



KYANEOS

PIERRE

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

[KYANEOSAM.COM](https://kyaneosam.com)

Kyaneos Asset Management, société de gestion agréée par l'AMF sous le n° GP-I8000002
COMMUNICATION PUBLICITAIRE



DONNEZ DU SENS À VOTRE ÉPARGNE

VOUS INVESTISSEZ, NOUS FAISONS LE RESTE



Acquisition d'immeubles

Nos équipes sillonnent la France pour sélectionner les immeubles répondant à nos critères d'investissement



Rénovation

Nous améliorons la qualité et les performances énergétiques de nos logements



Gestion locative

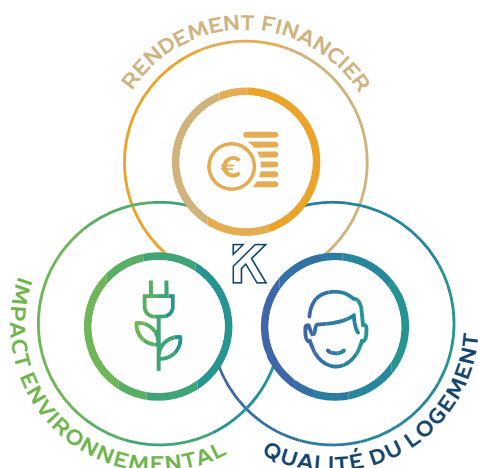
On s'occupe de tout, pour être au plus proche de nos locataires



Distribution de revenus

Non garanti, les performances passées ne préjugent pas des performances à venir

POURQUOI INVESTIR CHEZ KYANEOS



La SCPI Kyaneos Pierre relève de l'article 8 du règlement SFDR. Les informations relatives à la durabilité sont disponibles sur kyaneosam.com

LA RÉNOVATION AU SERVICE DE LA FISCALITÉ

En investissant dans Kyaneos Pierre, vous participez à la rénovation du parc immobilier résidentiel français. Notre stratégie consiste à acquérir des immeubles nécessitant des travaux, puis à les rénover, les améliorer et les valoriser.

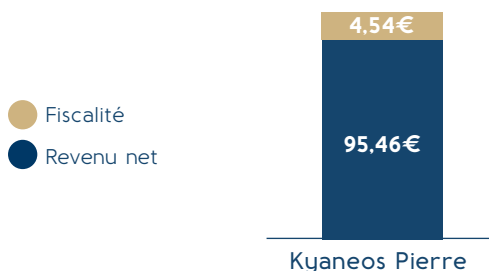
Les travaux réalisés sur nos immeubles permettent de réduire la part des revenus fonciers imposables pour les associés soumis à l'impôt sur le revenu (IR).

En 2025, les associés soumis à l'IR ont perçu un dividende de 9,66€ par part, dont seulement 0,93€ par part étaient imposable au titre des revenus fonciers, déclarés en 2026.

Cette fiscalité s'explique par la stratégie de rénovation mise en oeuvre : les travaux réalisés sur les immeubles à usage d'habitation sont traités fiscalement comme des frais et charges déductibles des revenus fonciers.

Un mécanisme dont le niveau varie d'un exercice à l'autre et qui n'est pas garanti.

Pour 100€ de dividendes distribués



Hypothèse fiscale : associé soumis à l'IR avec une TMI à 30% et aux prélèvements sociaux à 17,20% soit 47,20%.

Kyaneos Pierre

Le gain fiscal ainsi obtenu pourrait se traduire par une plus-value imposable plus élevée au moment de la cession en fonction de la durée de détention de l'immeuble concerné.

