Bulletin trimestriel d'information T3 2026

Période analysée: du 1er juillet au 30 septembre 2026
Période de validité : 4ème trimestre 2026

Chères associées, chers associés

En cette fin d'année 2026, nous aurions presque envie de vous dire que la fiction devient réalité !
Vous le savez, Kyaneos s'emploie depuis sa création à progresser sur l'ensemble des métiers liés à l'investissement locatif en immobilier résidentiel :

- Choix de l'immeuble à acquérir
- Budget et réalisation des travaux
- Gestion locative
- Dépannage et maintenance

Une fois n'est pas coutume, c'est de gestion locative que nous allons parler aujourd'hui. Depuis la création de Kyaneos Gestion en 2022, tout n'a pas été simple, loin de là ! Pourtant, petit à petit, nous avons progressé, et ces petits pas se traduisent aujourd'hui par de grandes avancées. En effet, nous avons commencé ce trimestre les visites annuelles de nos logements.

Concrètement, notre filiale de dépannage et de maintenance (AMG Services) va désormais visiter chaque année un maximum de logements afin de contrôler plusieurs points clés :

– Le bon entretien du logement par le locataire, avec avant tout une note de 1 à 4 sur sa propreté, afin de suivre au mieux l'évolution de la qualité de notre parc immobilier, mais aussi d'anticiper les éventuels travaux à venir. Cela semble basique, mais un logement propre est souvent synonyme de logement bien entretenu !

– Les éventuels problèmes liés à l'humidité : fonctionnement de la VMC, propreté des réglettes d'aération des fenêtres et des bouches de VMC, rabotage des portes des pièces humides... Bref, s'assurer que tout est mis en œuvre pour assurer une bonne qualité de l'air intérieur et éviter les problèmes d'humidité.

Lire la suite >

L'essentiel du trimestre

Prix de part
224 €

Dividende par part
2,30 €
Versé le 29/10/2026

Acquisitions
+8 IMMEUBLES
soit 77 lots

Collecte brute
+7,7 M€

Capitalisation
458 M€

Associés
11 276

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

– Les non-conformités relevant de la responsabilité du propriétaire, comme la sécurité de l'installation électrique ou la présence de garde-corps. Certes, il ne devrait pas y en avoir, puisque la quasi-totalité des logements du parc ont été rénovés lors de l'acquisition de l'immeuble, mais certaines détériorations peuvent entraîner des non-conformités.
Comme nous le rappelons souvent, contrairement à la quasi-totalité de nos confrères, Kyaneos gère des humains, ce qui nous impose de nous approcher de la perfection en matière de sécurité et de salubrité des logements !

– Enfin, et cela vous fera sourire, l'état des joints silicone des cuisines et salles de bains, dont nous vérifierons qu'ils sont en bon état et bien entretenus. Il s'agit d'un entretien à la charge du locataire, souvent négligé, mais aux conséquences parfois graves. Un joint de salle de bains poreux ou non étanche peut provoquer un dégât des eaux coûteux pour le propriétaire : sous un bac à douche, l'eau infiltrée peut fortement détériorer le carrelage et le plancher avant que la fuite ne soit repérée au plafond du voisin du dessous.

Aujourd'hui, nous sommes heureux que ces visites annuelles des logements viennent compléter les visites mensuelles des immeubles dans le suivi de notre parc immobilier. Et, en regardant le travail accompli, nous ne pouvons nous empêcher de nous demander : quelle agence de gestion locative vient chaque année vérifier les joints des sanitaires des logements qu'elle gère ?!

Vous l'aurez compris, il s'agit pour nous d'une avancée majeure, et nous sommes impatients de vous présenter, d'ici quelques trimestres, une cartographie encore plus précise de la qualité de notre parc immobilier.

Pour autant, si Kyaneos continue de progresser, l'environnement immobilier, lui, reste défavorable.

