



# Bulletin trimestriel d'information

Période analysée : du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2025

Période de validité : 4<sup>ème</sup> trimestre 2025

## Chères associées, Chers associés,

La bonne nouvelle du trimestre dernier se poursuit : après un dividende de 2,40 €/part au 1<sup>er</sup> trimestre, puis de 2,41 €/part au 2<sup>ème</sup> trimestre, votre SCPI Kyaneos Pierre distribue 2,42 €/part ce trimestre !

Ces résultats sont le fruit du travail de l'ensemble des équipes du groupe Kyaneos, qui participent à l'acquisition, la rénovation, la gestion et l'entretien du parc immobilier de votre SCPI. Comptez sur nous pour continuer à tout mettre en œuvre afin que cette dynamique se poursuive dans les trimestres à venir !

Au premier trimestre, nous vous avons présenté une acquisition un peu atypique : un immeuble récent situé à Saint-Martin-de-Crau, choisi avant tout pour son intérêt financier. Certains d'entre vous se sont interrogés sur une possible évolution de notre stratégie ; rassurez-vous, elle demeure inchangée. Notre objectif reste de trouver un équilibre entre nos trois axes fondateurs :

- ▲ Un couple risque/rendement représentatif du marché immobilier résidentiel ;
- ▲ Un impact environnemental, grâce à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments ;
- ▲ Un impact social, en luttant contre le mal-logement et la pénurie de logements.

Tous les immeubles ne remplissent pas ces trois objectifs de manière équivalente, et certaines acquisitions penchent davantage d'un côté que de l'autre. Saint-Martin-de-Crau constituait avant tout **une belle opportunité financière** !

Permettez-nous aujourd'hui un focus sur une acquisition qui répond pleinement à nos ambitions en matière d'impact environnemental et social.

Au fur et à mesure que Kyaneos croît et se fait connaître, certaines mairies nous sollicitent pour les accompagner dans la rénovation de leur parc immobilier.

Nous avons ainsi récemment signé un compromis pour acquérir deux immeubles dans la commune de Châteaurenard (13), une ville de 15 000 habitants située au sud d'Avignon :

▲ Le premier immeuble, aujourd'hui totalement inoccupé et fragilisé par d'importants défauts structurels, fera l'objet d'une réhabilitation complète pour créer cinq logements. Son prix d'acquisition : 1 € symbolique, au regard des travaux nécessaires.

▲ Le second, également situé dans le centre ancien, comprendra au total huit logements après travaux, pour un prix d'achat de **50 000 €**.

Le budget global de travaux pour ces deux opérations dépasse 1,3 million d'euros.

Les chantiers, qui s'étaleront sur 9 à 12 mois, auront un impact limité sur la rentabilité à court terme de la SCPI (en raison du faible poids de ces acquisitions dans Kyaneos Pierre : 0,3 %).

Conformément à la demande de la municipalité, nous travaillerons avec l'ANAH pour transformer ces habitations en logements sociaux, en contrepartie de subventions pour les travaux.

À court terme, ce sont donc :

- ▲ Deux îlots à l'abandon, dont l'un présentait des risques structurels, qui seront entièrement rénovés ;
- ▲ 13 nouveaux logements pour répondre à la pénurie actuelle, avec des loyers modérés pendant 6 ans ;
- ▲ Une rentabilité temporairement réduite, mais une forte création de valeur sur le long terme pour votre SCPI ;
- ▲ Et une Mairie satisfaite de ce partenariat.

Ce projet illustre parfaitement les valeurs et la mission de Kyaneos. Nous en sommes particulièrement fiers et nous espérons que vous le serez aussi, car c'est grâce à votre épargne que tout cela devient possible.

La société de gestion



# LES PRINCIPAUX RISQUES

## Risque de perte en capital

La SCPI Kyaneos Pierre ne présente aucune garantie de capital ou de performances. 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.

## Risque sur les revenus

Les revenus potentiels de la SCPI (les dividendes) ne sont pas garantis. Ils dépendent directement des conditions de location des immeubles qui composent son patrimoine (loyers perçus, vacances locatives, impayés, etc.) et des charges afférentes à ces immeubles. En conséquence, le montant des dividendes peut varier de manière significative, à la hausse comme à la baisse, et les performances passées ne sauraient préjuger des performances futures.

## Risque de liquidité

La SCPI est un placement immobilier considéré comme peu liquide. La Société de Gestion ne garantit pas la revente (le retrait) des parts. Les conditions de cession des parts peuvent varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et du marché des parts de la SCPI. Le délai de revente des parts dépend de l'existence de contreparties à l'achat ; ce qui pourrait rendre la cession des parts difficile, voire impossible pendant une certaine période. L'horizon de placement recommandé de 10 ans tient compte de cette faible liquidité.

