



# Bulletin trimestriel d'information

Du 01/04/2025 au 30/06/2025

## Chères associées, Chers associés,

Une bonne nouvelle ce trimestre : le dividende progresse !

Même si cette hausse reste modérée, elle marque à nos yeux le début d'une nouvelle dynamique pour votre SCPI. Ces dernières années, nous avons parfois eu le sentiment de jouer de malchance, avec de nombreux facteurs venant peser sur le rendement :

- ▲ La hausse des coûts de travaux post-Covid,
- ▲ La hausse significative des taxes foncières depuis 2023, liée à l'inflation,
- ▲ La complexification du marché locatif, notamment avec la généralisation des permis de louer (mis en place dans plus d'un tiers des communes où nous investissons depuis 2022),
- ▲ L'engorgement des tribunaux, qui allonge considérablement les procédures d'expulsions en cas d'impayés,
- ▲ La remontée des taux d'intérêt, qui nous a conduit à réduire notre levier d'endettement.

Liste non exhaustive !

Dans ce contexte, les investissements dans l'immobilier résidentiel ont atteint un niveau historiquement bas, au point que le gouvernement envisage une nouvelle loi fiscale pour relancer le secteur. La pénurie de logements s'aggrave, partout en France, y compris dans les petites et moyennes villes où nous investissons..

La pénurie ne touche pas que les grandes métropoles comme Bordeaux ou Lyon : les petites et moyennes villes sont aussi concernées.

Prenons Cavaillon (84), une commune de 25 000 habitants située à 30 km d'Avignon. Nous y avons, toutes SCPI confondues, acquis et rénové près de 100 logements. Et pourtant, au moment de la publication de ce bulletin, aucun logement n'y est disponible à la location. Un seul est en travaux, tous les autres sont loués. Un signe très concret de la tension locative.

Malgré ce contexte, nous n'avons jamais baissé les bras. Nous avons poursuivi notre mission avec détermination, en continuant de progresser sur l'ensemble de nos métiers : l'acquisition, la rénovation, la gestion locative, le dépannage et la maintenance.

Nous sommes convaincus que la valeur du parc immobilier détenu par votre SCPI continuera de s'apprécier dans les années à venir.

**C'est pourquoi nous avons décidé une nouvelle revalorisation du prix de part au 1er juillet.**

Depuis la création de la SCPI en 2018, cela représente une hausse cumulée de 11,47 % !

La performance globale de votre SCPI se situe ainsi entre 5 % et 6 % par an depuis plusieurs années, en ligne avec notre objectif de TRI cible supérieur à 5 %.

Nous vous remercions une nouvelle fois pour votre confiance et vous confirmons que, malgré les obstacles, notre motivation reste intacte : rénover un maximum de logements en France !

La société de gestion



# LES PRINCIPAUX RISQUES

L'investissement en parts de SCPI comporte des risques qu'il est essentiel de comprendre avant d'investir. Ces risques peuvent affecter la valeur des parts, le rendement et même la liquidité de votre investissement. Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des documents réglementaires, notamment la note d'information visée par l'AMF, le DIC, les statuts, le dernier rapport annuel et le dernier bulletin trimestriel.

## Risque de perte en capital

Le capital investi dans la SCPI n'est pas garanti : vous pourriez récupérer un montant inférieur à celui investi initialement. Le prix de part peut varier à la hausse comme à la baisse en fonction de l'évolution du marché immobilier.

## Revenus non garantis

Les revenus ne sont pas garantis et peuvent évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction des conditions de location des immeubles. Comme tout placement, les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## Risque de liquidité

Comme tout investissement immobilier, la SCPI est un investissement long terme et donc peu liquide. L'horizon de placement recommandé est de 10 ans. La société de gestion ne garantit pas la revente des parts.

## Risque de crédit

Dans le cadre d'une souscription à crédit, la SCPI ne garantissant pas son rendement, les dividendes perçus peuvent ne pas suffire à couvrir les échéances du prêt. L'associé devra alors en assumer la différence. Un crédit vous engage et doit être remboursé.

## Risque de conflit d'intérêts

Il y a un risque de conflit d'intérêts. En effet la gestion locative et l'entretien courant de certains immeubles détenus par les SCPI gérées par Kyaneos AM, sont confiés à deux sociétés liées au groupe Kyaneos AM.