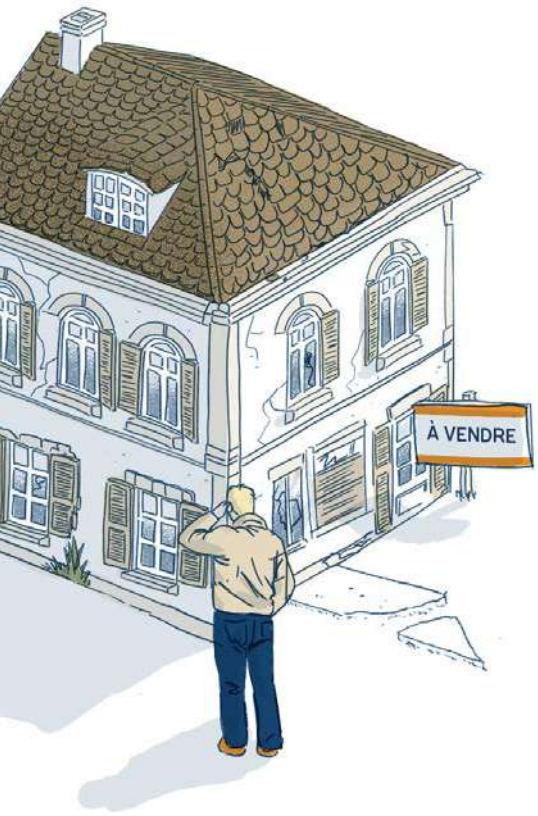
La combinaison d'une hausse des taux d'intérêt et d'une inflation faible constitue en effet l'un des pires scénarios pour un investisseur immobilier : le coût de la dette augmente, tandis que les loyers, indexés sur l'inflation, progressent peu.

La hausse des taux d'intérêt va très probablement faire peur aux investisseurs, et la pénurie de logements va s'aggraver, dans un contexte où il est inutile d'attendre un quelconque soutien fiscal au vu des difficultés budgétaires du pays.

Plus que jamais, il nous semble primordial de rappeler qu'investir dans l'immobilier, c'est investir sur le long terme, avec une durée de placement recommandée d'au moins 10 ans. C'est pourquoi nous pensons qu'avant de se demander quelle sera la performance sur les 12 prochains mois, ou quelle a été celle des 12 derniers mois, les investisseurs devraient surtout s'interroger sur la cohérence de la stratégie et sur sa pérennité. Et concernant l'immobilier résidentiel, même si nous traversons une période difficile, nous restons convaincus que l'utilité de cette stratégie sera synonyme de performance sur le long terme.

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

L'équipe de Kyaneos AM



Petites victoires, grand impact !

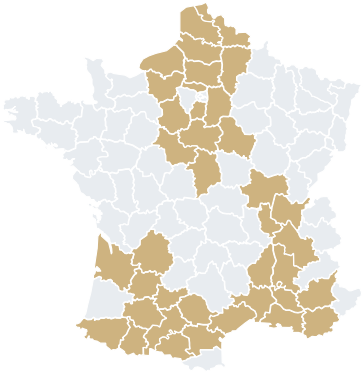
☆ **Relogement des locataires**
La SCPI acquiert régulièrement des immeubles partiellement occupés, parfois à la limite de l'insalubrité. Les logements vacants sont d'abord rénovés, puis les locataires en place sont relogés temporairement le temps des travaux. Cette organisation entraîne une vacance 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.

Performance et situation locative de la SCPI

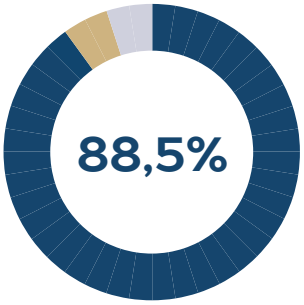
Répartition par départements

Présence de la SCPI



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

Taux d'occupation financier*



88,5% Locaux occupés

5,3% Locaux vacants en travaux

6,2% Locaux vacants en recherche de locataires

Répartition typologique des loyers



90,4%
Habitations



9,6%
Commerces et bureaux



Loyers encaissés sur la période

8 102 549 €



Marché des parts	4T 2025	1T 2026	2T 2026	3T 2026
Parts souscrites sur la période	49 160	35 154	44 306	34 694
Parts souscrites compensant les retraits	5 548	11 302	11 277	12 082
Parts en attente de cession	–	–	–	–
Transaction de gré à gré	360	50	615	–

Évolution du capital	4T 2025	1T 2026	2T 2026	3T 2026
Capitalisation (en prix de souscription)	440 354 k€	445 694 k€	453 093 k€	458 158 k€
Capital nominal	314 538 k€	318 353 k€	323 638 k€	327 256 k€
Nombre de parts	1 965 867	1 989 709	2 022 738	2 045 350
Nombre d'associés	10 546	10 778	11 091	11 276

