

Bulletin trimestriel d'information T4 2025



Période analysée: du 1^{er} octobre au 31 décembre 2025
Période de validité : 1^{er} trimestre 2026

Chères associées, Chers associés,

Nous vous souhaitons une excellente année 2026 : Tous nos vœux de bonheur pour vous et vos proches !

Et pour bien commencer l'année, nous avons plusieurs bonnes nouvelles à vous annoncer

Tout d'abord, le dividende poursuit sa hausse trimestrielle puisque l'évolution sur l'année 2025 aura été la suivante : 2,40€/part, puis 2,41€/part, 2,42€/part et 2,43€/part pour le 4^e trimestre. **Nous sommes très heureux de constater cette inflexion après des années où le dividende était plutôt orienté à la baisse**, pénalisé par la hausse des taxes foncières, du coût des travaux et des taux d'intérêts.

Bien évidemment, nous ne pouvons garantir les performances des trimestres à venir, mais croyez bien que **nous ferons le maximum pour conserver cette dynamique !**

Ensuite, en 2025, vous avez pu constater que le Taux d'Occupation Financier a poursuivi son amélioration et a quasiment atteint notre cible de 90%. Cela a plusieurs impacts positifs, avec d'une part la hausse du dividende dont nous venons de parler, mais aussi la possibilité d'investir sur des immeubles nécessitant d'importants travaux de rénovation. Nous sommes ravis de pouvoir nous concentrer sur notre raison d'être : rénover des immeubles à usage d'habitation en France !

L'essentiel du trimestre



Prix de part
224 €



Dividende par part
2,43 €



Acquisitions
+18 IMMEUBLES
soit 156 lots



Collecte brute
+11M €



Capitalisation
440 M €



Associés
10 546

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 ?

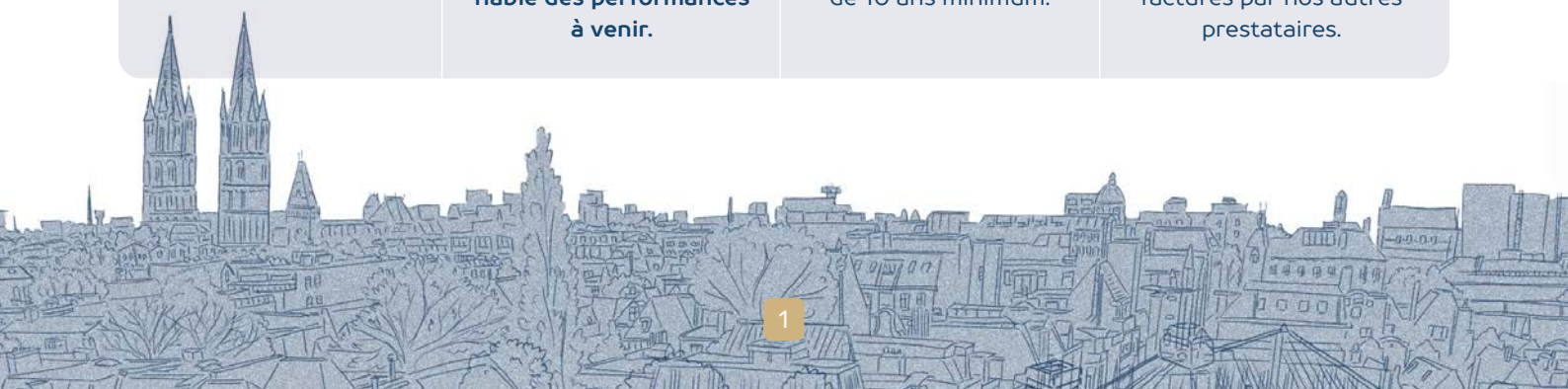
Non.

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, conséquence immédiate du point précédent, ces travaux de rénovation et d'amélioration en immobilier résidentiel sont en grande partie déductibles fiscalement. Avec la hausse du parc immobilier de votre SCPI – plus de 4 500 logements – et une stratégie ciblée sur des immeubles à rénover entièrement, nous avons pu déduire des montants importants des revenus fonciers afin d'adoucir votre fiscalité. **Ainsi, les revenus fonciers que les associés soumis à l'impôt sur le revenu devront déclarer ne représentent qu'un faible pourcentage des dividendes qui ont été perçus !**

Sur ce point, nous vous invitons à vous référer aux IFU (Imprimé Fiscal Unique) qui vous seront adressés en février et à garder en mémoire que le montant que vous aurez à déclarer à l'avenir dépendra du volume de travaux effectués : il pourra donc varier d'une année sur l'autre.