MODALITÉS DE SOUSCRIPTION



PLEINE PROPRIÉTÉ



DÉMEMBREMENT
TEMPORAIRE ET VIAGER



VERSEMENTS PROGRAMMÉS ET
RÉINVESTISSEMENT DE DIVIDENDES

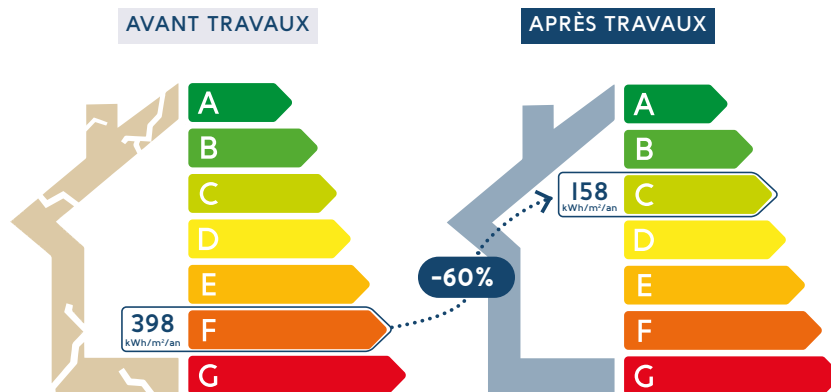
ZOOM SUR UNE RÉNOVATION



La SCPI Kyaneos Pierre a fait l'acquisition d'un immeuble de 212m² dans le centre-ville de Cuisery, commune située dans le département de Saône-et-Loire. Nos équipes ont rénové 6 logements vétustes dans cet immeuble.



DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE



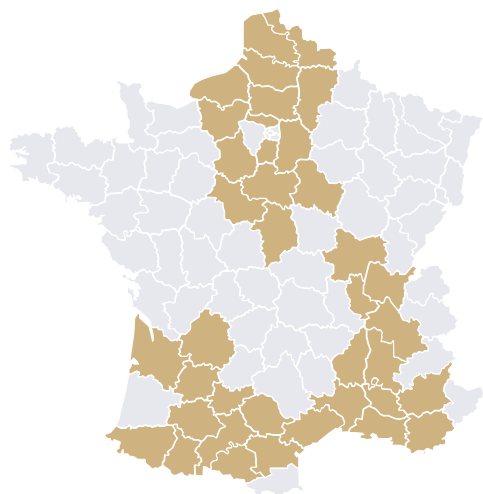
Rue de l'Eglise - 71290 Cuisery
Livraison : juillet 2024

Les travaux de rénovation ont permis de diminuer la consommation énergétique des logements de 60%. 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.



