



# KYANEOS

UNE NOUVELLE FAÇON D'INVESTIR DANS L'IMMOBILIER

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

### LES CHIFFRES AU 4<sup>e</sup> TRIMESTRE



**+17M€**  
DE COLLECTE NETTE  
pour un total de 396M€.



**+15**  
IMMEUBLES ACQUIS  
soit 122 lots (7 452m<sup>2</sup>) pour 14.1M€  
(travaux et frais inclus).



**+544**  
NOUVEAUX ASSOCIÉS-ES  
pour un total  
de 9 099 associés.



**2,91€**  
DE DIVIDENDES  
DONT 0,51€ DE DIVIDENDES  
EXCEPTIONNELS  
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.

Toute l'équipe de Kyaneos AM vous remercie à nouveau pour votre confiance et vous souhaite une excellente année 2025 !

Au cours de cet édito, nous allons distinguer la situation du 4<sup>e</sup> trimestre 2024 de la vision à plus long terme de votre SCPI Kyaneos Pierre.

Concernant le 4<sup>e</sup> trimestre, **nous avons subi une nouvelle augmentation de près de 8% des taxes foncières en 2024**. Comme nous avons eu l'occasion de le souligner par le passé, il s'agit à notre sens d'une « double peine » : en plus d'être redevables de cette taxe pendant la durée des travaux, celle-ci augmente une fois les travaux terminés. En effet, la méthode de calcul de cette taxe applique une surcote aux immeubles de meilleure qualité. Peut-être serait-il opportun d'inverser ce mécanisme – en appliquant cette surcote aux immeubles en mauvais état – si l'objectif est réellement de soutenir la rénovation. **Le dividende du 4<sup>e</sup> trimestre a été impacté par l'intégralité de cette hausse et s'établit à 2,4€ par part** (pour le résultat courant), contre 2,6€ le trimestre précédent. Nous pensons cependant qu'il devrait revenir à des niveaux plus en ligne avec l'historique dès le trimestre prochain (cf. ci-dessous). Vous aurez également noté que nous avons finalisé la vente de l'immeuble de Béziers, ce qui a donné lieu au versement de plusieurs dividendes exceptionnels. Ainsi, **en incluant ces dividendes exceptionnels, le dividende du 4<sup>e</sup> trimestre est en hausse à 2,91€/part**.

À plus long terme, commençons par noter que **nous avons appliqué une stratégie prudente** depuis désormais trois ans :

- ▴ **Entre 2021 et 2023**, nous avons instauré un cap sur la collecte afin de rester exigeants sur la qualité des immeubles acquis et de ne pas accumuler de retard sur les travaux. L'immobilier étant un investissement à long terme, c'est en 2024 que nous avons réellement perçu les bénéfices de cette stratégie, avec **un taux d'occupation financier qui s'approche de notre objectif de 90%**.
- ▴ Suite à la forte hausse des taux d'intérêts, **le ratio d'endettement de la SCPI Kyaneos Pierre a diminué de près de 8%** au cours des deux dernières années. Il ne nous paraissait pas opportun de nous endetter à plus de 5% ces derniers mois, alors que nous avons profité, en 2021 et 2022, de taux autour de 2%.

Certes, cette politique prudente a donné lieu à une diminution du **taux de distribution en 2024 qui s'établit à 4,96%** : légèrement inférieur à l'objectif de 5% que nous nous étions fixé. Mais n'oublions pas que l'immobilier est un investissement sur le long terme et soulignons toutes les raisons pour lesquelles nous restons optimistes pour les années à venir :