Vous le savez, la SCPI Kyaneos Pierre est atypique puisqu'il s'agit de la seule SCPI de rendement qui rénove des logements. Chez Kyaneos, nous avons toujours été convaincus que si nous faisons des choses bien (travaux pérennes sur le long terme), utiles (rénover des logements) et sincères (avec l'objectif de satisfaire nos investisseurs ET nos locataires), les résultats seraient au rendez-vous :

- ▲ La Performance Globale Annuelle 2025 s'élève à 5,25%
 - Taux de distribution : 4,35%
 - Revalorisation du prix de part : 0,90%

- ▲ **Une grande partie de cette performance n'est pas fiscalisée du fait de l'utilité de votre SCPI** (déductibilité des travaux de rénovation et d'amélioration de l'immobilier résidentiel).

Ce point concerne les revenus fonciers (associés soumis à l'impôt sur le revenu) : nous vous prions de vous référer à vos IFU.

- ▲ Un fort impact environnemental avec l'amélioration thermique de plusieurs milliers de logements
- ▲ Un fort impact social en luttant contre la pénurie et le mal-logement en France

Qui dit mieux ?

Encore une fois, nous vous souhaitons une excellente année 2026 et vous remercions pour votre confiance !

La société de gestion



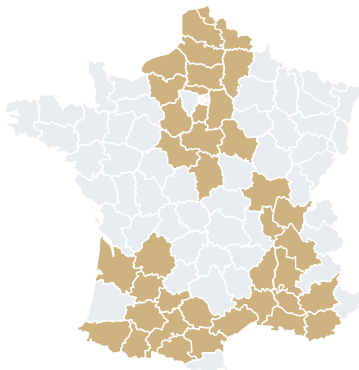
Petites victoires, grand impact !

- ☆ **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

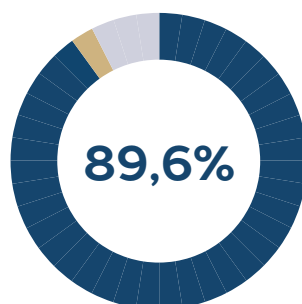
Répartition par départements

● Présence de la SCPI



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

Taux d'occupation financier*



89,6% Locaux occupés

3,0% Locaux vacants en travaux

7,4% Locaux vacants en recherche de locataires

Répartition typologique des loyers



88,5%

Habitations



11,5%

Commerces et bureaux



Loyers encaissés sur la période

7711684€

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

4,35%

Taux de distribution 2025*

4,30%

Taux de rendement interne 5 ans*

5,25%

Performance globale annuelle*

Marché des parts

| | 1T 2025 | 2T 2025 | 3T 2025 | 4T 2025 |
|--|---------|---------|---------|---------|
| Parts souscrites sur la période | 59 354 | 65 982 | 56 912 | 49 160 |
| Parts souscrites compensant les retraits | 4 755 | 9 289 | 5 553 | 5 548 |
| Parts en attente de cession | – | – | – | – |
| Transaction de gré à gré | 115 | – | 120 | 360 |

Évolution du capital

| | 1T 2025 | 2T 2025 | 3T 2025 | 4T 2025 |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Capitalisation (en prix de souscription) | 402 764 k€ | 417 413 k€ | 430 595 k€ | 440 354 k€ |
| Capital nominal | 290 281 k€ | 300 838 k€ | 307 568 k€ | 314 538 k€ |
| Nombre de parts | 1 814 258 | 1 880 240 | 1 922 300 | 1 965 867 |
| Nombre d'associés | 9 502 | 9 947 | 10 207 | 10 546 |