CHIFFRES CLÉS

au 31/12/2025



440M€
DE CAPITALISATION



635
IMMEUBLES
SOIT 4 918 LOTS



10 546
ASSOCIÉS



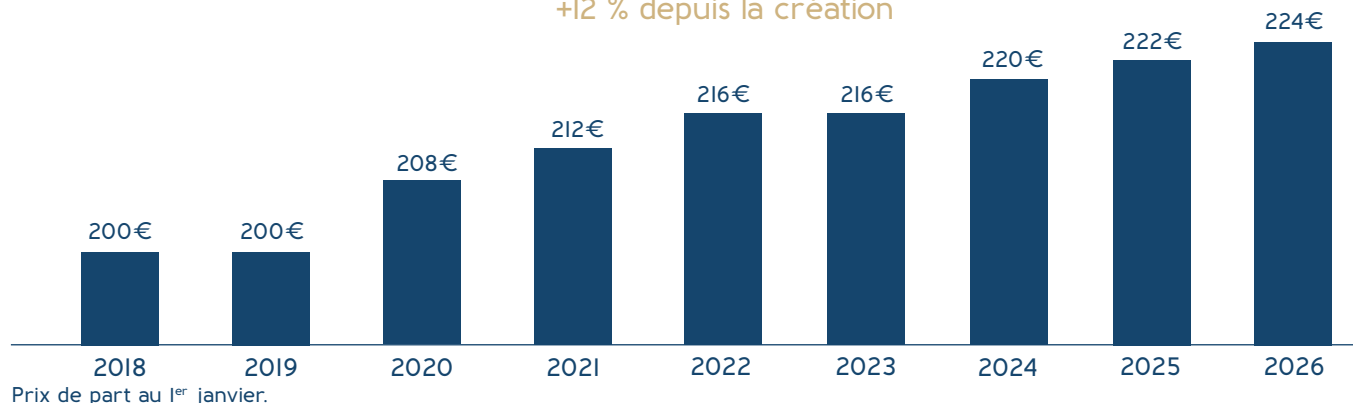
6,14%
TRI DEPUIS LA
CRÉATION*



5,25%
PERFORMANCE GLOBALE
ANNUELLE**

ÉVOLUTION DU PRIX DE PART

+12 % depuis la création



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

*Le Taux de Rendement Interne (TRI) correspond à la performance annualisée d'un placement sur une période donnée, en tenant compte du montant investi, des frais de souscription, des revenus perçus et de l'évolution du prix de part sur la période.

**Correspond à la somme du taux de distribution (4,35%) de 2025 et la variation du prix de souscription (0,9%) entre le 1^{er} janvier 2025 et le 1^{er} janvier 2026.

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

au 31/12/2025



MINIMUM DE SOUSCRIPTION
10 parts pour un nouvel associé



PRIX DE SOUSCRIPTION
224€/part



DÉLAI DE JOUISSANCE
1^{er} jour du 6^e mois
suivant la souscription

FISCALITÉ EN VIGUEUR AU 1^{ER} JANVIER 2026

「AVERTISSEMENTS」

La Société de gestion ne garantit ni le retrait ni la gestion 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. 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.

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 31,4% 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 18,6%.

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% augmenté des prélèvements sociaux de 17,2%, soit un taux global de 36,2%, avec un abattement pour durée de détention conduisant à une exonération du prélèvement forfaitaire de 19% au terme de la vingt-deuxième année de détention et à une exonération des prélèvements sociaux au terme de la trentième année. 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.

「CONDITIONS DE SOUSCRIPTION, RETRAIT, CESSON DE PARTS ET AUTRES FRAIS

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 224€ : 160€ de nominal et 64€ de prime d'émission. La commission de souscription, de 11% TTI du prix de souscription, est prélevée sur la prime d'émission, soit 24,64€ par part. Les parts souscrites portent jouissance le premier jour du 6^{ème} 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 2026) 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.

AUTRES FRAIS :

Frais de gestion : la Société de Gestion perçoit une commission de gestion forfaitaire de 8% TTI des produits locatifs hors taxes encaissés par la SCPI et de ses produits financiers nets, ainsi que, au prorata de sa participation, de ceux des sociétés dans lesquelles elle détient une participation.

Frais d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers : commission maximum de 3% TTI du prix d'acquisition ou de cession, hors taxes, hors droits et hors frais.

Frais de suivi et de pilotage des travaux : commission égale à 2,4% TTI du montant des travaux immobilisés HT effectivement réalisés : elle n'est pas due lors d'acquisitions en l'état futur d'achèvement.

Frais de cession de parts : pour les cessions réalisées par confrontation sur le marché secondaire, commission de cession de 6% TTI du prix total hors droits d'enregistrement, due par le vendeur ; pour les cessions et transferts sans intervention de la Société de Gestion et les transmissions à titre gratuit, droit fixe forfaitaire de 120€ TTC par cessionnaire, donataire ou bénéficiaire.

Note d'information, statuts et documents réglementaires sur :

KYANEOSAM.COM



Kyaneos AM est signataire de la charte intégrant les PRI des Nations Unies depuis 2022.

「MENTIONS RÉGLEMENTAIRES

SCPI Kyaneos Pierre, SCPI de rendement à capital variable investie principalement en 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 €.
Dépositaire : Société Générale Securities Services.
Expert externe en évaluation : Cabinet Adéquation Expertise.
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
kyaneosam.com