

Bulletin trimestriel d'information T1 2026

Période analysée: du 1^{er} janvier au 31 mars 2026

Période de validité : 2^{ème} trimestre 2026



Chers associé.e.s

En 2026, Kyaneos a fait évoluer ses outils informatiques : Nouvel espace client, nouvel espace partenaire, nouveau module de souscription en ligne ! Et comme vous avez pu le constater, le bulletin trimestriel a également évolué. En plus des informations réglementaires, nous essaierons de vous communiquer chaque trimestre :

- Un exemple de rénovation avec des photos avant et après travaux pour apprécier l'utilité de votre épargne

- Un exemple d'acquisition pour constater qu'avec plus de 8 ans d'expérience, nous n'avons pas peur d'acquérir des immeubles nécessitant des rénovations « lourdes », i.e. incluant des travaux structurels.

Ces rénovations de grande ampleur n'ont, à nos yeux, que des qualités.

D'une part, elles sont généralement associées à des dispositifs incitatifs comme des éco-prêts à taux 0% qui permettent d'atteindre des niveaux de rentabilité financiers élevés : il ne vous aura pas échappé que, depuis plus d'un an désormais, le dividende de votre SCPI a augmenté chaque trimestre ! Cette dynamique reflète notre gestion à long terme de votre SCPI : nous préférons supporter un peu plus de vacance locative au moment de l'acquisition afin de pouvoir délivrer un rendement robuste pendant de nombreuses années.

Ensuite, ces rénovations permettent de donner une seconde vie à des bâtiments laissés à l'abandon depuis de nombreuses années. Nous pouvons ainsi lutter contre la pénurie de logement tout en limitant ce que nous appelons, chez Kyaneos, le « coût environnemental » de la construction. D'après nos calculs, ces chantiers de rénovations particulièrement lourds n'émettent qu'un tiers des émissions d'une construction neuve !

L'essentiel du trimestre



Prix de part

224 €



Dividende par part

2,44 €



Acquisitions

+13 IMMEUBLES
soit 81 lots



Collecte brute

+7,8 M €



Capitalisation

445 M €



Associés

10778

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.
Plus généralement, 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'intérêt ?

Oui.

Ce conflit d'intérêt est encadré en s'assurant que les honoraires facturés par les sociétés liées (Kyaneos Gestion et AMG Services) sont équivalents à ceux facturés par nos autres prestataires.



Édito

Enfin, nous multiplions les partenariats avec les municipalités afin de travailler, main dans la main, au dynamisme des centres anciens.

Alors certes, il y a eu un peu de flottement lié aux élections municipales, mais nous avons déjà rencontré plusieurs équipes municipales dynamiques avec lesquelles nous travaillons sur de nouveaux projets.

A travers ce Bulletin Trimestriel, nous vous invitons à nous contacter si vous êtes récemment élu ou proche d'une équipe municipale et à la recherche d'un partenaire pour rénover les immeubles de votre commune.

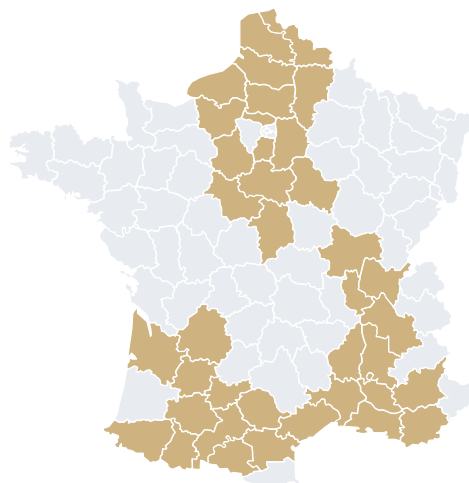
Pour rappel, vous trouverez ci-contre une carte de France indiquant tous les départements où les équipes de Kyaneos sont présentes.

A nouveau, nous vous remercions pour votre confiance qui nous permet de rénover tous ces immeubles !