Indicateurs de performances au 31/12/2025

4,35%
Taux de distribution*

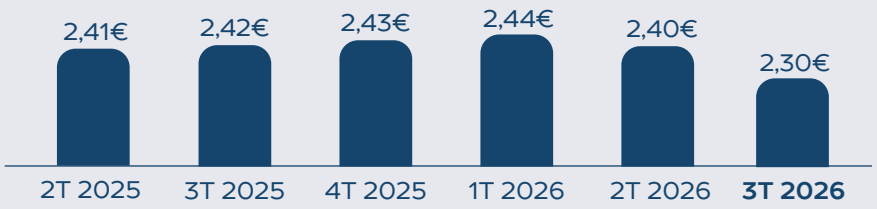
4,28%
Taux de rendement interne 5 ans*

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 **8 immeubles**, soit **77 lots** dans son parc immobilier pour un total de **8 962 781 €** 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
659	07	LE TEIL	29 avenue Joliot Curie	364 m²	449 679 €	1 235 €	2	4	–	–
660	31	SAINT-GAUDENS	77 avenue de Boulogne	558 m²	870 181 €	1 559 €	–	6	–	–
661	60	MÉLICOCQ	162 rue du Moulin	609 m²	894 000 €	1 468 €	2	7	–	–
662	59	ESCAUDAIN	Cité IERA	1 600 m²	3 096 309 €	1 935 €	25	1	–	–
663	47	AGEN	13 rue Paulin Regnier	438 m²	853 396 €	1 948 €	1	7	–	–
664	34	AGDE	1 chemin du Peyrou	674 m²	1 455 268 €	2 159 €	–	10	18	–
665	04	MANOSQUE	1 rue Chacundier	255 m²	763 000 €	2 992 €	7	–	–	–
666	65	TARBES	4 rue de Traynès	261 m²	580 948 €	2 226 €	3	2	–	–

Total de la SCPI Nombre d'actifs : **666** Nombre de lots : **5 162** Surface habitable totale : **301 951 m²**

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 n'a pas réalisé de cession sur le trimestre.

Actualités sociales

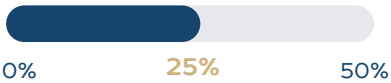
Il n'y a pas d'actualités sociales sur la période.

Valeurs de part	au 30/06/2026
Prix de souscription	224 €
Valeur IFI*	184,42 €
Valeur de réalisation*	186,49 €
Valeur de reconstitution*	225,02 €
Valeur de retrait*	199,36 €

Effet de levier*

1,34

Ratio de dettes

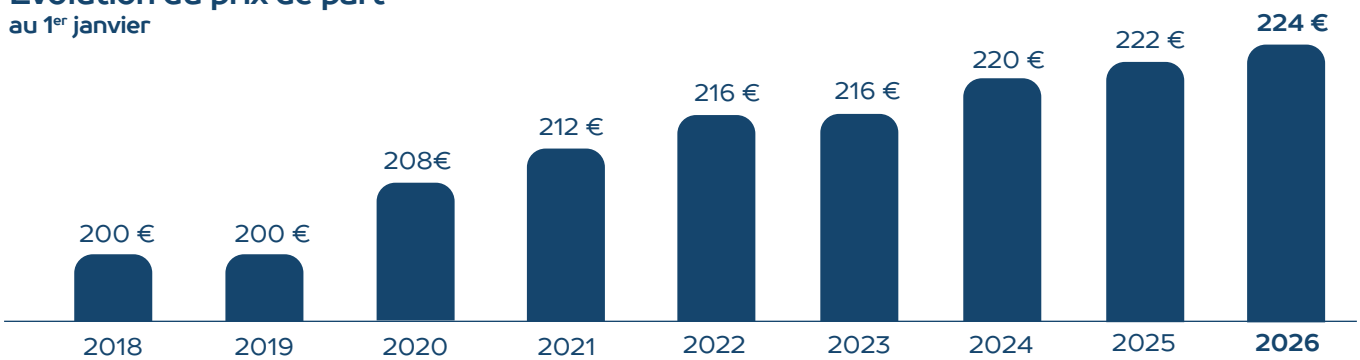


La dette représente 25% de la valeur de réalisation de la SCPI qui est autorisée à s'endetter au maximum à 50%.

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

Évolution du prix de part
au 1er janvier

+12 % depuis la création



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Exemple d'acquisition

Acquisition n°665 : 1 rue Chacundier à Manosque (04)



Prix d'acquisition AEM*
763 000 €

Budget prévisionnel de travaux
573 000 €

Surface habitable
255 m²

Prix de revient prévisionnel au m²
2 992 €

Nombre de logements
7





La petite histoire

Au fil des années, l'ambition de Kyaneos reste intacte : redonner vie à des logements dégradés au cœur des petites et moyennes villes. Ce qui évolue, c'est notre savoir-faire, jusqu'à rénover des immeubles en péril.

Bienvenue à Manosque, aux portes des Alpes-de-Haute-Provence. Une ville moyenne bien desservie par l'autoroute et portée par une démographie en croissance.

