



KYANEOS PIERRE

PLAQUETTE COMMERCIALE

MISE A JOUR - JUILLET 2021

Avant d'investir dans la SCPI Kyaneos Pierre, vous devez **lire attentivement le Document d'Information Clef (DIC), les statuts, la note d'information, les derniers bulletins trimestriels et rapports annuels**, disponible sur le site internet de Kyaneos AM: www.kyaneosAM.com. Acheter des parts de SCPI est un investissement immobilier. Comme tout placement immobilier, il s'agit d'un **investissement long terme dont la liquidité est limitée**. Nous vous recommandons une **durée de placement de 10 ans minimum**. Il existe un risque de perte en capital. Les revenus et les performances ne sont pas garantis.

QUELS SONT LES PRINCIPAUX RISQUES POUR UN INVESTISSEMENT EN SCPI ?

Risque de perte en capital : le capital que vous investissez dans la SCPI n'est pas garanti, ni en terme de rendement, ni en terme de performance.

Risque de liquidité : la SCPI est un placement présentant une liquidité limitée. Les conditions de sortie pouvant varier de manière importante en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier, à la hausse comme à la baisse. La sortie n'est possible que si il existe une contrepartie. La Société de Gestion ne garanti pas le retrait des parts.

Risque lié aux revenus potentiels : La rentabilité d'un investissement dans la SCPI dépend des potentiels dividendes qui vous seront versés et de l'évolution de la valeur de la part. Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse.

Risque lié à l'endettement : La SCPI peut avoir recours à l'endettement. Le recours à l'endettement a pour effet d'augmenter la performance potentielle de la SCPI mais également les risques de perte en capital.

Risque lié à l'emprunt du souscripteur : En cas de recours à l'emprunt pour la souscription de vos parts et en cas de retrait de vos parts, le produit de la cession pourrait être insuffisant pour rembourser votre dette. En cas de défaillance dans le cadre du remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues, pouvant entraîner une perte en capital.

Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon de placement et de votre profil de risque. L'investissement en SCPI est un placement à long terme devant être adapté à votre objectif patrimoniale dans une optique de diversification de votre patrimoine. **La durée de placement recommandé est d'au moins 10 ans.**

MODALITES DE SORTIE

Dans le cas le plus répandu, lorsqu'un associé souhaite se séparer de ses parts, il en émet la demande auprès de la Société de Gestion. **Le remboursement de ses parts n'est possible qu'en contrepartie d'une souscription correspondante.**

Dans le cas, à priori 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 possibilités ci dessus sont distinctes et non cumulatives. En aucun cas, les mêmes parts d'un associé 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 (grè à grè). Il est important de souligner que ce cas est peu fréquent. Selon ces différentes modalités de sortie, le prix de cession pourra être inférieur au prix de retrait.

MENTIONS REGLEMENTAIRES ET CONTACT

KYANEOS ASSET MANAGEMENT

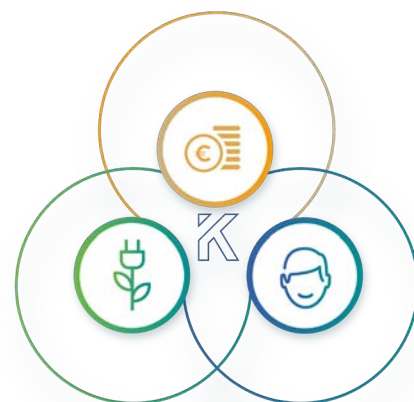
Agrément AMF	GP-I8000002 du 26/02/18
Siège social	8 rue d'Annanelle - 84000 Avignon
RCS Avignon	834 610 313
Forme juridique	SAS au capital de 270 000€

SCPI KYANEOS PIERRE

Visa AMF	I8-08 du 25/05/18
Capital initial	832 000€
RCS Avignon	839 154 614
Type de SCPI	SCPI de rendement "résidentielle" à capital variable