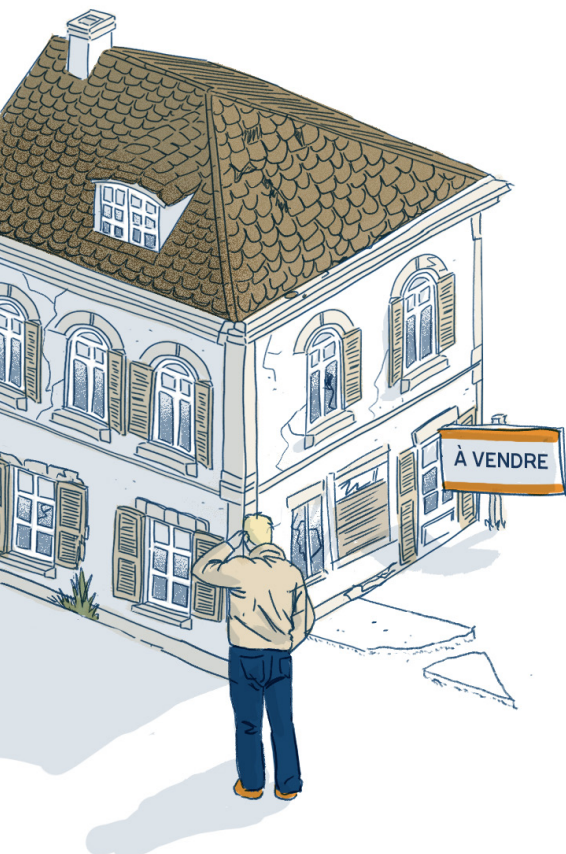
L'équipe de Kyaneos AM

Répartition par départements

● Présence de la SCPI



La SCPI Kyaneos Pierre s'étend sur
38 départements.



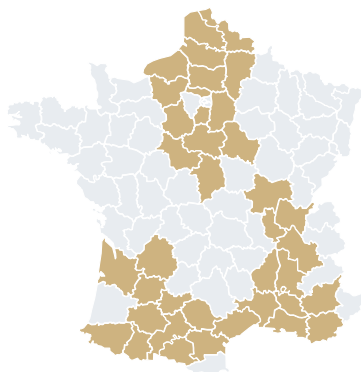
Petites victoires, grand impact !

- ☆ **Isolation avec des matériaux biosourcés**
Sur plusieurs immeubles, nous avons privilégié des isolants biosourcés (ex : acquisition n°147 à Samatan). Légèrement plus coûteux (environ +10 %) et nécessitant une épaisseur supérieure à la laine de verre, ils offrent en contrepartie une meilleure inertie thermique, limitant la surchauffe estivale, et agissent comme un puits de carbone.
- ☆ **Relogement des locataires**
La SCPI acquiert régulièrement des immeubles partiellement occupés, parfois à la limite de l'insalubrité. Les logements vacants sont d'abord rénovés, puis les locataires en place sont relogés temporairement le temps des travaux. Cette organisation entraîne une vacance locative transitoire, mais favorise la fidélisation des locataires.
- ☆ **Partenariats avec les municipalités**
Certaines municipalités nous sollicitent pour rénover des immeubles présentant d'importants désordres structurels (ex. : acquisition n°626 à Châteaurenard). Ces opérations, plus longues et impactant la rentabilité à court terme, constituent néanmoins de belles opportunités sur le long terme et illustrent l'utilité publique de votre SCPI.

Situation locative

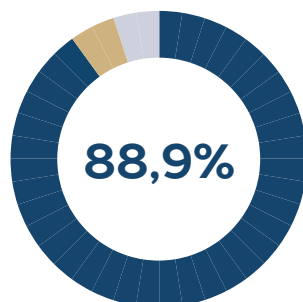
Répartition par départements

● Présence de la SCPI



La SCPI Kyaneos Pierre s'étend sur **38 départements**.

Taux d'occupation financier*



88,9% Locaux occupés

5,3% Locaux vacants en travaux

5,8% Locaux vacants en recherche de locataires

Répartition typologique des loyers



89,3%

Habitations



10,7%

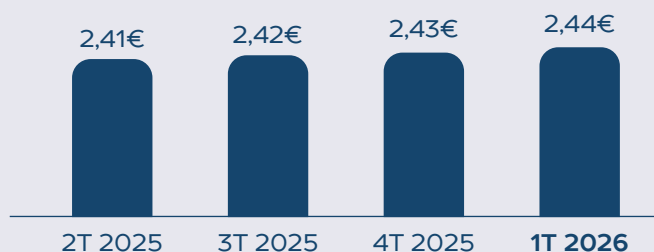
Commerces et bureaux



Loyers encaissés sur la période

7 972 886 €

Performances de la SCPI



● Revenus récurrents (loyers)

● Revenus non récurrents (distribution de plus-value, report à nouveau...)

