

Bulletin trimestriel d'information T2 2026

Période analysée : du 1^{er} avril au 30 juin 2026

Période de validité : 3^{ème} trimestre 2026



Chers associé.e.s,

Des travaux, toujours des travaux, toujours plus de travaux, rénovations, améliorations : Bref, le quotidien des équipes de Kyaneos !

En 2026, nous avons l'impression de récolter les fruits de bientôt 10 ans de travail acharné pour mettre en place une activité de rénovation « de masse ».

En effet, avec plusieurs centaines de logements rénovés chaque année depuis 2020, toutes les équipes de Kyaneos ont montré qu'il était possible de rénover énormément de logements tout en offrant un couple risque/rendement attractif aux investisseurs.

Toutes les équipes ont participé à ce succès :

- Le service client qui a fait évoluer ses moyens d'information pour que vous puissiez récupérer simplement vos documents réglementaires.
- Les équipes d'investissement et de travaux qui ont travaillé main dans la main afin de définir la typologie d'immeuble la plus propice pour atteindre notre triple objectif financier, social et environnemental !
- Les équipes comptables qui valident et payent plus de 200 voire 300 factures par semaine ! Sans oublier la complexité d'un bilan trimestriel avec plus de 5 000 locataires...
- Les équipes de gestion, location, dépannage, et maintenance qui s'assurent de répondre rapidement et du mieux possible aux nombreuses demandes de nos locataires.

C'est grâce à toutes les équipes que nous pouvons désormais nous concentrer exclusivement sur l'acquisition d'immeubles nécessitant d'importants travaux de rénovation.

L'essentiel du trimestre



Prix de part
224 €



Dividende par part
2,40 €
Payé le 29/07/2026



Acquisitions
+10 IMMEUBLES
soit 71 lots



Collecte brute
+9,9 M€



Capitalisation
453 M€



Associés
11 091

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'intérêts ?

Oui.

Ce conflit d'intérêts 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

Un chiffre résume particulièrement bien cette organisation : le budget total prévisionnel des immeubles acquis depuis le début de l'année dépasse 15mlns d'euros !

Cela vient s'ajouter aux 8mlns d'euros de travaux réalisés au 1er semestre 2026.

Nul doute que nos associés soumis à la fiscalité des revenus fonciers auront une bonne nouvelle en recevant leur IFU 2026 (Imprimé Fiscal Unique envoyé début 2027 indiquant le montant des revenus fonciers nets à déclarer aux impôts).

Ce trimestre-ci, nous avons mis en avant la rénovation d'un immeuble situé à Morières-les-Avignon.

Une nouvelle fois, l'équipe municipale est ravie de voir cet immeuble laissé à l'abandon depuis de nombreuses années débuter une nouvelle vie grâce à nos travaux de rénovation ! Nous aurions également pu prendre pour exemple :

- Valence d'Agen (82) 6 lots, budget prévisionnel travaux : 250k€
- Houplines (59) 11 lots, budget prévisionnel travaux : 380k€
- Cugnaux (31) 4 lots, budget prévisionnel travaux : 311k€
- Les Adrets de l'Esterel (83) 10 lots, budget prévisionnel travaux : 520k€

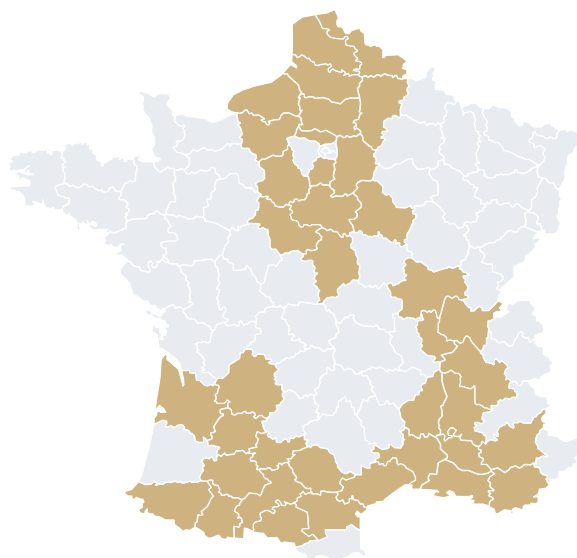
Sur ce dernier immeuble, nous avons prévu une petite vidéo de présentation qui, nous l'espérons, vous permettra de constater l'ampleur des rénovations que nous réalisons désormais !