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 **18 immeubles**, soit **156 lots** dans son parc immobilier pour un total de **17 220 827 €** 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 |
|--|-------|-----------------------|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|------------|----------|---------|---------------------|-----------|
| 618 | 84 | VALRÉAS | 1 chemin des Anthelmes | 413 m² | 603 371 € | 1 462 € | - | 6 | 6 | - |
| 619 | 91 | BOISSY-SOUS-SAINT-YON | 3 rue de la Fontaine | 233 m² | 730 182 € | 3 136 € | 5 | 1 | 4 | - |
| 620 | 31 | CAZÈRES | 5 rue Camille Monthieu | 192 m² | 376 000 € | 1 958 € | 3 | 1 | - | - |
| 621 | 65 | TARBES | 2 rue de l'Orée | 436 m² | 754 500 € | 1 731 € | - | 7 | 14 | - |
| 622 | 34 | AGDE | 4 rue des Tambours | 1 269 m² | 4 090 000 € | 3 224 € | 27 | 5 | - | - |
| 623 | 81 | CASTRES | 1bis, 3 et 3 bis rue de Metz | 366 m² | 560 200 € | 1 529 € | 3 | 2 | - | 1 |
| 624 | 33 | BRANNE | 4 et 6 rue de l'Église | 289 m² | 757 000 € | 2 616 € | 5 | 2 | - | - |
| 625 | 62 | SAINT-LAURENT-BLANGY | 33 rue du Docteur Mellin | 253 m² | 467 433 € | 1 848 € | - | 3 | 3 | 1 |
| 626 | 13 | CHÂTEAURENARD | rue des Pensionnaires | 442 m² | 508 000 € | 1 150 € | 4 | 4 | - | - |
| 627 | 80 | MOREUIL | 87 rue de la République | 746 m² | 1 143 000 € | 1 532 € | 3 | 7 | 10 | - |
| 628 | 80 | MORISEL | 24 rue Neuve | 360 m² | 538 000 € | 1 494 € | - | 6 | - | - |
| 629 | 84 | MONTFAVET | 35 avenue Monloisir | 725 m² | 1 240 100 € | 1 710 € | 5 | 7 | - | - |
| 630 | 76 | DÉVILLE-LÈS-ROUEN | 134-136 route de Dieppe | 312 m² | 704 668 € | 2 256 € | 2 | 4 | - | - |
| 631 | 33 | CASTILLON-LA-BATAILLE | 20 bis avenue des Frères Bureau | 413 m² | 672 409 € | 1 628 € | - | 6 | 15 | - |
| 632 | 83 | CUERS | 15 avenue Guy Teisseire | 302 m² | 773 869 € | 2 562 € | 1 | 4 | - | - |
| 633 | 24 | BERGERAC | 82 rue du Professeur Pozzi | 687 m² | 1 108 530 € | 1 613 € | 8 | 3 | 9 | - |
| 634 | 60 | CHAMANT | 10 route de Senlis | 403 m² | 1 394 883 € | 3 459 € | 13 | - | 13 | - |
| 635 | 38 | VIENNE | 10 chemin des Guillemottes | 342 m² | 798 682 € | 2 334 € | 6 | 1 | 2 | - |
| Total de la SCPI Nombre d'actifs : 635 Nombre de lots : 4 918 Surface habitable totale : 288 463 m² | | | | | | | | | | |

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

Rénovation du trimestre

La SCPI Kyaneos Pierre a réalisé 6,7 millions d'euros sur le trimestre.

Cession du trimestre

La SCPI Kyaneos Pierre a procédé à la cession d'un terrain appartenant à l'immeuble situé sentier des Mulets à Carvin (62), pour un montant de 5 000 €.

Actualités sociales

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

Valeurs de part

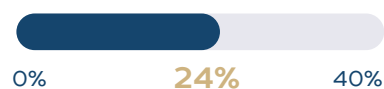
au 01/07/2025

| | |
|---------------------------|----------|
| Prix de souscription | 224 € |
| Valeur IFI* | 183,66 € |
| Valeur de réalisation* | 187,28 € |
| Valeur de reconstitution* | 224,90 € |
| Valeur de retrait* | 199,36 € |

Effet de levier*

1,31

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%.

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

Exemple d'acquisition

Acquisition n°626 : rue des Pensionnaires à Châteaurenard (13)



Prix d'acquisition AEM*

58 000€

Budget prévisionnel de travaux

450 000€

Surface habitable

442 m²

Prix de revient prévisionnel au m²

1 150€

Nombre de logement

8

Les plus de ce projet



Financier

Subvention ANAH
Rentabilité



Environnemental

DPE cible :
Passer de E à C



Social

Partenariat avec la ville
Dynamisme du centre ancien
Impact social

La petite histoire

Situé au coeur du centre-ville ancien de Châteaurenard, cet ensemble immobilier fait l'objet d'une nouvelle acquisition menée en partenariat étroit avec la mairie, dans une logique de revitalisation du tissu urbain existant.