- ▴ Nous avons enfin trouvé une banque qui nous accorde **les éco-prêts à taux 0%** auxquels votre SCPI a droit depuis mars 2023. Un immense merci aux équipes de la Caisse d'Épargne Rhône Alpes, qui ont validé un montant total de 5 millions d'euros, débloqués au fur et à mesure des rénovations !
- ▴ **Le taux d'occupation financier a continué de s'améliorer en 2024** et est désormais très proche de notre cible de 90%. Il nous aura donc fallu trois ans et un cap sur la collecte pour rattraper notre « retard » suite à la forte collecte de 2021, mais nous y sommes parvenus. Notez que cette amélioration représente près de 500 logements rénovés, en plus des acquisitions courantes, ce qui est loin d'être négligeable !
- ▴ **Kyaneos est désormais un groupe qui compte plus de 80 salariés**, répartis sur les activités clés que sont l'investissement, les travaux, la gestion locative, ainsi que le dépannage et la maintenance. Une large équipe de professionnels entièrement dédiée à la gestion **d'un parc immobilier de près de 5 000 logements**.
- ▴ **L'immobilier résidentiel reste une classe d'actifs très défensive**, puisque nous n'avons pas constaté de baisse de prix sur les immeubles de bonne qualité, tels que ceux détenus par votre SCPI. À l'inverse, les immeubles nécessitant des travaux ont souffert assez notablement, avec des baisses d'environ 20% au cours des deux dernières années. Cela représente donc une belle opportunité d'investissement pour votre SCPI ! Nul doute que l'évolution des valeurs de parts, qui sera publiée dans le rapport annuel, confirmera cette vision.
- ▴ Enfin, vous aurez constaté depuis fin 2023 que nous avons initié **une stratégie d'arbitrage avec la vente de deux actifs, pour lesquels la plus-value a été substantielle**. Cela valide notre stratégie d'investissement ainsi que la hausse régulière du prix de part. **Cette stratégie a vocation à se poursuivre dans les mois et années à venir**, et est incluse dans l'objectif financier sur lequel nous communiquons.

Pour toutes ces raisons, nous sommes convaincus que votre SCPI Kyaneos Pierre saura remplir ses objectifs dans les années à venir, aussi bien sur le plan financier qu'extra-financier. La réglementation nous impose désormais de communiquer, pour la partie financière, à l'aide du Taux de Rendement Interne (TRI). Il s'agit d'un indicateur qui prend en compte le taux de distribution (dividende), la variation du prix de part ainsi que la commission de souscription. **Pour votre SCPI, ce TRI s'établit à 6,17% depuis sa création, nous vous rappelons que les performances passées ne préjugent pas des performances futures**.

L'équipe de gestion



# ZOOM SUR UNE RÉNOVATION



La SCPI Kyaneos Pierre a fait l'acquisition d'un immeuble résidentiel de 223 m<sup>2</sup> composé de 6 logements, situé au 4 rue Foch à Fabrègues dans le département de l'Hérault.

Les équipes de Kyaneos ont rénové l'ensemble des logements ainsi que les façades de cet immeuble du centre-ville.