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 !

☆ Aider les locataires à se sentir mieux dans leurs logements

Ce trimestre-ci, nous sommes ravis de vous transmettre les chaleureux remerciements d'une locataire de la SCPI Kyaneos Denormandie 3 (Acquisition N°9 située à Château-Renard (45) de la SCPI Kyaneos Denormandie 3). Cette locataire avait de plus en plus de mal à monter les marches de l'immeuble où elle habite. Avec l'accord de la mairie – zone ABF (Architecte des Bâtiments de France) oblige – nous avons ajouté une main courante. Elle nous a ensuite adressé un mail pour nous demander expressément de remercier les propriétaires, c'est-à-dire vous !

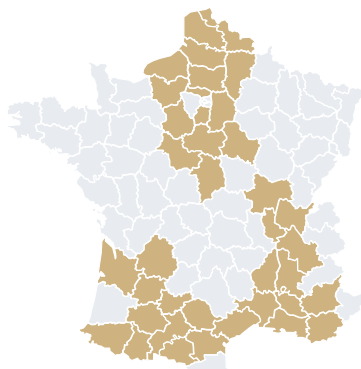
☆ Partenariats avec les municipalités

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.

Performance et situation locative de la SCPI

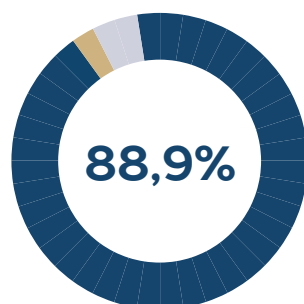
Répartition par départements

● Présence de la SCPI



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

Taux d'occupation financier*



88,9% Locaux occupés

5,5% Locaux vacants en travaux

5,6% Locaux vacants en recherche de locataires

Répartition typologique des loyers



90,4%

Habitations



9,6%

Commerces et bureaux



Loyers encaissés sur la période

8 029 135 €

Marché des parts

	3T 2025	4T 2025	1T 2026	2T 2026
Parts souscrites sur la période	56 912	49 160	35 154	44 306
Parts souscrites compensant les retraits	5 553	5 548	11 302	11 277
Parts en attente de cession	—	—	—	—
Transaction de gré à gré	120	360	50	615

Évolution du capital

	3T 2025	4T 2025	1T 2026	2T 2026
Capitalisation (en prix de souscription)	430 595 k€	440 354 k€	445 694 k€	453 093 k€
Capital nominal	307 568 k€	314 538 k€	318 353 k€	323 638 k€
Nombre de parts	1 922 300	1 965 867	1 989 709	2 022 738
Nombre d'associés	10 207	10 546	10 778	11 091

Indicateurs de performances au 31/12/2025

4,35 %

Taux de distribution*

4,28 %

Taux de rendement interne 5 ans*

5,25 %

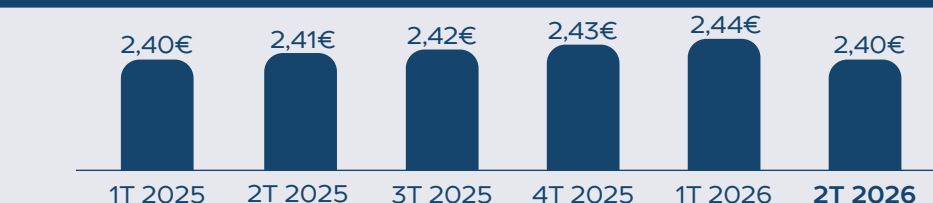
Performance globale annuelle*

Répartition des investisseurs par typologie

Non-professionnels : **99,1%**

Professionnels : **0,9%** (dont Assurance-vie **0%**, Institutionnels **0,9%**)

Évolution du dividende



● Revenus récurrents (loyers)

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

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

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 **10 immeubles**, soit **71 lots** dans son parc immobilier pour un total de **8 420 206 €** acte en main. La SCPI n'a pas recours à des investissements indirects via des SCI ou SAS.