## Risque du marché immobilier

La performance de l'investissement est directement liée à la santé des marchés immobiliers. Une conjoncture défavorable, une baisse de la demande pour le type d'actifs détenus par Kyaneos Pierre, ou une dégradation de la situation économique générale pourraient entraîner une baisse de la valeur des immeubles et, par conséquent, une baisse de la valeur des parts de la SCPI ainsi qu'une réduction des loyers encaissés.

## Risque lié au recours à l'endettement

La SCPI Kyaneos Pierre se réserve la possibilité de recourir à l'endettement pour financer ses investissements, dans les limites fixées par ses statuts. L'effet de levier peut être un facteur d'amplification de la performance, mais il constitue également un risque. En cas de baisse du marché immobilier, l'endettement peut amplifier la diminution de la valeur des parts. De plus, une hausse des taux d'intérêt augmenterait le coût de la dette, ce qui pourrait impacter négativement la rentabilité et le dividende distribué aux associés.

## Risque lié au recours au crédit

En cas de souscription des parts par recours au crédit et en cas de retrait, le produit de la cession des parts pourrait être insuffisant pour rembourser le crédit. Le souscripteur ne doit pas tenir compte exclusivement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement. Si le rendement des parts n'est pas suffisant pour rembourser le crédit ou en cas de baisse du prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence. En outre, les parts de la SCPI, si elles sont affectées en garantie d'un tel crédit, pourront faire l'objet d'une vente forcée susceptible d'entraîner une perte en capital.

## Risque de conflits d'intérêts

Des situations de conflits d'intérêts peuvent survenir. Kyaneos AM a notamment fait le choix de confier la gestion locative et l'entretien de certains actifs détenus par la SCPI à des sociétés liées à son groupe. Conformément à la réglementation en vigueur, Kyaneos AM a mis en place une politique de gestion des conflits d'intérêts, disponible sur son site internet. Cette politique vise à garantir que toutes les décisions soient prises dans l'intérêt exclusif des porteurs de parts de la SCPI Kyaneos Pierre. Les transactions avec des parties liées sont encadrées par des procédures de contrôle interne renforcées et font l'objet d'une information dans le rapport annuel.

# 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 1<sup>er</sup> janvier de l'année n (Définition ASPIM).

**4,37%**

### 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 compensant) (Définition ASPIM).

**5,87%**

### 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 1<sup>er</sup> janvier de l'année n et le 1<sup>er</sup> janvier de l'année n+1, pour les SCPI à capital variable (Définition ASPIM).

## Détail de la distribution

### Distribution brute



**2,42€**

par part en  
pleine jouissance

|                                         | 4 <sup>er</sup> trimestre<br>2024 | 1 <sup>er</sup> trimestre<br>2025 | 2 <sup>e</sup> trimestre<br>2025 | 3 <sup>e</sup> trimestre<br>2025 |
|-----------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Revenus fonciers                        | 2,91 €                            | 2,40 €                            | 2,41 €                           | <b>2,42 €</b>                    |
| Dont plus-values                        | 0,5145 €                          | -                                 | -                                | -                                |
| Dont distribution récurrente en %*      | 85,76 %                           | 100 %                             | 100 %                            | <b>100 %</b>                     |
| Dont distribution non récurrente en %** | 14,24 %                           | 0 %                               | 0 %                              | <b>0 %</b>                       |
| Versement 1 <sup>e</sup>                | 04/02/2025                        | 29/04/2025                        | 29/07/2025                       | <b>29/10/2025</b>                |

\* La distribution récurrente comprend la distribution de dividendes versée par la SCPI.

\*\* La distribution non récurrente est composée, le cas échéant, du recours au report à nouveau, des distributions de plus-values et du reset fiscal.

**Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.**

## Valeurs de part

au 01/07/2025

|                             |          |
|-----------------------------|----------|
| Prix de souscription        | 224 €    |
| Valeur IFI*                 | 183,66 € |
| Valeur de réalisation**     | 187,28 € |
| Valeur de reconstitution*** | 224,90 € |
| 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 1<sup>er</sup> 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.

**\*\*\*\*Valeur de retrait :** Il s'agit du montant reversé à l'associé qui demande le retrait de ses parts. La valeur de retrait correspond au prix de souscription moins les frais de souscription de la SCPI.