SCPI KYANEOS PIERRE : LA CONVICTION DE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL EN FRANCE

- Kyaneos Pierre, SCPI à capital variable, est **une des premières SCPI de rendement investie principalement en immobilier résidentiel**. Gérée par les équipes de Kyaneos AM, ce fonds s'est concentré dans un premier temps sur l'immobilier du quart sud-est de la France, zone jugée à fort potentiel.
- Le triple objectif des fonds gérés par Kyaneos est au cœur de la stratégie d'investissement de la SCPI Kyaneos Pierre. Ce triple objectif est le reflet de notre volonté à **réhabiliter le parc immobilier français**, pour satisfaire au **confort de nos locataires**, tout en **profitant des rendements offerts par l'immobilier résidentiel de Province**.
- La SCPI Kyaneos Pierre, ouverte aux souscriptions depuis le 18 juin 2018, à récemment soufflé sa troisième bougie. Ces trois premières années nous ont permis d'atteindre des résultats confortant notre stratégie axée sur l'immobilier résidentiel en province. Au 31/12/2020 :
 - Grâce aux travaux effectués, le parc immobilier de la SCPI **a diminué sa consommation d'énergie de plus d'un tiers**.
 - Les émissions de gaz à effet de serre ont, quant à elles, **diminuer de près de deux tiers**.
 - La note attribuée à la qualité des logements est passée de 5.5/10 à 8.6/10 (le système de notation interne est disponible dans la Note d'Information de la SCPI)



LES DONNÉES CLEFS

	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	01/07/2021
Capitalisation	1 699 323€	19 260 800€	58 486 560€	111 116 880€
Nombre d'associés	42	327	1 215	2 308
Nombre de lots	39	216	701	1 338
Surface totale	1 315 m ²	11 357 m ²	41 267 m ²	73 339 m ²
Prix de souscription	1 000€	1 040€	1 060€	1 080€
Parts retirées	0	0	160	21



CONDITIONS DE SOUSCRIPTION AU 1ER JUILLET 2021

10 parts minimum pour tout nouvel associé

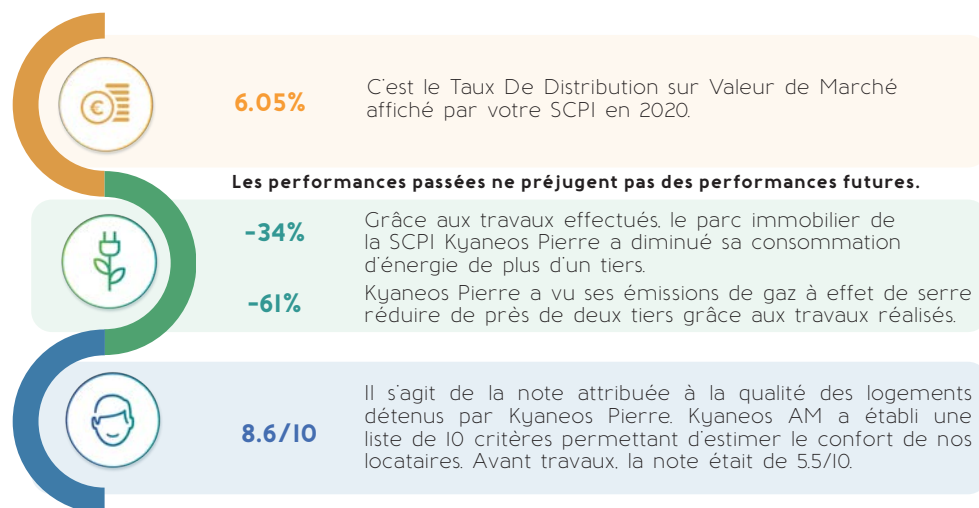
Prix de souscription : 1.080€/part

Entrée en jouissance : 1er jour du 6^e mois

Capital statutaire maximum : 106 000 000€
augmenté de 6M€ par mois entre le 01/07/21 et le 01/07/22.

LE TRIPLE OBJECTIF : RENDEMENT FINANCIER (NON GARANTI), QUALITÉ DES LOGEMENTS, RÉNOVATION DE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL FRANÇAIS.

