur la valeur de marché, défini comme le dividende brut avant prélèvements, y compris acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées, versé au titre de l'année N par le prix acquéreur moyen de l'année N par part.

TOF : Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il est calculé en divisant (i) la part des loyers, indemnités d'occupation facturées et indemnités compensatrices de loyers (ii) par l'ensemble des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI était louée.

Ratio d'endettement : rapport entre l'endettement de la SCPI et la valeur des actifs immobiliers.

Prix d'acquisition AEM : Prix d'acquisition acte en mains, correspond au prix net de l'immeuble augmenté des droits d'enregistrements, taxes et frais de l'acquisition effectivement acquittés par la SCPI.

DPE : Diagnostic de Performance Énergétique. Un logement dont le DPE est inférieur à D (EF ou G) a une estimation de sa consommation énergétique supérieure à 230kWh/m²/an (source ADEME).



Comme convenu, vous retrouvez ci-dessous, les données relatives aux économies d'énergie pour les acquisitions du 1er trimestre 2020 (non communiquées lors du précédent bulletin trimestriel)

Acquisition	Energie consommée	Gaz à effet de Serre
#25 Boutigny S/ Essonne (91)	-26%	-42%
#26 Mallemort (13)	-22%	-36%
#27 Senas (13)	-22%	-35%
#28 Carpentras (84)	-55%	-75%
#29 Lunel (34)	-20%	-51%
#30 Vidauban (83)	en cours de calcul	en cours de calcul
#31 Camps La Source (83)	-14%	-27%
#32 Pithiviers (45)	-12%	-74%
#33 Les Arcs (83)	-63%	-78%
#34 Pithiviers (45)	-40%	-60%
#35 Lorient (26)	-40%	-54%
#36 Montelimar (26)	-19%	-36%
#37 Montoux (84)	-39%	-51%
#38 Voulte Sur Rhone (07)	-23%	-17%

DESCRIPTIF:
ACQUISITION #39 *
 LOCALISATION: TOULON (83)
 SURFACE TOTALE: 439M²
 NOMBRE DE LOTS: 13

VALORISATION:
 PRIX AEM: 925 000€
(ESTIMATION TRAVAUX INCLUS)
 PRIX AU M²: 2107€/M²
 BUDGET PRÉVISIONNEL TRAVAUX: 120 000€

DONNÉES:
 8.1%
 EC: - 48%
 GES: - 69%
 3/10 avant
 8.1/10 après

*L'acquisition #39 a été réalisée dans le courant du 1T20 et a été omise par erreur du précédent bulletin trimestriel (2T19).

Les rendements passés ne présument pas des rendements futurs.

DESCRIPTIF:
ACQUISITION #40
 LOCALISATION: SAINT GAUDENS (31)
 SURFACE TOTALE: 290M²
 NOMBRE DE LOTS: 7

VALORISATION:
 PRIX AEM: 418 200€
(ESTIMATION TRAVAUX INCLUS)
 PRIX AU M²: 1442€/M²
 BUDGET PRÉVISIONNEL TRAVAUX: 10 000€

DONNÉES:
 7.4%
 EC: - 21%
 GES: - 11%
 7/10 avant
 9/10 après

DESCRIPTIF:
ACQUISITION #41
 LOCALISATION: CABANNES (84)
 SURFACE TOTALE: 1 589M²
 NOMBRE DE LOTS: 10

VALORISATION:
 PRIX AEM: 1 489 400€
(ESTIMATION TRAVAUX INCLUS)
 PRIX AU M²: 937€/M²
 BUDGET PRÉVISIONNEL TRAVAUX: 200 000€

DONNÉES:
 6.8%
 EC: - 53%
 GES: - 69%
 5.4/10 avant
 10/10 après

DESCRIPTIF:
ACQUISITION #42
 LOCALISATION: MAZAUGUES (83)
 SURFACE TOTALE: 312 M²
 NOMBRE DE LOTS: 10

VALORISATION:
 PRIX AEM: 534 825€
(ESTIMATION TRAVAUX INCLUS)
 PRIX AU M²: 1715€/M²
 BUDGET PRÉVISIONNEL TRAVAUX: 40 000€

DONNÉES:
 9.2%
 calcul en cours
 6/10 avant
 8/10 après

DESCRIPTIF:
ACQUISITION #43
 LOCALISATION: CAZERES (31)
 SURFACE TOTALE: 381M²
 NOMBRE DE LOTS: 10

VALORISATION:
 PRIX AEM: 789 900€
(ESTIMATION TRAVAUX INCLUS)
 PRIX AU M²: 2071€/M²
 BUDGET PRÉVISIONNEL TRAVAUX: 200 000€