# PERFORMANCE DE LA SCPI

## Indicateurs de performances

**4,96%**

### Taux de distribution 2024

Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable (Définition ASPIM).

**4,74%**

### Taux de rendement interne 5 ans

Le taux de rendement interne (TRI) est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette du placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensent). (Définition ASPIM).

**5,86%**

### Performance globale annuelle

La performance globale annuelle correspond à la somme du taux de distribution de l'année n et la variation du prix de souscription, entre le 1er janvier de l'année n et le 1er janvier de l'année n+1, pour les SCPI à capital variable. (Définition ASPIM).

## Détail de la distribution



	1 <sup>er</sup> trimestre 2025	2 <sup>e</sup> trimestre 2025	3 <sup>e</sup> trimestre 2025	4 <sup>e</sup> trimestre 2025
Revenus locatifs	2,40 €	<b>2,41 €</b>		
Dont plus-values	-	-		
Revenus financiers	-	-		

Les performances passées ne préjugent par des performances futures

## Valeurs de part valeurs au 01/07/2025

Prix de souscription	224 €
Valeur IFI	183,66 €
Valeur de réalisation	188,10 €
Valeur de reconstitution	225,32 €
Valeur de retrait	199,36 €

**Valeur IFI (Impôt sur la fortune immobilière) :** C'est la valeur par part, fixée chaque année par la société de gestion, servant de base au calcul de l'Impôt sur la Fortune Immobilière. Elle reflète la quote-part du patrimoine immobilier net de la SCPI imputable à chaque associé et s'applique au nombre de parts détenues au 1er janvier.

**Valeur de réalisation :** La valeur de réalisation d'une SCPI est égale à la somme de la valeur des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société.

**Valeur de reconstitution :** La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine de la SCPI.

## Marché des parts

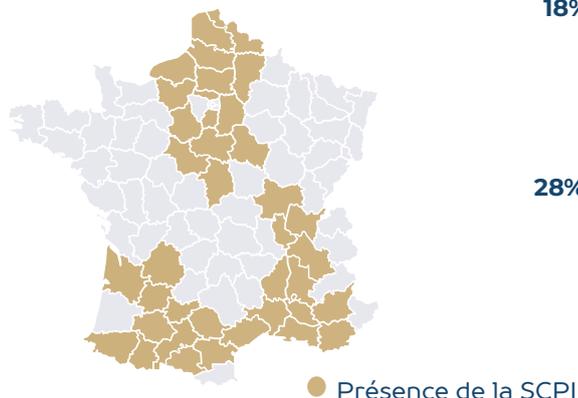
	1T 2025	2T 2025
Parts souscrites sur la période	59 354	65 982
Parts souscrites compensant les retraits	4 755	9 289
Parts en attente de cession	-	-
Transaction de gré à gré	155	-

## Évolution du capital

	1T 2025	2T 2025
Capitalisation (en prix de souscription)	409 M€	<b>524 M€</b>
Capital nominal	364 M€	<b>377 M€</b>
Nombre de parts	1 814 258	<b>1 880 240</b>
Nombre d'associés	9 502	<b>9 947</b>

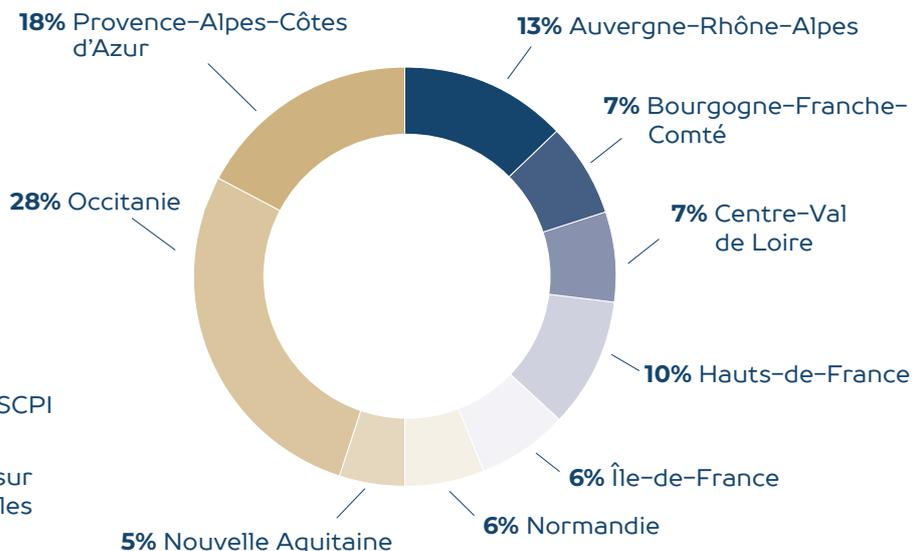
# RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