Avant

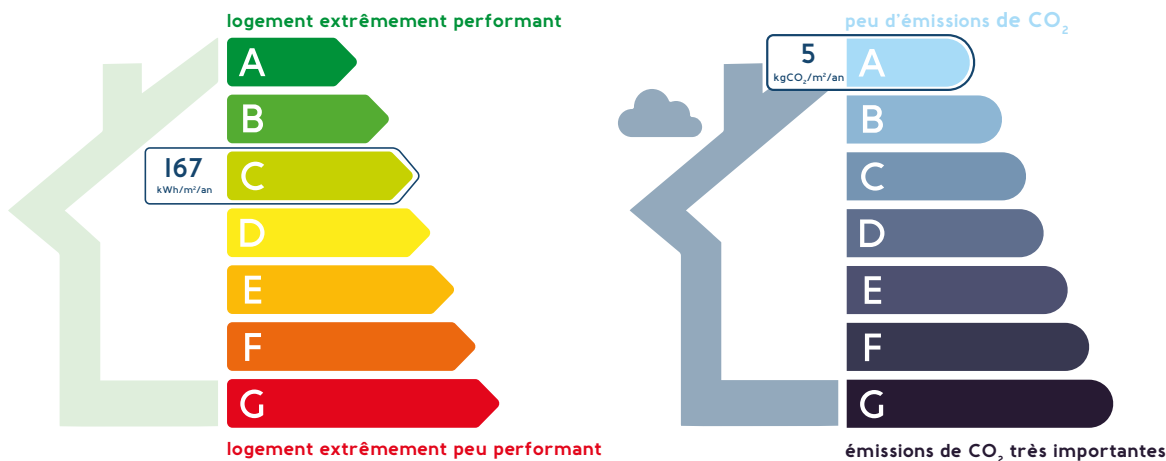


Après



Acquisition #151  
4 rue Foch  
34690 Fabrègues

## 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 ci-dessus est calculé par mètre carré pour l'ensemble des 6 logements rénovés.

Avant



Après



Avant



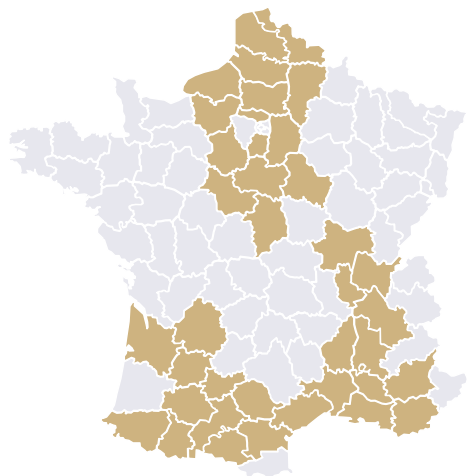
Après



# LES DONNÉES DU TRIMESTRE

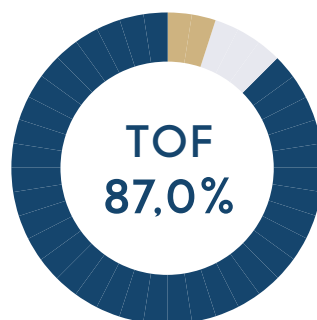
AU 31/12/2024

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



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

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



- TOF ASPIM (87.0%)
- EN TRAVAUX (4.9%)
- EN ATTENTE DE LOCATAIRES (8.1%)

## RÉPARTITION TYPOLOGIQUE DES LOYERS



**88,4%**  
HABITATIONS



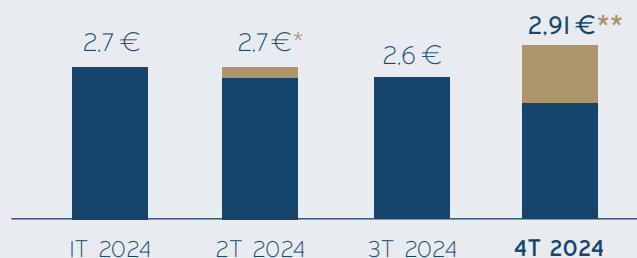
**11,6%**  
TERTIAIRES

## ACTIVITÉS LOCATIVES



**6.6 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



**6,17%\***

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 31/12/2024, 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

	3T 2024	4T 2024
Parts souscrites sur la période	57 213	76 798
Parts souscrites compensant les retraits	1 932	4 148
Parts en attente de cession	-	-
Transaction de gré à gré	-	240

## ÉVOLUTION DU CAPITAL

	3T 2024	4T 2024
Capitalisation (en prix de souscription)	371 M€	396 M€
Capital nominal	337 M€	353 M€
Nombre de parts	1 687 009	1 759 649
Nombre d'associés	8 575	8 827



## LE SAVIEZ-VOUS ?

\*Prix AEM : Prix Acte en Mains (prix d'achat + frais d'acquisition + budget travaux). Le prix au m<sup>2</sup> tient compte du budget travaux.

## ACQUISITIONS

Au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre, la SCPI a fait l'acquisition de **15 immeubles** dans son parc immobilier pour un total de **574 immeubles**, soit **4 318 lots** au 31/12/2024.