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Indicateurs de performances au 31/12/2025

4,35%

Taux de distribution*

4,28%

Taux de rendement interne 5 ans*

5,25%

Performance globale annuelle*

Marché des parts

	2T 2025	3T 2025	4T 2025	1T 2026
Parts souscrites sur la période	65 982	56 912	49 160	35 154
Parts souscrites compensant les retraits	9 289	5 553	5 548	11 302
Parts en attente de cession	-	-	-	-
Transaction de gré à gré	-	120	360	50

Évolution du capital

	2T 2025	3T 2025	4T 2025	1T 2026
Capitalisation (en prix de souscription)	417 413 k€	430 595 k€	440 354 k€	445 694 k€
Capital nominal	300 838 k€	307 568 k€	314 538 k€	318 353 k€
Nombre de parts	1 880 240	1 922 300	1 965 867	1 989 709
Nombre d'associés	9 947	10 207	10 546	10 778

Les termes signalés par un astérisque (*) sont définis en page 7.

Patrimoine de la SCPI

Acquisitions du trimestre

Au cours du trimestre, la SCPI a fait l'acquisition de **13 immeubles**, soit **81 lots** dans son parc immobilier pour un total de **9 494 800 €** acte en main.

N°	Dépt.	Ville	Adresse	Surface habitable totale	Prix AEM* travaux inclus	Prix au m²	T1 et T2	T3 et +	Garages et parkings	Tertiaire
636	26	CREST	18 rue Maurice Long	549 m²	744 442 €	1 355 €	-	4	-	1
637	71	ROMENAY	1 Impasse de la Poste	171 m²	200 354 €	1125 €	-	1	-	1
638	13	CABANNES	1 ter rue des Bourgades	359 m²	664 000 €	1 850 €	1	6	1	-
639	31	AUCAMVILLE	7 impasse Lichard	384 m²	1 041 834 €	2 713 €	8	0	10	-
640	31	SAINT-GAUDENS	11 boulevard Léon Gambetta	375 m²	696 461 €	1 856 €	5	2	-	-
641	27	FRENELLE EN VEX-IN BOISE	36 et 36 A rue de l'Église	710 m²	1 205 041 €	1 696 €	3	8	22	-
642	71	TOURNUS	18 rue Jean Jaurès	291 m²	588 100 €	2 021 €	4	1	-	1
643	60	COUDUN	20 rue le Clos Notre Dame	364 m²	896 000 €	2 462 €	3	3	10	1
644	02	SOISSON	2 rue Abélard	385 m²	827 000 €	2 148 €	6	2	16	-
645	34	AGDE	20 rue Mirabeau	329 m²	620 594 €	1 886 €	3	3	-	-
646	76	YVETOT	11 rue Bellanger	220 m²	411 537 €	2 007 €	1	2	-	-
647	84	PERTUIS	272 avenue Jean Moulin	379 m²	955 262 €	2 520 €	2	4	-	-
648	26	PONT-DE-L'ISÈRE	4 chemin des Pautus	365 m²	614 175 €	1 683 €	1	4	-	-

Total de la SCPI Nombre d'actifs : **648** Nombre de lots : **5 011** Surface habitable totale : **294 437m²**

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

Rénovation du trimestre

La SCPI Kyaneos Pierre a réalisé 3,9 millions d'euros de travaux sur le trimestre.

Cession du trimestre

La SCPI Kyaneos Pierre a procédé à la cession d'un terrain attenant à l'immeuble situé rue du Général Leclerc à Villers-Bretonneux (80), pour un montant de 10 000 €.

Actualités sociales

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

Valeurs de part

au 31/12/2025

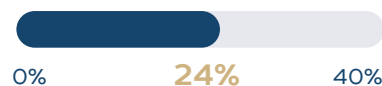
Prix de souscription	224 €
Valeur IFI*	184,42 €
Valeur de réalisation*	187,10 €
Valeur de reconstitution*	226,20 €
Valeur de retrait*	199,36 €

Les termes signalés par un astérisque (*) sont définis en page 7.

Effet de levier*

1,32

Ratio de dettes



La dette représente 24% de la valeur de réalisation de la SCPI qui est autorisée à s'endetter au maximum à 40%.

Exemple d'acquisition

Acquisition n°107 : rue Maurice Long à Crest (26)



Prix d'acquisition AEM*
480 000 €

Budget prévisionnel de travaux
222 442 €

Surface habitable
549 m²

Prix de revient prévisionnel au m²
1 355 €

Nombre de logement/commerce
4/1



La petite histoire

Crest est une petite ville (8600 habitants) de la Drôme située à environ 30 minutes de Valence. Agréable et vivante, elle bénéficie d'un environnement naturel exceptionnel, entre le Vercors et les Baronnies Provençales, tout en restant proche d'un pôle économique dynamique.