N°	Dépt.	Ville	Adresse	Surface habitable totale	Prix AEM* travaux inclus	Prix au m²	T1 et T2	T3 et +	Garages et parkings	Tertiaire
649	82	VALENCE D'AGEN	26 rue Auguste Grèze	253 m²	461 000 €	1 820 €	4	2	0	0
650	84	MORIÈRES-LES-AVIGNON	40 rue du Lys	559 m²	1 256 930 €	2 251 €	5	5	5	0
651	59	HOUPLINES	15 rue d'Hespel	405 m²	1 080 000 €	2 664 €	8	3	0	0
652	13	CHATEAURENARD	17 bis, 19, 23, 25 rue Esquiros	242 m²	571 448 €	2 361 €	3	2	0	0
653	27	BOURGTHEROUL-DE	108 – 108 A,B,C rue du val caillouel	372 m²	592 100 €	1 590 €	1	4	0	0
654	31	CUGNAUX	14 Avenue de Plaisance	246 m²	656 365 €	2 668 €	0	4	1	0
655	60	NOGENT-SUR-OISE	115 B rue de faidherbe	362 m²	944 600 €	2 609 €	1	5	0	0
656	84	SORGUES	266 – 268 – 274 Avenue d'Avignon	357 m²	657 988 €	1 842 €	1	5	0	0
657	71	BUXY	17 – 19 rue des Maréchaux	467 m²	868 775 €	1 859 €	3	5	0	0
658	83	ADRETS-DE-L'ESTEREL	40 chemin de l'ancien cimetière	407 m²	1 331 000 €	3 268 €	7	3	0	0
Total de la SCPI Nombre d'actifs : 658 Nombre de lots : 5 085 Surface habitable totale : 298 176 m²										

Rénovations du trimestre

La SCPI Kyaneos Pierre a réalisé 4,1 millions d'euros de travaux sur le trimestre.

Cessions du trimestre

La SCPI Kyaneos Pierre n'a pas réalisé de cession sur le trimestre.

Actualités sociales

L'assemblée générale ordinaire de votre SCPI, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025, s'est tenue le lundi 29 juin 2026 sur deuxième convocation. L'ensemble des résolutions soumises au vote des associés a été adopté.

Valeurs de part

au 31/12/2025

Prix de souscription	224 €
Valeur IFI*	184,42 €
Valeur de réalisation*	187,10 €
Valeur de reconstitution*	225,26 €
Valeur de retrait*	199,36 €

Effet de levier*

1,33

Ratio de dettes



La dette représente 25% de la valeur de réalisation de la SCPI qui est autorisée à s'endetter au maximum à 50%.

Évolution du prix de part au 1er Janvier



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Exemple d'acquisition

Acquisition n°650 : 40 rue du Lys, Morières-lès-Avignon (84)



Prix d'acquisition AEM*

1 256 930 €

Budget prévisionnel de travaux

771 930 €

Surface habitable

559m²

Prix de revient prévisionnel au m²

2 251 €

Nombre de logements

10
(+ 5 garages)



La petite histoire

Morières-lès-Avignon est une commune de 9 000 habitants, située en périphérie immédiate d'Avignon. Bien desservie par les transports en commun (gare TER et réseau de bus), la commune est portée par une croissance démographique soutenue (+40 % en 25 ans) et une forte dynamique économique. Elle bénéficie donc d'un marché immobilier attractif, dans un secteur coté du Grand Avignon avec un potentiel de valorisation durable.

Cette opération concerne l'un des derniers îlots à rénover du centre-ville, inhabité en grande partie depuis plusieurs décennies.

L'ensemble sera réhabilité pour créer 10 logements, du T2 au T4, ainsi que 5 garages directement associés aux plus grands appartements.

