



UNE NOUVELLE FAÇON D'INVESTIR DANS L'IMMOBILIER

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

LES CHIFFRES DU TRIMESTRE



+12M€

DE COLLECTE NETTE
pour un total de 409M€.



+18

IMMEUBLES ACQUIS
soit 136 lots (8 455m²) pour
15,7M€ (travaux et frais inclus).



+403

NOUVEAUX ASSOCIÉS-ES
pour un total
de 9 502 associés.



2,40€

DE DIVIDENDES
pour une part en
pleine jouissance.

LES PRINCIPAUX RISQUES

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 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. L'horizon de placement recommandé de la SCPI Kyaneos Pierre est de 10 ans minimum.

Y a-t-il un risque de conflit d'intérêts ?

Oui.

La gestion locative et les travaux d'entretien courant de certains immeubles détenus par la SCPI Kyaneos Pierre sont confiés à deux sociétés liées au groupe Kyaneos AM.

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.

ÉDITO



Chères associées. Chers associés.

Ce trimestre ci, nous souhaitons vous informer d'une modification dans notre stratégie de gestion locative : à compter du 1er mai 2025, nous allons opter pour une Garantie de Loyers Impayés (GLI) pour une partie de notre parc immobilier. En effet, depuis un peu plus d'un an, nous avons constaté une augmentation progressive du taux d'impayés de notre parc immobilier. Nous avons l'impression que cela est la conséquence du pic d'inflation que nous avons connu en 2022/2023.

Jusqu'à présent, nous avons toujours souhaité conserver cette relation avec le locataire en pensant qu'un contentieux financier serait mieux géré par une agence qui assure également la gestion locative que par un assureur qui lui est extérieur. Cependant, l'impact financier est désormais non négligeable et nous pensons qu'il est dans l'intérêt des porteurs de parts d'opter pour cette solution.

Chose assez inhabituelle, nous souhaitons aussi vous présenter un immeuble assez atypique que la SCPI Kyaneos Pierre va acquérir fin avril : il ne s'agit pas d'une rénovation comme nous les présentons habituellement mais d'une opportunité financière que nous avons saisie.

Cet immeuble composé de 44 logements se situe à Saint Martin de Crau dans le département des Bouches du Rhône. La construction s'est achevée il y a un peu plus de 10 ans et le vendeur a accepté un prix décoté en échange d'une offre d'achat sans clause suspensive de crédit et de l'engagement d'une transaction (très) rapide. Le prix de revient de cet immeuble est inférieur à 2150€/m²(*) dans une ville où les dernières transactions se situent plutôt autour de 2600€(**). le loyer mensuel dépasse légèrement les 30 000€ soit 10,7€/m² ce qui, au vu de la qualité des logements avec terrasse et place de stationnement, semble très raisonnable.

Certes cet immeuble ne correspond pas à notre stratégie de rénovation, certes il n'est pas – à ce jour – le plus rentable de tous les immeubles, mais en se projetant sur le long terme, nous sommes convaincus qu'il sera générateur de valeur pour les associés de la SCPI Kyaneos Pierre.

En conclusion, même si le marché immobilier semble trouver une relative stabilité en 2025, nous constatons qu'il reste de belles opportunités pour les acteurs, comme la SCPI Kyaneos Pierre, qui peuvent mobiliser rapidement les liquidités nécessaires !

La société de gestion



(*) source : www.meilleursagents.com

(**) calcul : Prix Acte En Mains (AEM) 6 millions / Surface habitable : 2 800m².

ZOOM SUR UNE RÉNOVATION



La SCPI Kyaneos Pierre a fait l'acquisition d'un immeuble résidentiel de 223 m² composé de 4 logements et 1 commerce situé au 13 rue Edmond Labbé à Yvetot dans le département de la Seine-Maritime.

Les équipes de Kyaneos ont rénové un premier logement de 55 m² dans cet immeuble du centre-ville.