La stratégie d'investissement de Kyaneos Pierre tente de concilier ces trois axes autour desquels nous communiquons régulièrement.

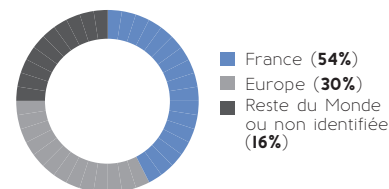


Ces données sont calculées au 31 décembre 2020

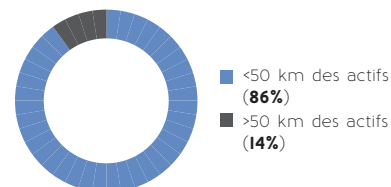
TRAVAUX : MATÉRIEL ET MAIN D'OEUVRE

89% des travaux réalisés ont fait appel à une équipe d'artisan local, situé à moins de 50km de l'immeuble. Presque la moitié des matériaux utilisés sont produits en France.

PROVENANCE DU MATÉRIEL



PROVENANCE DE LA MAIN D'OEUVRE



Ces données sont calculées pour les travaux effectués entre le 01/01/21 et le 30/06/21



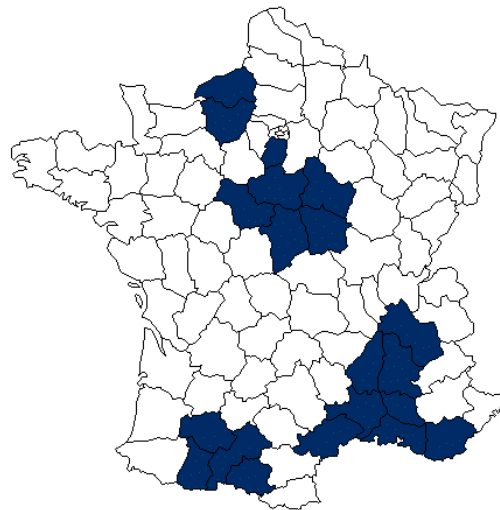
LOCALISATION DES ACTIFS AU 1ER JUILLET 2021

Kyaneos AM étend sa zone d'investissement !

Au 1er juillet 2021, la SCPI Kyaneos Pierre est présente sur une vingtaine de département en France métropolitaine.

Pour rappel, la SCPI vise tout type d'immeubles, loués ou vacants, avec ou sans locaux commerciaux, en préférant les immeubles en pleine propriété, dans des zones géographiques où la démographie est positive, en favorisant les quartiers intermédiaires.

Kyaneos Pierre étend peu à peu sa zone d'investissement au nord et au sud du bassin Île-de-France.



NIVEAU DE RISQUE

3/7 Cet indicateur synthétique vous informe sur le couple rendement/risque de la SCPI. Plus le rendement augmente, plus le risque est élevé.

NIVEAU D'ENDETTEMENT

17% Au 01/07/21, la dette représente 17% de la capitalisation de la SCPI, qui est autorisée à s'endetter au max. à 40%

DIVERSIFICATION LOCATIVE

~1400 C'est le nombre de locataires présents dans la SCPI Kyaneos Pierre au 01/07/21.

PRIX D'ACHAT AU M²

~1600€ C'est le prix moyen du m² payé par la SCPI, travaux et frais inclus, au 01/07/21. La part des travaux représente entre 5% et 15% du prix d'achat.



HISTORIQUE DE LA SCPI KYANEOS PIERRE DEPUIS SON LANCEMENT EN 2018

Après obtention du VISA AMF le 5 juin 2018, les souscriptions ouvrent au public le 18 juin 2018. Le prix de part est alors de 1000€. Les associés fondateurs auront versé un capital de 956 800€ : c'est le début de la SCPI.

Le capital max. est porté à 2,5M€ en septembre 2018.

Les 4 premiers investissements ont été réalisés dans le quart Sud-Est.

La SCPI atteint 1,9M€ de capitalisation à fin 2018, pour 42 associés.

La SCPI distribue un TDVM annualisé de 7,05%.