Idéalement situé à l'entrée du centre-ville, sur l'un de ses axes principaux, cet immeuble de 7 lots d'habitation frappé d'un arrêté de péril est abandonné depuis plusieurs décennies.

La rénovation de ce type d'immeuble, dans un marché où le foncier est peu cher, nécessite des montages spécifiques afin de maintenir un prix de revient cohérent avec le marché local.

Pour ce projet, nous nous appuyons sur le soutien de la mairie de Manosque et de l'ANAH, qui subventionnent une partie des travaux de rénovation.

En quelques chiffres, l'immeuble a été acquis pour 190 000 €, auxquels s'ajoutent 573 000 € de travaux amortissables, avec 200 000 € de subventions.

À terme, cet investissement vise une rentabilité de 6 %, pour un actif entièrement rénové, facile à gérer sur la durée. Cet objectif, propre à cet immeuble, n'est pas garanti et ne préjuge pas de la performance de la SCPI.

Avec un prix d'acquisition faible, des travaux conséquents, un actif maîtrisé et une valorisation pensée sur le long terme, cet immeuble coche toutes les cases de l'ambition de Kyaneos. Place au chantier !



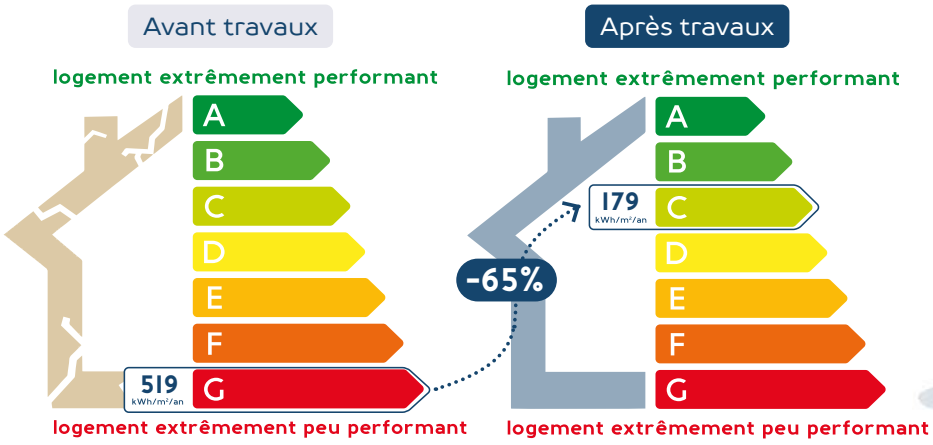
Exemple de rénovation



« Face à la pénurie de logements qui touche aujourd'hui de nombreuses villes, nous avons fait le choix de créer de la surface habitable là où elle existait déjà. Dans notre immeuble situé au 43 boulevard Voltaire à Bourg-en-Bresse, nous avons transformé des combles inexploités en un T3 de 60 m². D'une surface totale de 340 m², l'immeuble compte désormais 5 logements : 4 T3 et un studio. Plutôt que de construire, nous valorisons un bâtiment existant, sans artificialiser de nouveaux sols, tout en générant un revenu locatif supplémentaire pour la SCPI. » L'équipe de gestion

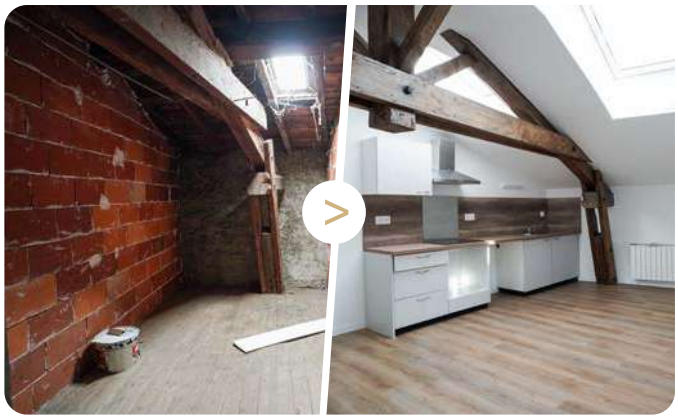


43 boulevard Voltaire
01000 Bourg-en-Bresse





Ces données extra-financières sont propres à l'opération présentée. Chaque opération a son propre niveau d'amélioration énergétique qui ne correspond pas nécessairement au niveau indiqué 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 1er 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 1er janvier de l'année n et le 1er 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 1er 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 à compter du 1er janvier 2026 sont soumis à une imposition forfaitaire unique de 31,40% 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 18,60%.
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 1er janvier 2018) augmenté des prélèvements sociaux de 17,20%, soit un taux global de 36,20%, avec une exonération partielle jusqu'à la 30e 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 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°-e 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 6e 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 1er 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 règlementaires

SCPI Kyaneos Pierre, Société Civile de Placement Immobilier à capital variable.
Visa AMF n° 18-08 du 25/05/2018.
Durée de la SCPI: Jusqu'au 22/04/2117.

