

Kyaneos Pierre

KYANEOS AM

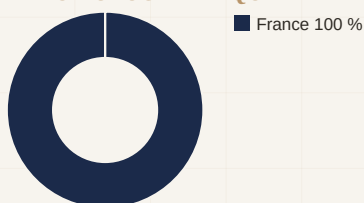
SCPI résidentielle française à patrimoine très granulaire : 635 immeubles rénovés en régions, prix de part légèrement décoté, distribution 2025 de 4,35 %.

LES CHIFFRES CLÉS

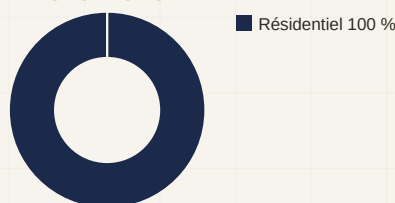
440,4 M€ CAPITALISATION	224 € PRIX DE LA PART	4,35 % DISTRIBUTION 2025	6,34 % REND. EN PLACE	23 % LTV (ASPIM)	89,6 % TOF
635 ACTIFS	-0,56 % DÉCOTE	100 % DETTE À TAUX FIXE	Art. 8 SFDR	avr. 2018 CRÉATION	+3,82 % RGI 2025

RGI (distribution + Δ valeur de réalisation/part) : 2023 n/s · 2024 +2,57 % · 2025 +3,82 % — sur valeur de réalisation, pas de reconstitution · Sans Filtre™

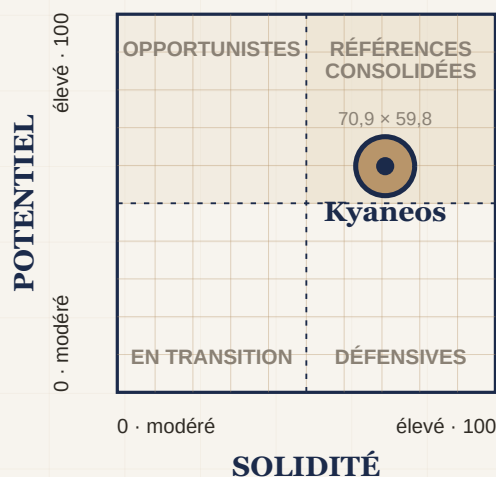
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



SECTEURS



Le profil en un coup d'œil



■ Solidité — intermédiaire

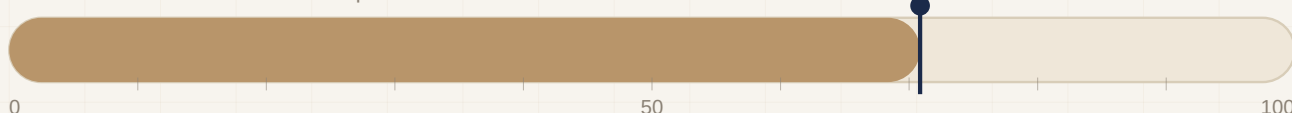
Patrimoine très granulaire et dette entièrement à taux fixe ; solidité tempérée par un taux d'occupation encore sous 90 % et une société de gestion indépendante — fondateur 63 %, Crédit Mutuel Arkéa minoritaire 35 % (janvier 2024).

■ Potentiel — modéré

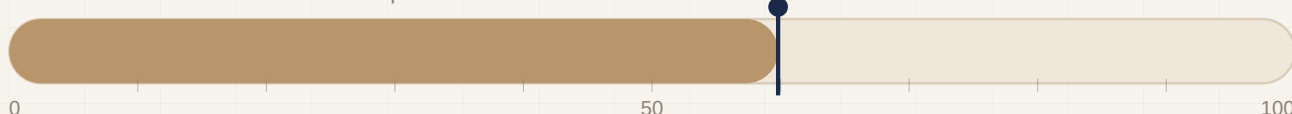
Rendement des actifs en place solide et prix légèrement décoté, mais distribution en repli et valeur de réalisation en léger recul : le potentiel se reconstruit.

Scores issus de La Grille SCPI Sans Filtre™, méthodologie propriétaire appliquée aux documents publics — exemple à titre informatif et pédagogique, ni conseil en investissement ni recommandation. Aucun classement d'autres SCPI.