Avant

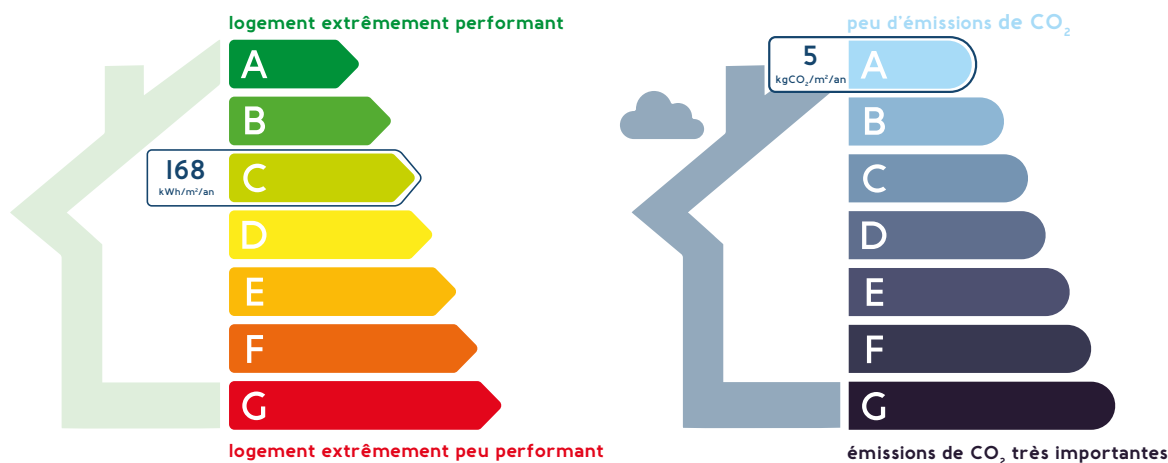


Après



Acquisition #492
13 rue Edmond Labbé
76190 Yvetot

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE



Grâce aux travaux de rénovation réalisés, les logements bénéficient désormais d'une performance énergétique notable, bien supérieure à celle généralement observée sur le marché locatif. Cette amélioration se traduit concrètement par une réduction significative de la facture énergétique pour les locataires, leur offrant un confort accru tout en allégeant leurs dépenses. 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. Le DPE indiqué concerne le logement rénové.

Avant



Après



Avant



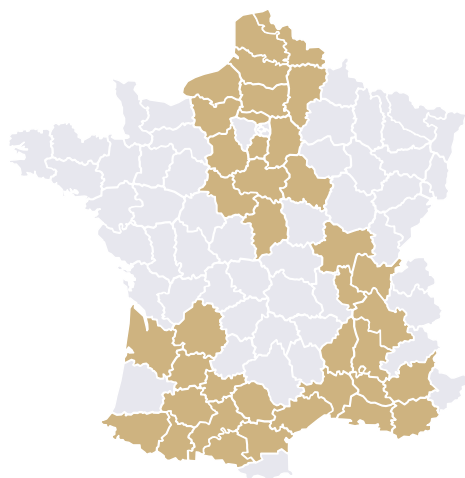
Après



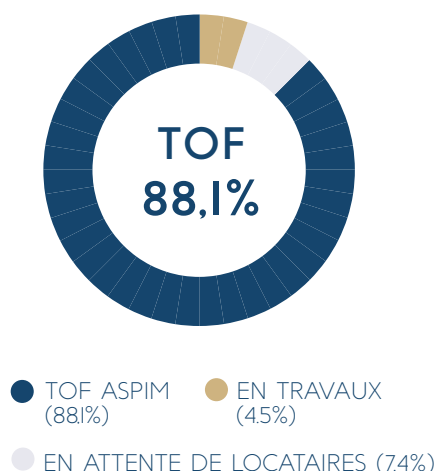
LES DONNÉES DU TRIMESTRE

AU 31/03/2025

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



RÉPARTITION TYPOLOGIQUE DES LOYERS



87,5%
HABITATIONS



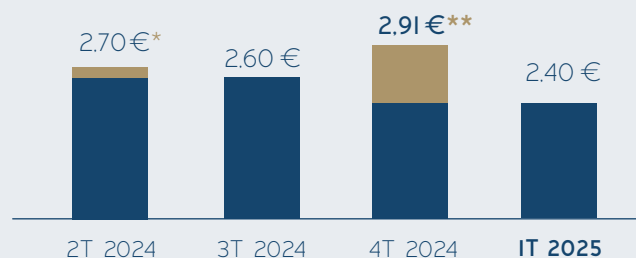
12,5%
TERTIAIRES

ACTIVITÉS LOCATIVES



6.7 M €
de loyers encaissés
sur ce trimestre

ÉVOLUTION DU DIVIDENDE



*Dont 0,7 € de report à nouveau

**Dont 0,5145 € brut de dividendes exceptionnels

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

INDICATEURS DE PERFORMANCE



6,14%*

de taux de rendement interne (TRI) depuis la création. nous vous rappelons que les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances à venir.

NIVEAU D'ENDETTEMENT

22%

40%

Au 31/03/2025, la dette représente 22% de la capitalisation de la SCPI, qui est autorisée à s'endetter au maximum à 40%.

*Le TRI est un indicateur de performance financière qui représente un rendement annuel sur une durée d'investissement donnée (ici depuis la création) en incluant la distribution des dividendes, l'évolution du prix de part (à la hausse ou à la baisse) ainsi que la commission de souscription.