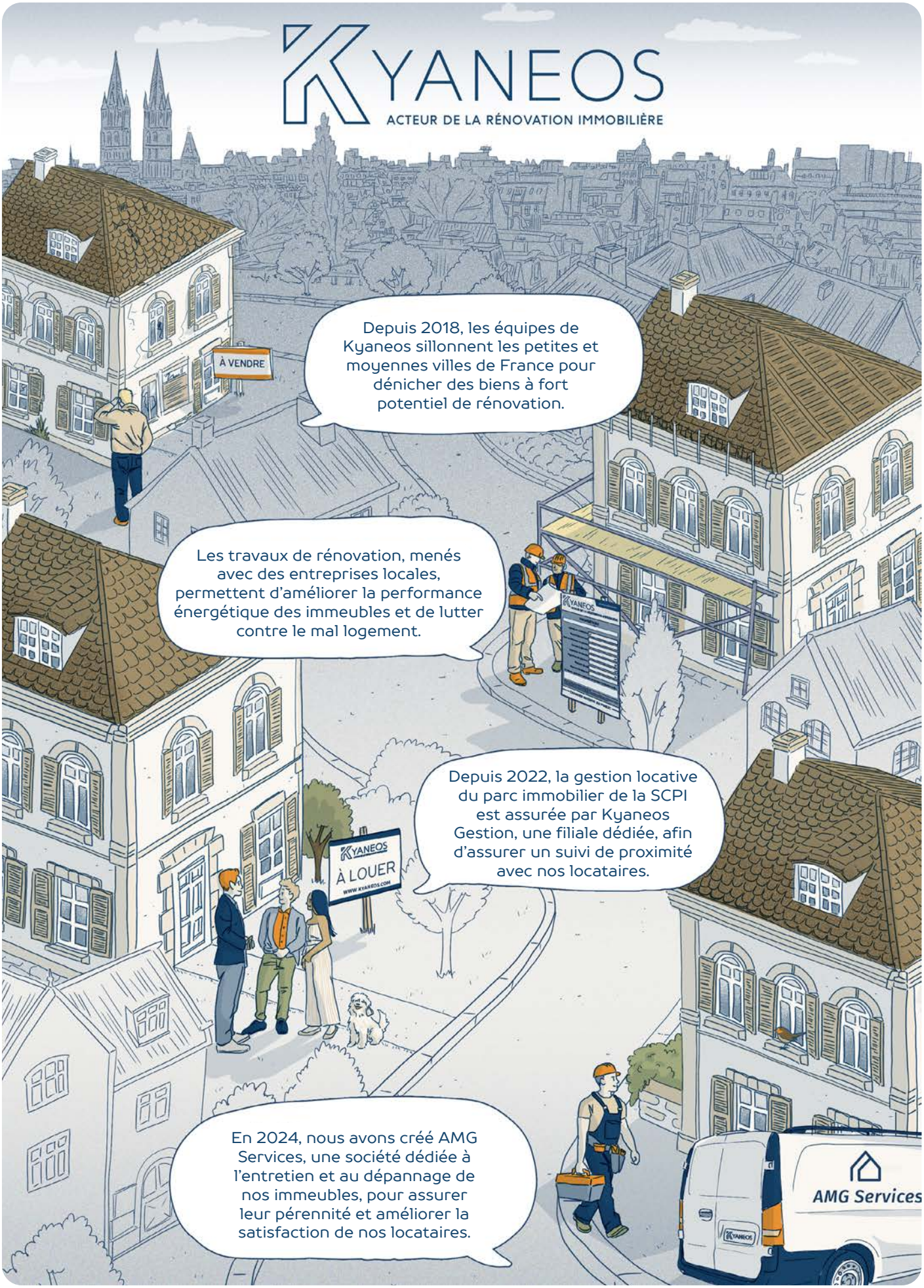
Commissaire aux comptes: FI Partners.
Dépositaire: Société Générale Securities Services.
Évaluateur indépendant: Adéquation expertise.
Bulletin trimestriel d'information publié le 09/11/2026.

KYANEOS

Kyaneos Asset Management
1578 Avenue de la 2e 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 le 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



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 et font l'objet d'une information dans le rapport annuel.