Le projet concerne un ensemble de plusieurs maisons de village mitoyennes, situées rue des Pensionnaires, laissées à l'abandon depuis plusieurs années et aujourd'hui vouées à une seconde vie.

L'ensemble, acquis pour un montant de 58 000€ acte en main, permettra à terme la création de 8 logements. Une attention particulière est portée à la qualité des futurs logements, qui seront confortables et performants sur le plan énergétique.

Avec un budget de travaux estimé à 450 000€ (déduction faite des subventions prévisionnelles de l'ANAH de 350 000€), le projet permet d'atteindre un prix de revient d'environ 1 150€/m². Les travaux permettront au bâtiment de passer d'un DPE cible E à C, illustrant pleinement la dimension sociale et environnementale du projet.

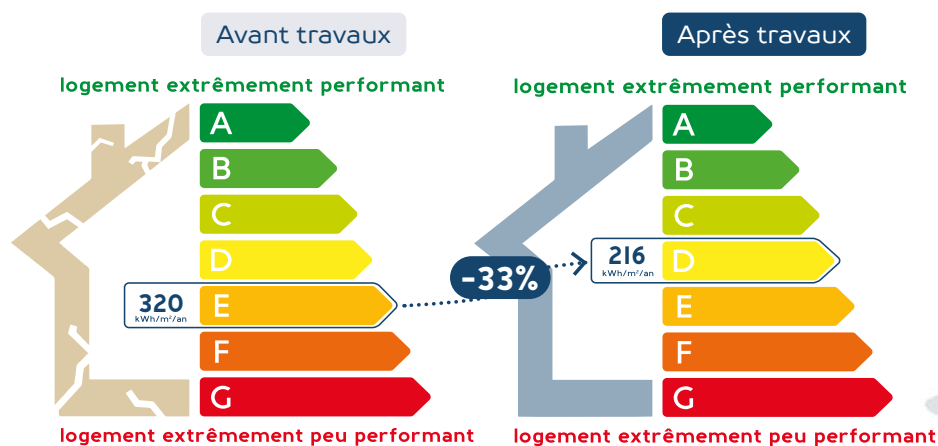
Cette opération illustre notre engagement en faveur de la réhabilitation du bâti ancien, de la lutte contre la vacance et de la création de logements durables, tout en s'inscrivant dans une dynamique de partenariat avec les collectivités locales pour redonner vie aux centres-villes.

Exemple de rénovation

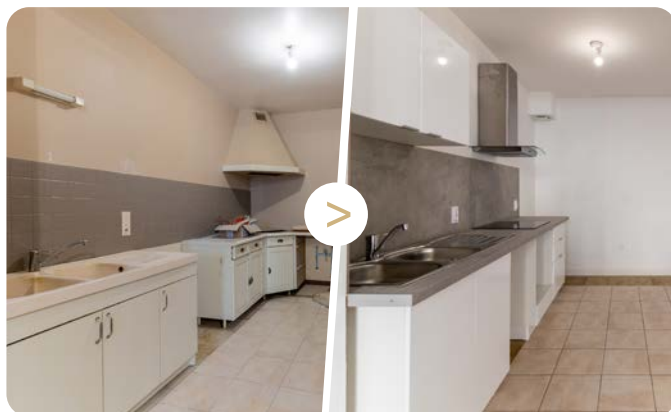


2 rue Hédelin
77140 Nemours

La SCPI a mené à bien la rénovation d'un immeuble de 7 logements situé au 2 rue Hédelin à Nemours. Nous vous présentons ici un premier logement rénové, situé au rez-de chaussée, d'une surface de 83 m². Ce projet s'inscrit dans notre volonté de valoriser l'existant et d'améliorer durablement le confort des futurs occupants.

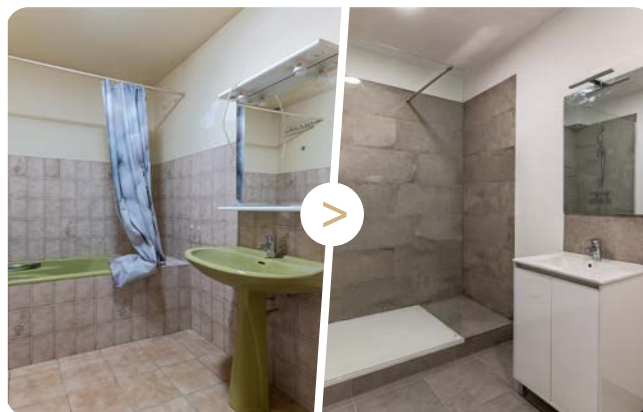


Ces données extra-financières sont propres à l'opération présentée. Chaque opération a son propre niveau d'amélioration énergétique qui ne correspond pas nécessairement aux niveaux indiqués pour ce logement.