DONNÉES:
 7.3%
 EC: - 45%
 GES: - 64%
 5.3/10 avant
 9/10 après

DESCRIPTIF:
ACQUISITION #44
 LOCALISATION: MEOUNES LES MONTRIEUX (83)
 SURFACE TOTALE: 185 M²
 NOMBRE DE LOTS: 4

VALORISATION:
 PRIX AEM: 329 925€
(ESTIMATION TRAVAUX INCLUS)
 PRIX AU M²: 1783€/M²
 BUDGET PRÉVISIONNEL TRAVAUX: 18 000€

DONNÉES:
 7.6%
 EC: - 21%
 GES: - 38%
 7/10 avant
 9/10 après

DESCRIPTIF:
ACQUISITION #45
 LOCALISATION: MONTELMAR (26)
 SURFACE TOTALE: 567M²
 NOMBRE DE LOTS: 7

VALORISATION:
 PRIX AEM: 605 500€
(ESTIMATION TRAVAUX INCLUS)
 PRIX AU M²: 1068€/M²
 BUDGET PRÉVISIONNEL TRAVAUX: 150 000€

DONNÉES:
 7.5%
 calcul en cours
 5/10 avant
 8/10 après

DESCRIPTIF:
ACQUISITION #46
 LOCALISATION: MALESHERBES (45)
 SURFACE TOTALE: 191 M²
 NOMBRE DE LOTS: 4

VALORISATION:
 PRIX AEM: 272 625€
(ESTIMATION TRAVAUX INCLUS)
 PRIX AU M²: 1424€/M²
 BUDGET PRÉVISIONNEL TRAVAUX: 46 000€

DONNÉES:
 8.6%
 calcul en cours
 4.3/10 avant
 7.3/10 après

DESCRIPTIF:
ACQUISITION #47
 LOCALISATION: SAINT GAUDENS (31)
 SURFACE TOTALE: 393 M²
 NOMBRE DE LOTS: 8

VALORISATION:
 PRIX AEM: 512 200€
(ESTIMATION TRAVAUX INCLUS)
 PRIX AU M²: 1305€/M²
 BUDGET PRÉVISIONNEL TRAVAUX: 20 000€

DONNÉES:
 8.3%
 calcul en cours
 6/10 avant
 8/10 après

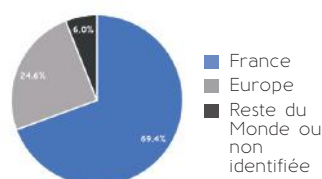
LÉGENDE (TYPE DE LOTS)

- STUDIOS / 2 PIÈCES
- 3 PIÈCES ET +
- CARAGES / PARKINGS
- TERTIAIRE

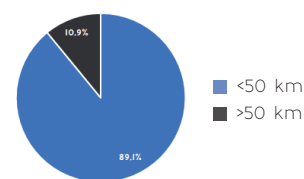
LÉGENDE (DONNÉES)

- RENDEMENT BRUT ACTE EN MAINS.
Soit le rapport du loyer annuel prévisionnel sur le prix d'achat AEM, travaux inclus.
- E.C = ENERGIE CONSOMMÉE.
G.E.S = GAZ À EFFET DE SERRE.
Pour plus d'informations sur notre méthodologie, se référer à la page suivante.
- CORRESPOND À LA NOTE DE QUALITÉ DU LOGEMENT, AVANT ET APRÈS TRAVAUX.
Pour plus d'informations sur notre méthodologie, se référer à la page suivante.

PROVENANCE DU MATÉRIEL



PROVENANCE DE LA MAIN D'OEUVRE



Kyaneos AM évalue la consommation énergétique des appartements avant et après travaux à l'aide d'un logiciel de Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) validé par l'ADEME ⁽¹⁾.

1. Calcul DPE^(a) à l'acquisition



2. Calcul DPE^(a) après travaux



3. Constat des économies d'énergie

en MWh_{ep}^(b)/an

en t_{eqCO2}^(c)/ an



Contrainte statutaire: Au moins 90% des logements détenus par la SCPI auront un DPE supérieur ou égal à D⁽²⁾ ⁽³⁾.

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.



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.

Contrainte statutaire: Au minimum 90% des logements détenus par la SCPI auront une note supérieure ou égale à 6/10⁽⁴⁾.

“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.”

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 50 kilomètres**.



Provenance des matériels utilisés (France, Europe ou 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.

^(a) Méthode conventionnelle quelle que soit l'année de construction

^(b) Mégawattheures d'énergie primaire

^(c) Tonnes équivalent de CO₂

⁽¹⁾ Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (établissement public)

⁽²⁾ Soit ≤ à 230 kWh_{ep}/m²/an

⁽³⁾ Dans les douze mois suivant l'acquisition

⁽⁴⁾ Dans les douze mois suivant l'acquisition

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 %.



Kyaneos Asset Management

8, rue d'Annanelle - 84 000 Avignon

+33 (0) 4 65 81 12 65

contact@kyaneosam.com

www.kyaneosAM.com