La valeur de reconstitution au 31/12/18 s'établissant à 1067,64€/part, Kyaneos AM décide d'augmenter le prix de souscription qui passe à 1040€ le 01/07/19.

Le délai de jouissance est quant à lui porté à quatre mois, contre trois mois auparavant.

Les investissements se poursuivent pour couvrir tout le quart Sud-Est. Au 31/12/19, 24 immeubles étaient détenus par la SCPI.

A fin 2019, la capitalisation de la SCPI s'élève à 19M€ pour plus de 300 associés.

La SCPI affiche un TDVM de 6,81%

La valeur de reconstitution au 31/12/19 s'établissant à 1121,07€/part, Kyaneos AM décide d'augmenter le prix de souscription qui passe à 1060€ le 01/07/20.

Le capital max. est porté à 100M€, et le délai de jouissance est allongé à 6 mois.

Au 31/12/20, la SCPI réunit plus de 1000 associés et atteint 58M€ de capitalisation.

Les investissements (84 immeubles) s'étendent désormais au quart Sud-Ouest et au Sud du bassin Île de France.

La SCPI affiche un TDVM de 6,05%.

La valeur de reconstitution au 31/12/20 s'établissant à 1136,45€/part, Kyaneos AM décide de porter le prix de souscription à 1080€ au 01/07/21. L'accélération croissante de la collecte a conduit la SCPI à encadrer son capital statutaire maximum, qui augmentera de 6M€/mois entre le 01/07/20 et le 01/07/21. La SCPI étend sa zone d'investissement au nord de l'IDF.

mi 2018

fin 2018

mi 2019

fin 2019

mi 2020

fin 2020

mi 2021

QUELS SONT LES FRAIS ?

En investissant dans la SCPI Kyaneos Pierre, vous supportez directement ou indirectement certains frais.

Frais d'entrée et de sortie

11% TTI

Montant de la commission de souscription prélevé sur le montant total investi

120€ TTC

Frais supportés par le cédant lors de la cession de ses parts (marché de gré à gré)

6% TTI

Frais supportés par le cédant lors de la cession de ses parts, calculé sur le montant de la cession (marché secondaire uniquement)

Frais récurrents supportés par la SCPI

8% TTI

Montant de la commission de gestion annuelle, calculée sur les produits locatifs HT et produits financiers nets encaissés

2,4% TTI

Montant de la commission de suivi et pilotage des travaux, calculée sur le montant HT des travaux immobiliers.

3% TTI

Montant de la commission d'acquisition ou de cession des actifs immobiliers, calculée sur le prix d'achat et/ou de vente (hors taxes et frais)

AVERTISSEMENT

Les informations contenues dans ce document sont transmises uniquement à titre d'information. KYANEOS ASSET MANAGEMENT décline toute responsabilité en cas d'altération, déformation ou falsification dont ce document pourrait faire l'objet.

Ce support non contractuel ne constitue en aucun cas une recommandation, une sollicitation d'offre ou offre d'achat, de vente ou d'arbitrage, et ne doit en aucun cas être interprété comme tel. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Tout investisseur doit prendre connaissance des documents réglementaires préalablement à toute décision d'investir, documents disponibles gratuitement sur le site de Kyaneos AM : www.kyaneosAM.com, ou sur simple demande auprès de la Société de Gestion.

Ce document ne peut être reproduit intégralement ou partiellement sur quelque support que ce soit sans l'autorisation préalable de KYANEOS ASSET MANAGEMENT.

CONTACT

Vous pouvez nous contacter via notre site internet : www.kyaneosAM.com; également par courrier à l'adresse du siège:

Kyaneos AM - 8 rue d'Annanelle - 84000 Avignon.

Nous sommes également disponibles par email : contact@kyaneosam.com

Et par téléphone : 04 65 81 12 65



Immeuble de 11 appartements, situé à Nîmes, acheté par la SCPI au 3T 2018.
Surface: 465m², rendement AEM : 8,1%
Les actifs présentés ne préjugent pas de l'ensemble des actifs détenus par la SCPI.