MARCHÉ DES PARTS

	4T 2024	1T 2025
Parts souscrites sur la période	76 798	59 354
Parts souscrites compensant les retraits	4 148	4 755
Parts en attente de cession	-	-
Transaction de gré à gré	240	115

ÉVOLUTION DU CAPITAL

	4T 2024	1T 2025
Capitalisation (en prix de souscription)	396 M€	409 M€
Capital nominal	353 M€	364 M€
Nombre de parts	1 759 649	1 814 258
Nombre d'associés	9 099	9 502

LE PATRIMOINE DE LA SCPI



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

ACQUISITIONS

Au cours du 1er trimestre, la SCPI a fait l'acquisition de **18 immeubles** dans son parc immobilier pour un total de **590 immeubles**, soit **4 467 lots** au 31/03/2025.

#	Dépt.	Ville	Adresse	Surface habitable totale	Prix AEM* travaux inclus	Prix au m²	Rendement AEM non garanti	PI et P2	P3 et +	Garages et parkings	Tertiaire
573	41	ROMORANTIN-LANTHENAY	50 Faubourg d'Orléans	189	311 661 €	1 650 €	8.7%	1	2	-	2
574	84	ORANGE	580 Avenue des étudiants	563	1 211 650 €	2 152 €	5.9%	-	6	-	-
575	01	BOURG-EN-BRESSE	43 Boulevard Voltaire	340	638 742 €	1 876 €	5.7%	1	5	-	-
576	30	ALÈS	11 Place de l'Hôtel de ville	346	641 851 €	1 857 €	6.2%	5	-	-	2
577	59	HAUBOURDIN	34 Rue Auguste POTIE	267	634 875 €	2 378 €	6.0%	3	2	-	-
578	76	FÉCAMP	31 Voie Communale pourtour du marché	521	1 043 995 €	2 002 €	6.3%	2	4	-	2
579	33	LA RÉOLE	8 Avenue du Maréchal Joffre	598	839 259 €	1 404 €	6.0%	4	7	-	1
580	83	FRÉJUS	1760 Avenue du Maréchal de Lattre	330	785 307 €	2 380 €	7.9%	5	1	-	1
581	34	LUNEL	3 et 17 impasse des pénitents	326	669 470 €	2 054 €	6.8%	2	3	-	-
582	30	NÎMES	9 Bis rue Bernard de la Treille	655	1 317 000 €	2 010 €	5.7%	-	10	-	-
583	33	CASSEUIL	38 route de Pouchon	537	447 826 €	834 €	6.6%	-	4	-	-
584	27	ÉVREUX	65 et 67 Rue du Maréchal Joffre	299	591 600 €	1 982 €	6.4%	2	3	-	-
585	45	GIEN	7 et 7 Bis rue Thiers	980	1 429 045 €	1 458 €	5.8%	1	10	-	-
586	65	TARBES	2 rue Mesclin	727	1 139 085 €	1 567 €	6.5%	-	9	-	1
587	59	GENECH	834 Rue de la Libération	588	1 742 000 €	2 964 €	6.4%	10	4	-	-
588	77	NEMOURS	6 Rue du Prieuré	120	310 000 €	2 594 €	6.2%	1	1	-	-
589	77	SOUPPES-SUR-LOING	78 rue de Chaintreaux	631	1 117 976 €	1 772 €	6.2%	-	9	21	-
590	34	LAMALOU-LES-BAINS	5 avenue du Maréchal Joffre	440	852 000 €	1 937 €	6.2%	5	4	6	-

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

CESSIONS ET ARBITRAGES

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

ACTUALITÉS SOCIALES

Nous avons le plaisir de convier les associés de la SCPI à l'Assemblée Générale Ordinaire, qui se tiendra le mercredi 28 mai 2025 à 11h00 dans nos locaux, au siège de Kyaneos Asset Management.

VALEURS DE LA PART

	AU 30/06/2024
Valeur de réalisation	192.30€
Valeur de reconstitution	229.99€
Valeur IFI	188.36€

「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 Kyaneos Pierre. 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.

「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 12,8%
- 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 1^{er} janvier 2018) augmenté des prélèvements sociaux de 17,2%, soit un taux global de 36,2%, 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%.

「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 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 222 € : 160 € de nominal et 62 € 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 19758 € 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 sur :
KYANEOSAM.COM



Accédez à votre espace personnel sur :

KYANEOSAM.COM

「MENTIONS RÉGLEMENTAIRES

SCPI Kyaneos Pierre, Société Civile de Placement en Immobilier 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: 500 000 000€ au 01/09/2022.

Dépositaire: SGSS. Evalueur : Adéquation expertise.

Le présent bulletin est valable pour la période du 01/01/2025 au 31/03/2025.

Kyaneos AM est agréée par l'AMF sous le n°GP-18000002 depuis le 26/02/2018.

KYANEOS



OÙ NOUS TROUVER ?

Kyaneos Asset Management
1578 Av. de la 2e Division Blindée
30133 Les Angles



COMMENT NOUS CONTACTER ?

04 86 34 80 73
contact@kyaneosAM.com