Cette situation fait de Crest à la fois un centre touristique et un lieu de vie attractif à l'année (la population a augmenté de 11% en 15 ans) avec comme conséquence une valorisation régulière du foncier.

Kyaneos est déjà propriétaire d'un immeuble dans la même rue, avec d'excellents résultats.

Lorsqu'une opportunité se présente ici, nous l'examinons donc avec la plus grande attention.

Cette nouvelle acquisition s'inscrit pleinement dans cette stratégie.

Idéalement située en bord de Drôme, triplement exposée, à l'entrée principale du centre-ville, elle bénéficie d'un emplacement stratégique, à proximité immédiate d'un grand parking et de l'ensemble des commodités.

Initialement composé d'un commerce historique de la ville et de deux logements, nous allons réhabiliter le troisième étage — abandonné depuis plusieurs décennies — pour y créer deux nouveaux logements T3.

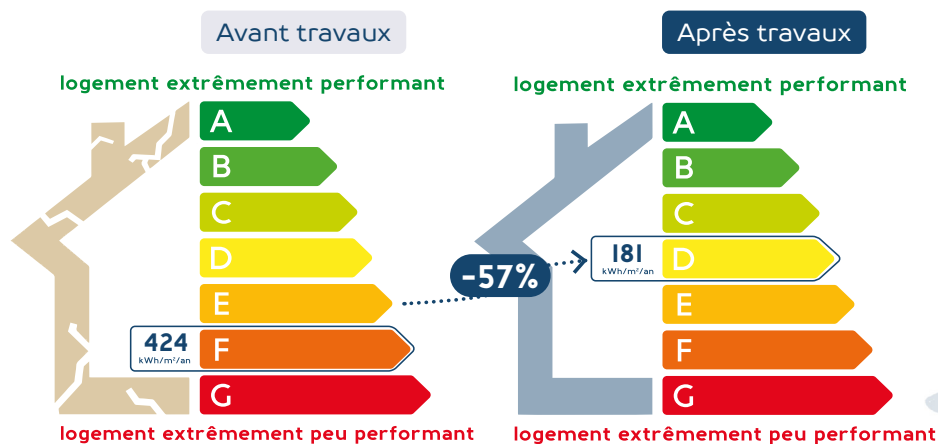
Prix de revient final : environ 1 355 €/m², soit environ 30 % sous le marché. Un actif qui coche donc toutes les cases de Kyaneos : réhabilitation de qualité, performance énergétique, couple risque/rentabilité optimisé et création de valeur durable.

Exemple de rénovation



13 rue Edmond Labbé
76190 Yvetot

"Depuis 2020, la pénurie de logement s'est amplifiée partout en France. La Normandie fait partie des régions les plus touchées, c'est pourquoi nous souhaitons mettre en avant la rénovation de cet immeuble comprenant 4 logements dont un grand logement familial de 90m² (3 chambres). Ce type de logements est rare, et nul doute qu'un autre investisseur aurait pu être tenté de couper ce logement en deux afin d'optimiser le rendement financier. Mais nous pensons que l'absence de logement de ce type dans le parc locatif va donner lieu à une forte demande et un très faible turn-over, ce qui nous permettra d'atteindre nos objectifs de rentabilité tout en ayant la satisfaction d'avoir pu loger une famille nombreuse !" *L'équipe de gestion*



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 ce logement.



Avant travaux



Après travaux



Avant travaux



Après travaux

Glossaire

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.

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.

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).

Taux de distribution

C'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^{er} janvier de l'année n (Définition ASPIM).

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.

Taux de rendement interne (TRI)

C'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).

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.

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^{er} janvier de l'année n et le 1^{er} janvier de l'année n+1, pour les SCPI à capital variable (Définition ASPIM).

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^{er} janvier.

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.



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^{er} janvier 2018) augmenté des prélèvements sociaux de 17,20%, soit un taux global de 36,20%, avec une exonération partielle jusqu'à la 30^e 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 statuaire 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^{er} 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^e 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^{er} 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.

Autres frais :

Frais de gestion : La Société de Gestion perçoit une commission de gestion annuelle maximale de 8% TTI, calculée sur les produits locatifs et financiers de la SCPI. Frais d'acquisition ou de cession : La Société de Gestion reçoit à titre de rémunération de sa mission dans le cadre des acquisitions ou cessions d'actifs immobiliers, une commission maximum de 3% TTI.

Frais de suivi et de pilotage des travaux : La Société de Gestion reçoit à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux, une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier égale à 2,4% TTI du montant des travaux immobilisés HT effectivement réalisés.

Note d'informations, statuts et documents réglementaires sur : 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.