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

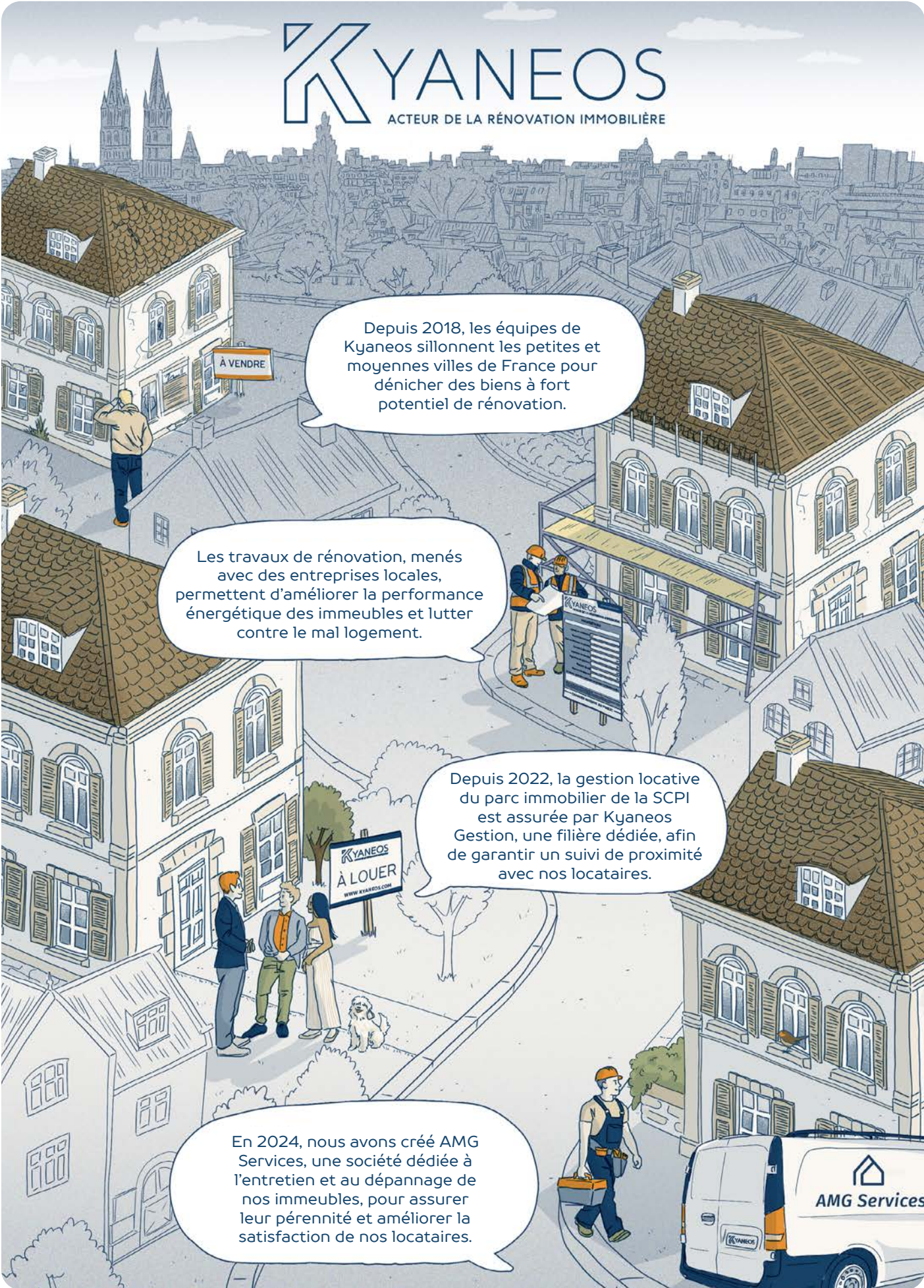


04 86 34 80 73
contact@kyaneosam.com
kyaneosam.com

Kyaneos Asset Management
Société de gestion agréée par l'AMF le
22/02/2018 sous le n° GP-18000002
RCS Nîmes 834 610 313

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.