Ce projet s'inscrit pleinement dans la valorisation du cœur de ville, en proposant des logements qualitatifs aux typologies variées, s'adressant à la fois aux familles et aux personnes seules, tout en limitant l'emprise des véhicules sur l'espace public.

Avec un prix de revient estimé à environ 2 250 €/m², contre une moyenne de marché d'environ 2 600 €/m² sur le secteur, cette opération coche toutes les cases de Kyaneos : plus-value latente, rentabilité, performance énergétique, et contribution à la revitalisation du centre-ville.

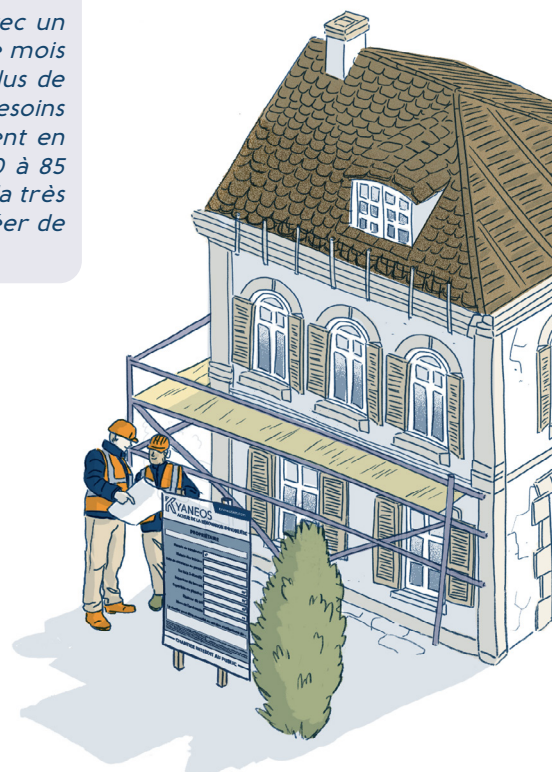
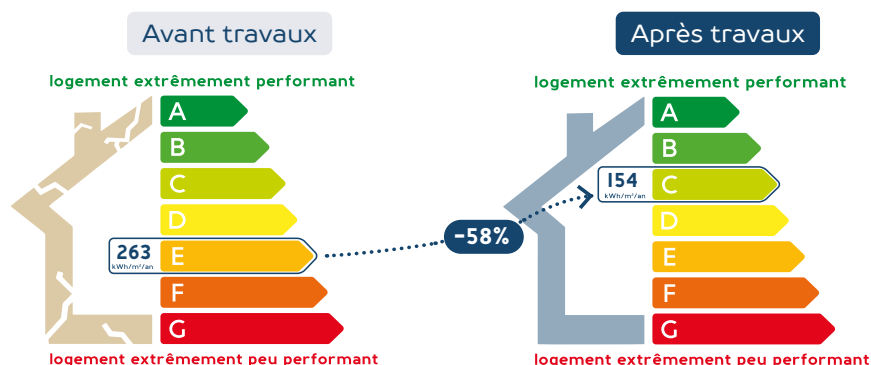
L'équipe de Kyaneos AM

Exemple de rénovation



2 rue Mesclin
65000 Tarbes

"Acquis en février 2025, l'immeuble a fait l'objet d'une rénovation complète, avec un budget travaux prévisionnel de 560k€, respecté, et une remise en location dès le mois de juillet 2026. La transformation d'un ancien local commercial vacant depuis plus de dix ans a permis de créer un logement supplémentaire répondant ainsi aux besoins en logements, notamment pour les personnes âgées, nécessitant un appartement en rez-de-chaussée. L'immeuble propose désormais 10 grands appartements, de 60 à 85 m², dotés de balcons. L'opération a bénéficié du dispositif éco-PTZ, contribuant à la très bonne performance économique de l'immeuble. Elle illustre notre capacité à créer de la valeur tout en optimisant notre patrimoine." *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 de 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 :

Lessouscriptions 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^{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'information, 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 31/07/2026.