# DONNÉES FINANCIÈRES

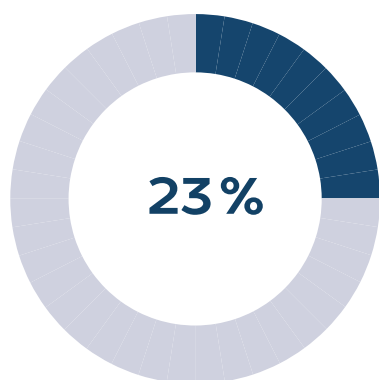
## Marché des parts

|                                          | 4T 2024 | 1T 2025 | 2T 2025 | 3T 2025 |
|------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Parts souscrites sur la période          | 76 798  | 59 354  | 65 982  | 56 912  |
| Parts souscrites compensant les retraits | 4 148   | 4 755   | 9 289   | 5 553   |
| Parts en attente de cession              | -       | -       | -       | -       |
| Transaction de gré à gré                 | 240     | -       | -       | 120     |

## Évolution du capital

|                                          | 4T 2024       | 1T 2025       | 2T 2025       | 3T 2025       |
|------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Capitalisation (en prix de souscription) | 396 689 580 € | 409 907 218 € | 424 575 222 € | 441 148 512 € |
| Capital nominal                          | 353 053 726 € | 364 835 224 € | 377 871 947 € | 392 622 175 € |
| Nombre de parts                          | 1 687 009     | 1 814 258     | 1 880 240     | 1 922 300     |
| Nombre d'associés                        | 8 827         | 9 502         | 9 947         | 10 207        |

## Ratio de dettes et autres engagements



**23 %** Emprunts bancaires

### Effet de levier\*



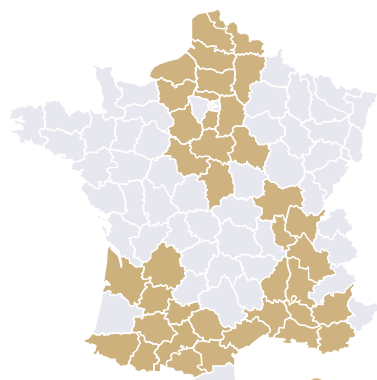
**1,29**

Au 30 septembre 2025, la dette représente 23 % de la valeur de réalisation de la SCPI qui est autorisée à s'endetter au maximum à 40 %.

\* **Effet de levier** : L'effet de levier est une méthode qui permet d'augmenter l'exposition immobilière de la SCPI par le biais de l'endettement.

# RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

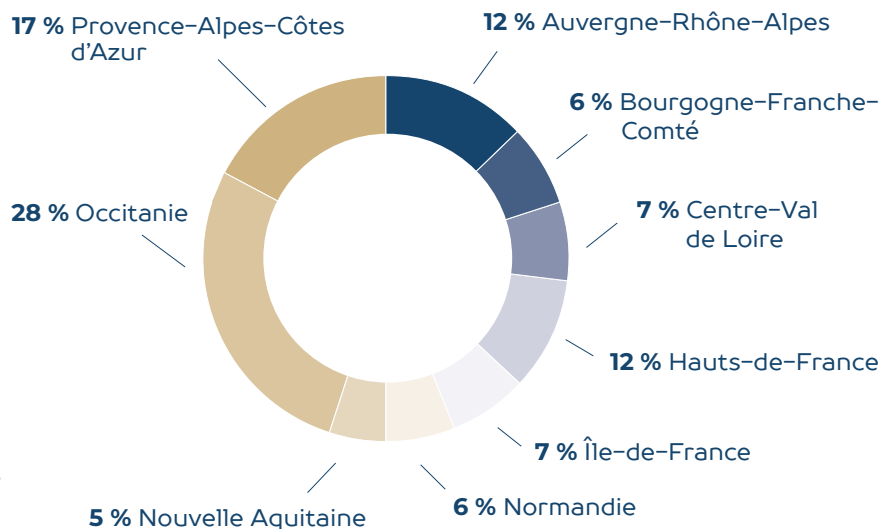
## Répartition par départements



● Présence de la SCPI

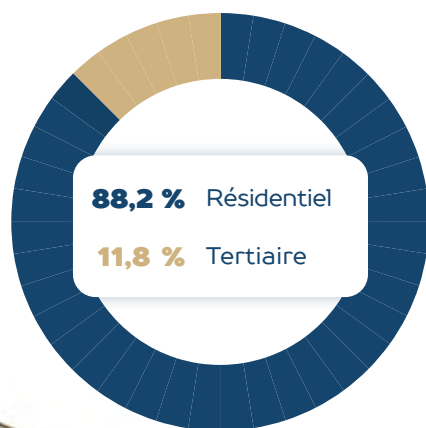
La SCPI Kyaneos Pierre est implantée dans **38 départements** de France métropolitaine.