## Répartition par départements



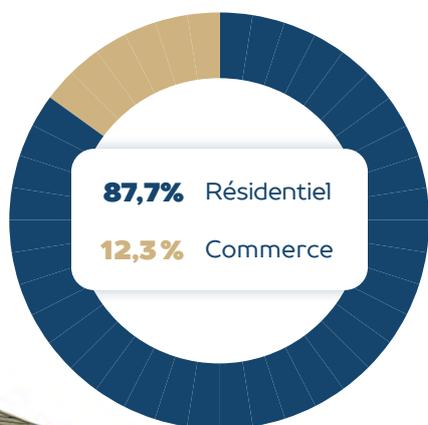
La SCPI Kyaneos Pierre s'étend sur **38 départements** au total, sur les 96 départements de France Métropolitaine.

## Répartition par régions

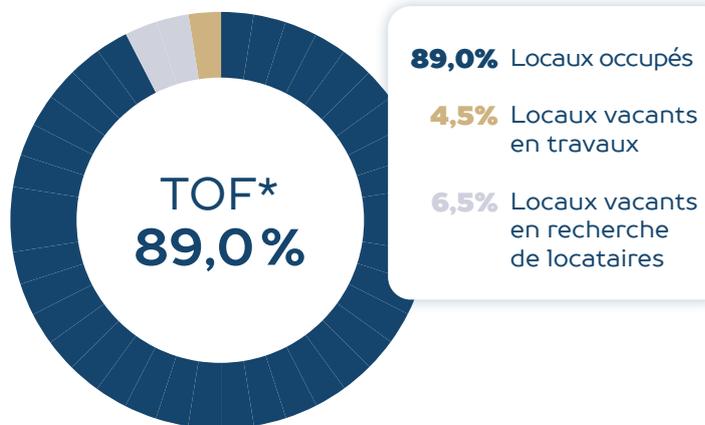


# SITUATION LOCATIVE

## Répartition typologique des loyers



## Taux d'Occupation Financier



\* Taux d'Occupation Financier (TOF) : Il renseigne sur la proportion des actifs qui génèrent des revenus locatifs. Exprimé en pourcentage, il se calcule par la somme des loyers et indemnités facturés divisés par le total des loyers qui seraient facturés si les locaux étaient intégralement loués. (définition ASPIM).

Nombre d'actifs :	<b>602</b>
Surface habitable totale :	<b>272 133 m<sup>2</sup></b>
Loyers encaissés :	<b>7 144 153 €</b>
Ratio d'endettement : (emprunts bancaires)	<b>23%</b>



# PATRIMOINE DE LA SCPI

Au cours du trimestre, la SCPI a fait l'acquisition de **13 immeubles** dans son parc immobilier pour un total de 15 M€. Le parc de la SCPI est composé de **602 immeubles** au 30/06/2025.