KYANEOS



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

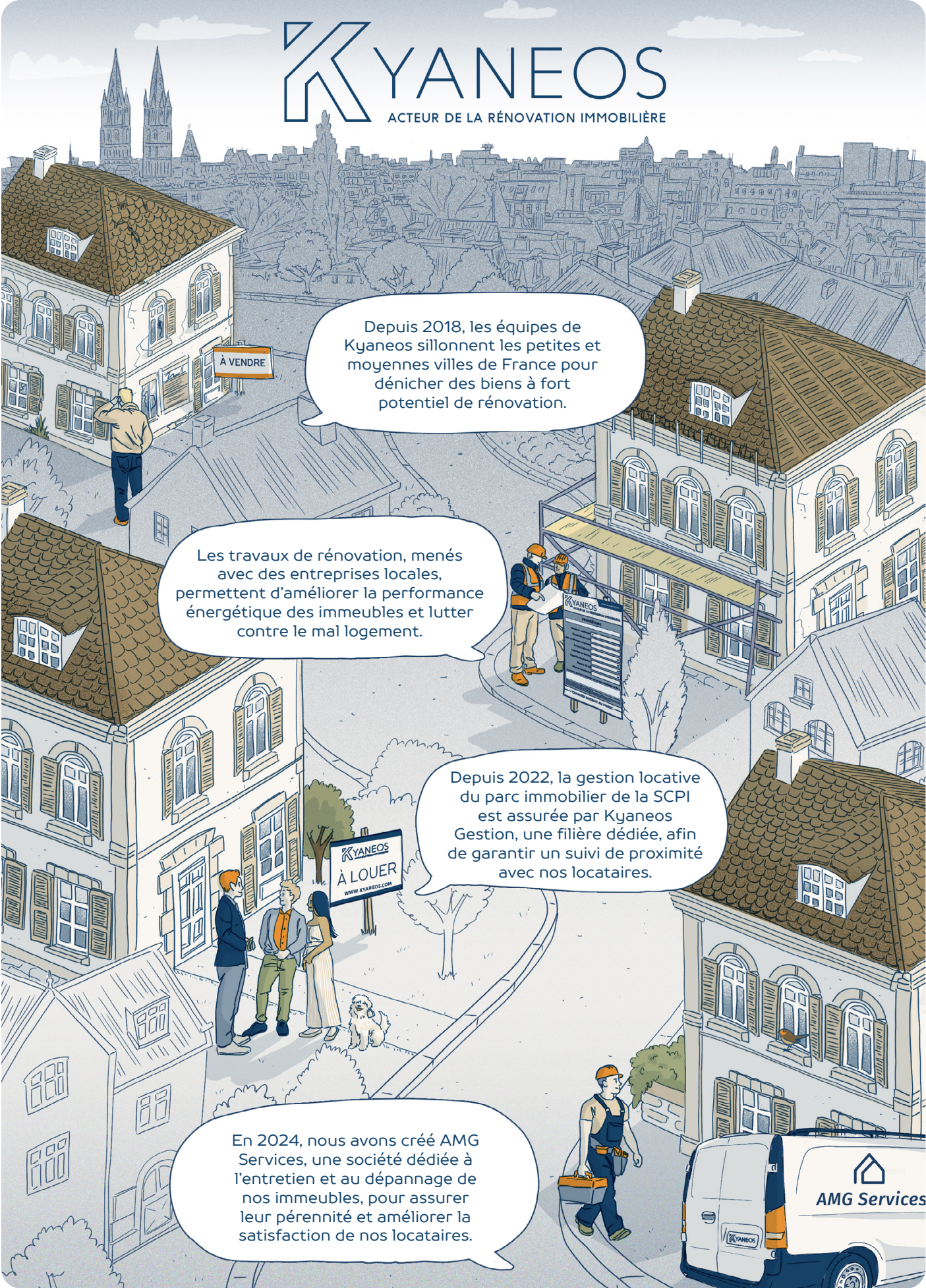


04 86 34 80 73
contact@kyaneosam.com
kyaneosam.com

Kyaneos Asset Management
SAS au capital de 276 500 €
Enregistrée sous n° 834 610 313 RCS Nîmes
Agréée 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.