## Répartition par régions

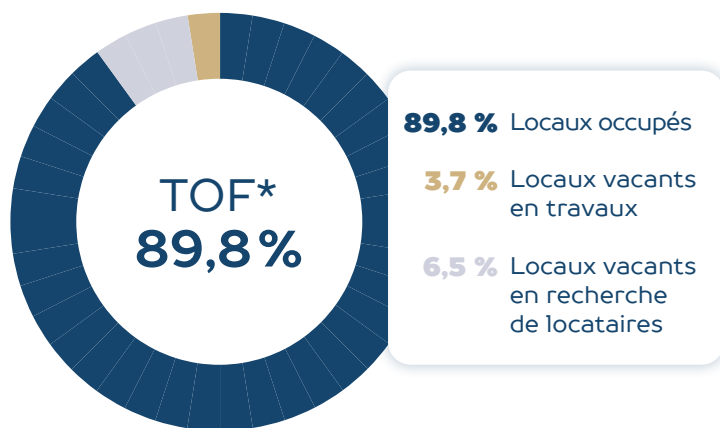


# SITUATION LOCATIVE

## 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 : **617**

Nombre de lots : **4 763**

Surface habitable totale : **280 342 m²**

Loyers encaissés : **7 477 787 €**





# PATRIMOINE DE LA SCPI

## Acquisitions du trimestre

Au cours du trimestre, la SCPI a fait l'acquisition de **15 immeubles**, soit **178 lots** dans son parc immobilier pour un total de **17 525 488 €** acte en main.

| N°  | Dép. | Ville                | Adresse                        | Surface habitable | Prix AEM*   | Prix AEM au m² | T1 et T2 | T3 et + | Garages et parkings | Tertiaire |
|-----|------|----------------------|--------------------------------|-------------------|-------------|----------------|----------|---------|---------------------|-----------|
| 603 | 34   | ESPONDEILHAN         | 60 rue des Camps Nègres        | 583 m²            | 1 163 438 € | 1 997 €        | -        | 8       | 4                   | -         |
| 604 | 77   | MORET-SUR-LOING      | 113 avenue de Fontainebleau    | 441 m²            | 1 100 000 € | 2 494 €        | 2        | 4       | 6                   | -         |
| 605 | 41   | CELLETES             | 22 rue nationale               | 335 m²            | 557 772 €   | 1 665 €        | -        | 3       | 6                   | -         |
| 606 | 34   | PUISSERGUIER         | 19/21 avenue de Béziers        | 631 m²            | 756 983 €   | 1 200 €        | 2        | 5       | -                   | 1         |
| 607 | 91   | SERMAISE             | 394 rue Jourdain               | 182 m²            | 465 225 €   | 2 555 €        | 1        | 2       | 4                   | -         |
| 608 | 59   | DENAIN               | 499 rue Alexandre Bauduin      | 410 m²            | 382 000 €   | 932 €          | 2        | 3       | 6                   | -         |
| 609 | 31   | TOULOUSE             | 9 chemin de la Bourdette       | 354 m²            | 1 114 835 € | 3 149 €        | 6        | 3       | 12                  | -         |
| 610 | 60   | MOUY                 | 2 rue Madame de Bauchy         | 1 324 m²          | 3 449 400 € | 2 605 €        | 42       | 2       | 85                  | -         |
| 611 | 60   | VILLERS-SAINT-PAUL   | 520 rue Victor Grignard        | 1 821 m²          | 4 375 000 € | 2 403 €        | 31       | 19      | 18                  | -         |
| 612 | 76   | COLLEVILLE           | 209 rue de la Gare             | 258 m²            | 439 240 €   | 1 700 €        | -        | 4       | 7                   | -         |
| 613 | 76   | ÉTAINHUS             | 10 Rue des Anciens Combattants | 577 m²            | 983 000 €   | 1 703 €        | 4        | 4       | 3                   | 1         |
| 614 | 41   | ROMORANTIN-LANTHENAY | 44 avenue de Blois             | 258 m²            | 328 000 €   | 1 271 €        | 1        | 3       | 8                   | -         |
| 615 | 77   | DARVAULT             | 167 route de Montereau         | 248 m²            | 539 899 €   | 2 175 €        | -        | 4       | 10                  | -         |
| 616 | 27   | ANDELYS              | 17 rue de la Madeleine         | 687 m²            | 1 477 736 € | 2 151 €        | 12       | 5       | 19                  | -         |
| 617 | 34   | NISSAN-LEZENSERUNE   | 11 rue Roger Vieu              | 235 m²            | 392 960 €   | 1 670 €        | -        | 4       | -                   | -         |

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.