N°	Dép.	Ville	Adresse	Surface habitable	Prix AEM*	Prix au m²	P1 et P2	P3 et +	Garages et parkings	Tertiaire
590	62	ARRAS	14 rue de Turenne	431 m²	1 133 762 €	2 628 €	6	3	1	-
591	84	LE PONTET	43 chemin des Agassins	527 m²	1 238 000 €	2 350 €	7	5	18	-
592	07	VIVIERS	2-4 rue du Faubourg Madeleine	393 m²	596 326 €	1 518 €	2	5	-	-
593	30	SAINT-MICHEL-D'EUZET	1 rue de la Mairie	462 m²	764 000 €	1 655 €	3	4	-	-
594	33	LA RÉOLE	50-52 rue André Benac	372 m²	385 396 €	1 037 €	1	3	-	1
595	62	CAMBRIN	8-10 boulevard Louis Lesage	380 m²	468 671 €	1 233 €	-	4	-	-
596	38	ROUSSILLON	6-8-10 rue Jules Vercauysse	1 350 m²	1 306 779 €	968 €	1	3	-	7
597	13	SAIN-MARTIN-DE-CRAU	8 rue de la Sagne	2 846 m²	6 298 000 €	2 288 €	8	36	-	-
598	13	MARTRES-TOLOSANE	98 avenue des Pyrénées	295 m²	451 000 €	1 530 €	3	3	-	-
599	31	MARTRES-TOLOSANE	2 rue de la Faïencerie	280 m²	640 000 €	2 288 €	-	4	7	-
600	31	BERGERAC	111 rue de la Boétie	163 m²	307 000 €	1 883 €	1	2	-	-
601	24	LIÉVIN	2 rue Gilles de Roberval	724 m²	1 019 000 €	1 407 €	-	10	19	-
602	62	VINEUIL	251 route de Chambord	386 m²	724 438 €	1 877 €	2	3	5	-

La SCPI n'a pas recours à des investissements indirects via des SCI ou SAS.

(\*) **Prix Acte En Main (AEM)** : correspond à un prix global incluant le prix d'achat, les frais d'acquisition (notaire et taxes) ainsi que le budget travaux.

## Cessions du trimestre

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

# ACTUALITÉ DE LA SCPI

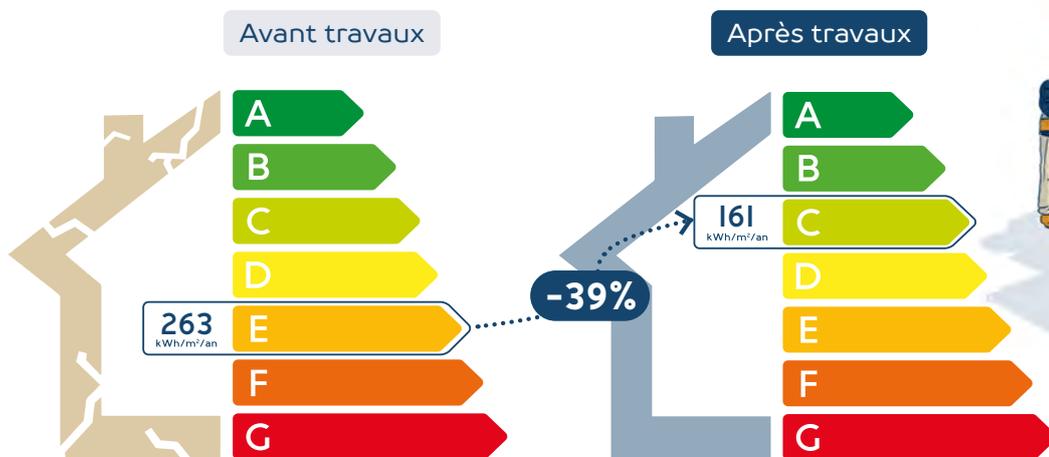
Les associés de la SCPI Kyaneos Pierre se sont réunis en assemblée générale, sur seconde convocation, le lundi 23 juin 2025 à 9h. Nous avons le plaisir de vous informer que l'ensemble des résolutions soumises au vote a été adopté.

# RÉNOVATION DU TRIMESTRE

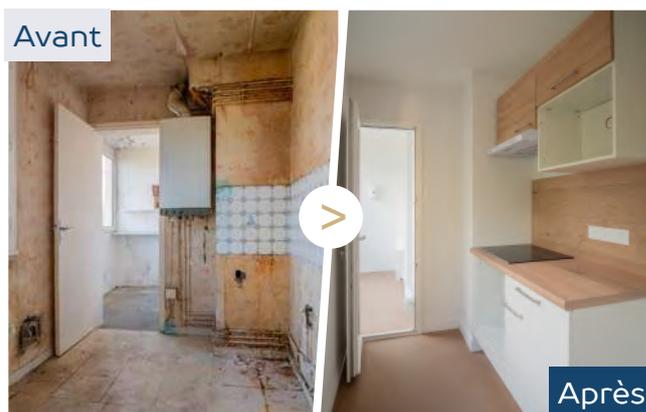
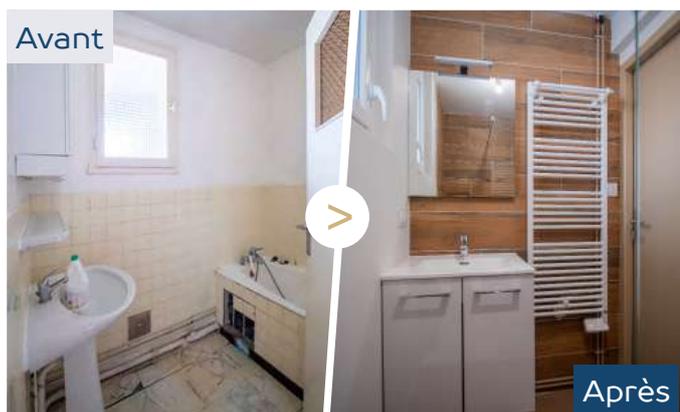