#	Dépt.	Ville	Adresse	Surface habitable totale	Prix AEM* travaux inclus	Prix au m <sup>2</sup>	Rendement AEM non garanti	PI et P2	P3 et +	Garages et parkings	Tertiaire
560	09	VARILHES	18 avenue du Général de Gaulle	276 m <sup>2</sup>	417 279 €	1 512 €	7.5%	3	2	-	1
561	60	THOUROTTE	6 rue Toulouse Lautrec	232 m <sup>2</sup>	575 000 €	2 465 €	8.3%	6	1	-	-
562	07	CORNAS	137 avenue du Colonel Rousset	266 m <sup>2</sup>	618 691 €	2 323 €	6.1%	5	1	-	-
563	62	NOYELLES-GODAULT	31 A et 31 B rue de Verdun	398 m <sup>2</sup>	515 155 €	1 293 €	6.2%	1	2	-	1
564	47	AGEN	64 rue Richard Coeur de Lyon	446 m <sup>2</sup>	766 903 €	1 721 €	6.9%	10	2	-	-
565	26	MONTELMAR	51 bis allée le Pavillon de la Cigalière	548 m <sup>2</sup>	1 195 500 €	2 182 €	6.3%	-	5	-	-
566	26	ROMANS-SUR-ISERE	4 impasse Victor Boiron	425 m <sup>2</sup>	762 742 €	1 795 €	5.9%	4	3	2	-
567	26	ROMANS-SUR-ISERE	13-15 place Carnot	510 m <sup>2</sup>	706 734 €	1 386 €	6.8%	1	4	-	2
568	34	MARSILLARGUES	1 A boulevard Victor Hugo	304 m <sup>2</sup>	602 405 €	1 980 €	6.1%	2	2	-	1
569	84	MONTEUX	202 place du Marché	334 m <sup>2</sup>	636 050 €	1 907 €	7.8%	1	5	-	-
570	84	MONTEUX	16 boulevard d'Avignon	391 m <sup>2</sup>	688 825 €	1 760 €	7.1%	1	5	-	-
571	84	MONTEUX	24 avenue René Cassin	258 m <sup>2</sup>	608 825 €	2 361 €	7.5%	4	2	-	-
572	34	BEZIERS	129 avenue Georges Clemenceau	1 019 m <sup>2</sup>	1 207 227 €	1 185 €	8.4%	3	7	-	1
573	76	SAINT-ROMAIN-DE-COLBOSC	106 B et 108 rue de la République	460 m <sup>2</sup>	836 415 €	1 820 €	6.7%	-	7	-	1
574	45	BEAUGENCY	51 à 63 avenue Jules Lemaistre	1 585 m <sup>2</sup>	3 977 000 €	2 509 €	6.6%	12	14	-	-

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

## VALEURS DE LA PART

### CESSIONS ET ARBITRAGES

Nous sommes heureux de vous informer que la SCPI a récemment cédé un immeuble à la découpe, situé à Béziers, dans le département de l'Hérault. Cette opération a été réalisée pour un montant total de **1 816 600 €**.

Grâce à cette cession, un dividende exceptionnel de **0,5145€** par part vous a été reversé, en 4 versements, en complément du dividende trimestriel.

	AU 30/06/2024
Valeur de réalisation	192,30€
Valeur de reconstitution	229,99€
Valeur IFI	188,36€

## ACTUALITÉS SOCIALES

Il n'y a pas d'actualités sociales sur la période.

## 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 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 12,8%
- 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<sup>er</sup> janvier 2018) augmenté des prélèvements sociaux de 17,2%, soit un taux global de 36,2%, 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 CESSON 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 - 1% TTC - est prélevée sur la prime d'émission. 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 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<sup>er</sup> 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](http://KYANEOSAM.COM)



Accédez à votre espace personnel sur :

[KYANEOSAM.COM](http://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 01/10/2024 au 31/12/2024.

Kyaneos AM est agréée par l'AMF sous le n°GP-I8000002 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](mailto:contact@kyaneosAM.com)