## Cession du trimestre

La SCPI Kyaneos Pierre n'a réalisé aucune cession sur la période.

# EXEMPLE DE RÉNOVATION

Avant



Après

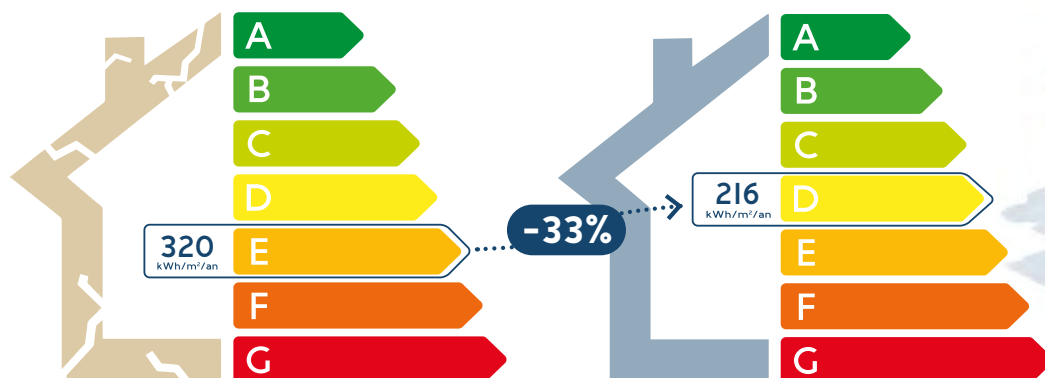


2 rue Hedelin  
77140 Nemours

À Nemours, au 2 rue Hedelin, les équipes de Kyaneos ont transformé un immeuble résidentiel de 468 m<sup>2</sup>. Entièrement rénové, il abrite désormais 7 logements, participant à la revitalisation du cœur de ville. Les photos ci-dessus et ci-dessous illustrent un logement rénové de 83 m<sup>2</sup> situé en rez-de-chaussée.

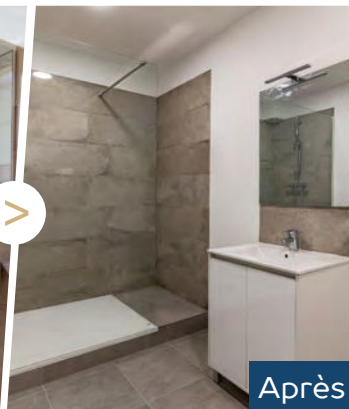
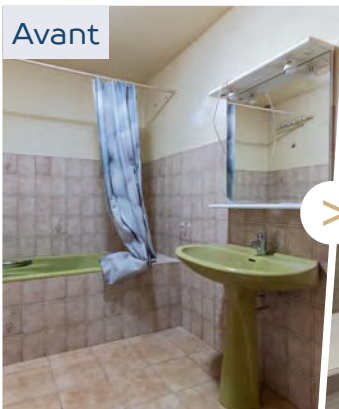
Avant travaux

Après travaux



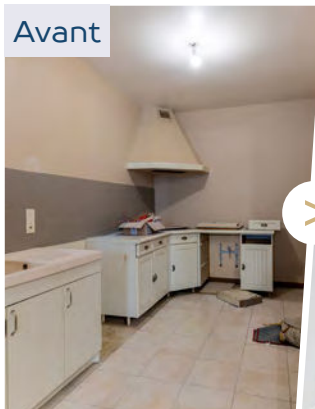
Cet exemple de rénovation n'est pas représentatif de l'ensemble des opérations réalisées par la SCPI Kyaneos Pierre. De la même façon, l'impact sur la consommation d'énergie n'est pas représentatif de l'ensemble du parc après travaux et ne préjuge pas des performances futures du parc immobilier de la SCPI.

Avant



Après

Avant



Après

## 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 12,80 %  
– 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 1<sup>er</sup> janvier 2018) augmenté des prélèvements sociaux de 17,20 %, soit un taux global de 36,20 %, avec

une exonération partielle jusqu'à la 30<sup>ème</sup> 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 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 6<sup>ème</sup> 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 1<sup>er</sup> 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.  
Bulletin trimestriel d'information publié le 31/10/2025.



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