2 rue Mesclin  
65000 Tarbes

À Tarbes, au 2 rue Mesclin, les équipes de Kyaneos ont redonné vie à un immeuble résidentiel de 662 m<sup>2</sup>. Ce bâtiment, désormais entièrement rénové, accueille 9 logements modernes et confortables ainsi qu'un commerce en rez-de-chaussée, contribuant à la revitalisation du cœur de ville.



Ces données extra-financières sont propres à l'opération présentée. Chaque opération a son propre niveau d'amélioration énergétique qui ne correspond pas nécessairement aux niveaux indiqués pour ces logements.



## 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 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 nu-propriété ne peuvent plus être inscrits au passif. Le taux de TVA applicable est de 20%.

## Rappel des conditions de souscription, retrait et cession de parts

### Augmentation de capital :

Les souscriptions sont reçues dans la limite du capital maximum statutaire de la SCPI s'élevant à 500 000 000 €. 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 224 € : 160 € de nominal et 64 € de prime d'émission. La commission de souscription – 11% TTI – est prélevée sur la prime d'émission soit 24,64 €. Cette commission supporte :

– les frais de collecte à hauteur de 8% TTI (la commission est exonérée de TVA conformément à l'article 261 C-1<sup>o</sup>-e du Code Général des Impôts),

– les frais de recherche d'investissements des capitaux, de préparation et de

réalisation des augmentations de capital à hauteur de 3% TTI (commission exonérée en vertu de l'article 135, paragraphe 1, sous g) de la directive 2006/112/CE du Conseil du 28 novembre 2006). 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 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 199,36 € 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 € TTI. Suivant ces différentes modalités de sortie, le prix de cession pourra être différent du prix de retrait.

Note d'informations, statuts et documents réglementaires sur : [kyaneosam.com](http://kyaneosam.com)

## Mentions réglementaires

SCPI Kyaneos Pierre, Société Civile de Placement en Immobilier à capital variable.

Visa AMF n°18-08 du 25/05/2018.

Durée de la SCPI : Jusqu'au 22/04/2117.

Capital maximum statutaire : 500 000 000 €.

Commissaire aux comptes : FI Partners.

Dépositaire : Société Générale Securities Services.

Évaluateur indépendant : Adéquation expertise.

Le présent bulletin est valable pour la période du 01/04/2025 au 30/06/2025.

Bulletin trimestriel d'information publié le 30/07/2025.

# KYANEOS

## Acteur de la rénovation immobilière.



Kyaneos Asset Management  
1578 Avenue de la 2<sup>e</sup> Division Blindée  
30133 Les Angles