Commissaire aux comptes : FI Partners.
Dépositaire : Société Générale Securities Services.
Évaluateur indépendant : Adéquation expertise.
Bulletin trimestriel d'information publié le 04/02/2026.

KYANEOS



Kyaneos Asset Management
1578 Avenue de la 2^e Division Blindée
30133 Les Angles

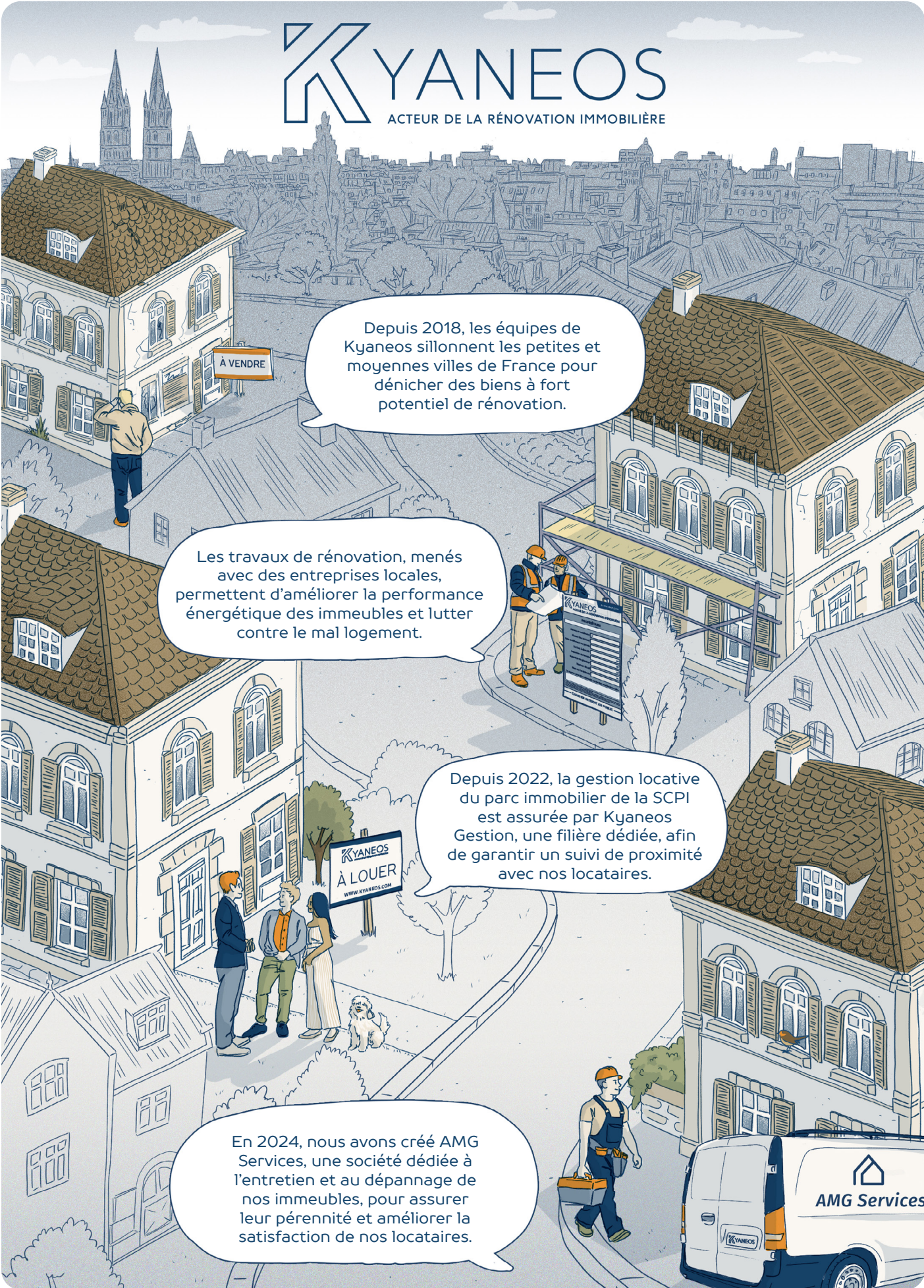


04 86 34 80 73
contact@kyaneosam.com
kyaneosam.com

Kyaneos Asset Management
SAS au capital de 276 500 €
Enregistrée sous n° 834 610 313 RCS Nîmes
Agrée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 22/02/2018 sous le numéro GP-18000002, Agrément AIFM en date du 26/02/2018

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 Kyaneos Gestion, 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.

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.