Solidité · 7e sur 25 SCPI du panel



Potentiel · 21e sur 25 SCPI du panel



Ce qui me plaît

- ✓ Granularité rare : 635 immeubles résidentiels, aucun actif ne dépasse 0,5 % du patrimoine — la concentration locative est nulle par construction.
- ✓ Aucune part en attente de retrait : toutes les demandes 2025 ont été honorées sous 15 jours.
- ✓ Dette saine : 100 % à taux fixe, coût moyen d'environ 2,3 % pour un rendement des actifs en place de 6,34 % — un écart d'environ 400 points de base.
- ✓ Prix de part légèrement décoté (224 € pour une valeur de reconstitution de 225,26 €), après quatre revalorisations en cinq ans.
- ✓ Conseil de surveillance qui exerce un contrôle chiffré des conventions passées avec les sociétés liées au groupe.

Mon regard sans filtre

- ▲ Dividende 2025 en repli de 11,5 % : 9,66 € par part après 10,91 € en 2024 — la distribution s'ajuste.
- ▲ Frais de souscription de 11 % TTI, dans le haut du marché.
- ▲ Société de gestion indépendante — fondateur 63 %, Crédit Mutuel Arkéa minoritaire 35 % (janvier 2024) — non adossée à un grand groupe.
- ▲ Gestion locative et travaux assurés par des sociétés liées au groupe — conflit d'intérêts déclaré, conventions approuvées chaque année par le conseil de surveillance.
- ▲ RGI +3,82 % sous la distribution : la valeur de réalisation par part recule de 0,53 % — le TD seul ne le montre pas (état du patrimoine, RA).
- ▲ Endettement : la dette représente 29,9 % de la valeur de réalisation (état du patrimoine, RA).

LA FISCALITÉ 2025 · CE QUE DÉCLARE L'ASSOCIÉ

9,66 € distribués par part en 2025, pour 0,93 € de revenus fonciers nets déclarés à l'impôt par part — moins de 10 % de la distribution était imposable au titre de 2025 (chiffres communiqués par la société de gestion). L'écart provient des charges déductibles supportées par la SCPI : travaux de rénovation, intérêts d'emprunt et charges de gestion.

Réserves — (1) Chiffres communiqués par la société de gestion — non recoupés sur un document public à la date d'édition. (2) Moyenne par part sur l'exercice 2025 : le montant individuel varie selon la date de souscription et d'entrée en jouissance. (3) Photographie d'un exercice : le niveau de charges déductibles (travaux notamment) n'est ni garanti ni reconductible les années suivantes. (4) Ceci n'est pas un conseil fiscal : l'imposition effective dépend de votre situation (taux marginal, prélèvements sociaux, mode de détention).

LE TER SANS FILTRE™ · coût réel annualisé sur la durée

10 ans
1,93 %

15 ans
1,43 %

20 ans
1,18 %

Composantes : gestion 8 % TTI (exonérée de TVA) · souscription 11 % (amortie) · acquisition 3 % (général) · cession 0 % · levier ×1,30. 10 ans : hors commission de cession (colonne informative).

Indicateur propriétaire Sans Filtre™ — distinct du RIY (DIC) réglementaire ; hors travaux et arbitrage de parts.

RÉSERVER UN ÉCHANGE

analyse approfondie selon votre horizon

calendly.com/bieber-clement/30min

ou par email : clement@clement-bieber-patrimoine.com

GUIDE & SIMULATEUR SCPI GRATUITS

clement-bieber-patrimoine.com/guide-gratuit-scp-etf

Analyse fondée sur La Grille SCPI Sans Filtre™, ma méthodologie propriétaire d'évaluation multi-critères, appliquée à partir des documents publics de la société de gestion (rapport annuel et note d'information). Données publiques au 31/07/2026 — arrêté comptable du 31/12/2025.

Clément Bieber · Conseiller en gestion de patrimoine · CGPC® · CFP® · Certification AMF · ORIAS n°25001269 · Mandataire d'Intermédiaire d'Assurance (MIA) · Apporteur d'affaires CIF

Ancien gérant de fonds immobiliers — 10 ans en gestion institutionnelle.

L'auteur peut percevoir une rémunération en cas d'investissement réalisé par son intermédiaire.

Communication à visée éditoriale et pédagogique dans le cadre éditorial de La Grille SCPI Sans Filtre™. Ne constitue pas un conseil en investissement personnalisé au sens de l'article L. 541-1 du Code monétaire et financier et ne tient pas compte de votre situation patrimoniale, de vos objectifs ni de votre tolérance au risque. Investir en SCPI comporte un risque de perte en capital et un risque de liquidité ; les revenus ne sont pas garantis. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Données publiques au 31/07/2026 — arrêté comptable du 31/12/2025 (rapport annuel et note d'information de la société de gestion). Pour étudier l'opportunité d'un investissement adapté à votre situation, prenons rendez-vous pour échanger sur le cadre adapté.