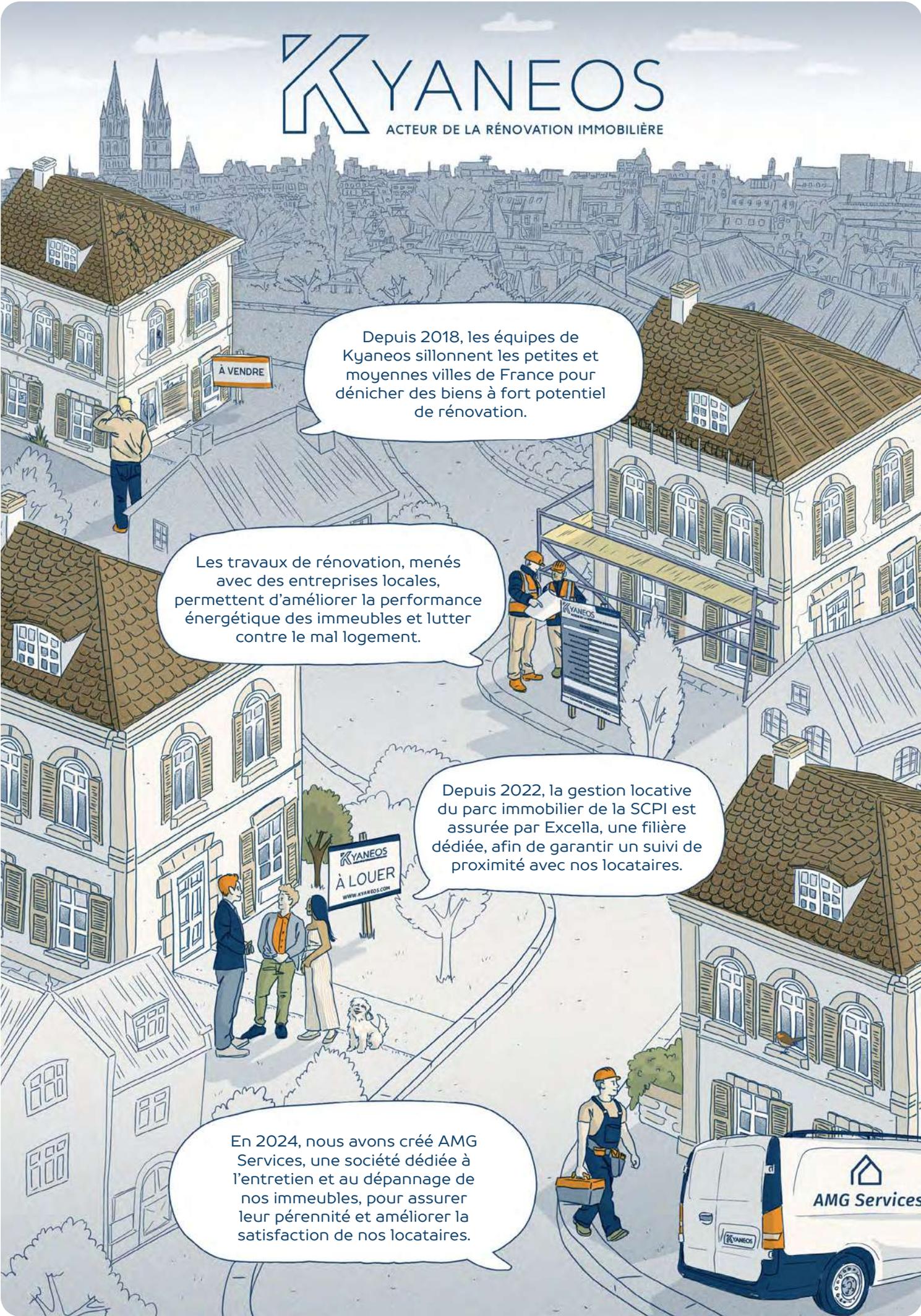


04 86 34 80 73  
[contact@kyaneosam.com](mailto:contact@kyaneosam.com)  
[kyaneosam.fr](http://kyaneosam.fr)

Kyaneos Asset Management  
Société de gestion agréée par l'AMF  
le 22/02/2018 sous le n° GP-18000002  
RCS Nîmes 834 610 313

# KYANEOS

ACTEUR DE LA RÉNOVATION IMMOBILIÈRE



Depuis 2018, les équipes de Kyaneos sillonnent les petites et moyennes villes de France pour dénicher des biens à fort potentiel de rénovation.

Les travaux de rénovation, menés avec des entreprises locales, permettent d'améliorer la performance énergétique des immeubles et lutter contre le mal logement.

Depuis 2022, la gestion locative du parc immobilier de la SCPI est assurée par Excella, une filiale dédiée, afin de garantir un suivi de proximité avec nos locataires.

En 2024, nous avons créé AMG Services, une société dédiée à l'entretien et au dépannage de nos immeubles, pour assurer leur pérennité et améliorer la satisfaction de nos locataires.

AMG Services