

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,

Toute l'équipe de Kyaneos AM vous souhaite une excellente année 2026 et vous adresse ses meilleurs vœux de bonheur, à vous ainsi qu'à vos proches.

Comme indiqué dans le Bulletin Trimestriel précédent, le dividende poursuit sa hausse à la suite de la résolution des difficultés rencontrées sur l'immeuble de Montargis. Aucun autre événement notable n'est à signaler sur ce trimestre.

Nous conserverons, dans les prochains bulletins trimestriels, le tableau relatif aux économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre de votre SCPI.

Nous vous souhaitons à nouveau une très belle année 2026..

La société de gestion

L'essentiel du trimestre



Prix de part
1 000 €



Dividende par part
5,00 €



Patrimoine
9 IMMEUBLES
soit 76 lots



Capitalisation
7,5 M€



Associés
138

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. La SCPI Denormandie 2 s'inscrit dans un horizon de placement recommandé allant jusqu'à sa dissolution.

Y a-t-il un risque de conflit d'intérêt ?

Oui.

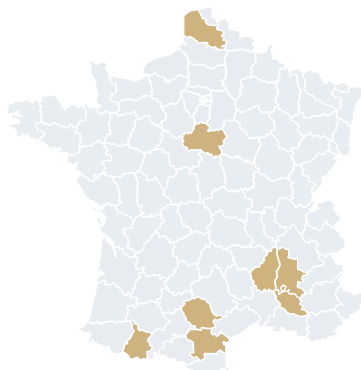
Ce conflit d'intérêt est encadré en s'assurant que les honoraires facturés par les sociétés liées (Kyaneos Gestion et AMG Services) sont équivalents à ceux facturés par nos autres prestataires.



Situation locative

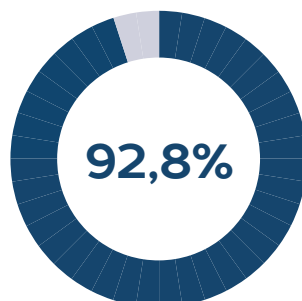
Répartition par départements

● Présence de la SCPI



La SCPI Kyaneos Denormandie 2 s'étend sur **8 départements**.

Taux d'occupation financier*



92,8% Locaux occupés

0,0% Locaux vacants en travaux

7,2% Locaux vacants en recherche de locataires

Répartition typologique des loyers



90,2%

Habitations



9,8%

Commerces et bureaux



Loyers encaissés sur la période

122 429 €

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.

Détail de la distribution

| | 1T 2025 | 2T 2025 | 3T 2025 | 4T 2025 |
|-----------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Revenus fonciers | 3,90 € | 4,00 € | 4,10 € | 5,00 € |
| Dont revenus récurrents | 93,69% | 100% | 100% | 100% |
| Dont revenus non récurrents | 6,31% | 0% | 0% | 0% |

1,70%

Taux de distribution 2025*

Évolution du capital

| | 1T 2025 | 2T 2025 | 3T 2025 | 4T 2025 |
|--|----------|----------|----------|----------|
| Capitalisation (en prix de souscription) | 7 502 k€ | 7 502 k€ | 7 502 k€ | 7 502 k€ |
| Capital nominal | 5 626 k€ | 5 626 k€ | 5 626 k€ | 5 626 k€ |
| Nombre de parts | 7 502 | 7 502 | 7 502 | 7 502 |
| Nombre d'associés | 138 | 138 | 138 | 138 |

Les termes signalés par un astérisque (*) sont définis en page 5.

Patrimoine de la SCPI

La SCPI Kyaneos Denormandie 2 détient **9 immeubles**, soit **76 lots** (hors garages et parkings), représentant une **surface habitable totale de 4 664 m²**.

| N° | Dépt. | Ville | Adresse | Surface habitable totale | Prix AEM* travaux inclus | Prix au m² | T1 et T2 | T3 et + | Garages et parkings | Tertiaire |
|--|-------|-------------------|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|------------|----------|---------|---------------------|-----------|
| 1 | 81 | MAZAMET | 4 rue des Docks | 875 m² | 1 220 285 € | 1 395 € | 10 | 3 | - | - |
| 2 | 65 | TARBES | 5 rue André Fourcade Prolongée | 346 m² | 533 000 € | 1 539 € | 8 | - | - | - |
| 3 | 84 | CAVAILLON | 116 avenue de Verdun | 631 m² | 1 369 000 € | 2 170 € | 5 | 3 | - | 1 |
| 4 | 26 | ROMANS-SUR-ISÈRE | 8 rue Tortel | 390 m² | 507 000 € | 1 300 € | - | 4 | - | - |
| 5 | 07 | TOURNON-SUR-RHÔNE | 3 rue Marc Sauzet | 266 m² | 497 000 € | 1 868 € | 3 | 1 | - | - |
| 6 | 62 | ARRAS | 55 rue des 3 Visages | 329 m² | 992 000 € | 3 012 € | - | 5 | - | 1 |
| 7 | 45 | MONTARGIS | 82 av. du Général De Gaulle | 692 m² | 1 236 715 € | 1 787 € | 5 | 6 | 3 | 2 |
| 8 | 81 | MAZAMET | 9 rue Daniel Prades | 479 m² | 683 136 € | 1 427 € | 5 | 3 | - | - |
| 9 | 11 | NARBONNE | 11 rue Gounod | 655 m² | 835 000 € | 1 274 € | 4 | 6 | - | 1 |
| Total de la SCPI Nombre d'actifs : 9 Nombre de lots : 76 Surface habitable totale : 4 664 m² | | | | | | | | | | |

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

Cession du trimestre

La SCPI Kyaneos Denormandie 2 n'a réalisé aucune cession sur la période.

Actualités sociales

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

Valeurs de part

au 30/06/2025

| | |
|---------------------------|----------|
| Prix de souscription | 1 000 € |
| Valeur IFI* | 702,07 € |
| Valeur de réalisation* | 713,44 € |
| Valeur de reconstitution* | 857,21 € |

Les termes signalés par un astérisque (*) sont définis en page 5.

Effet de levier*

1,46

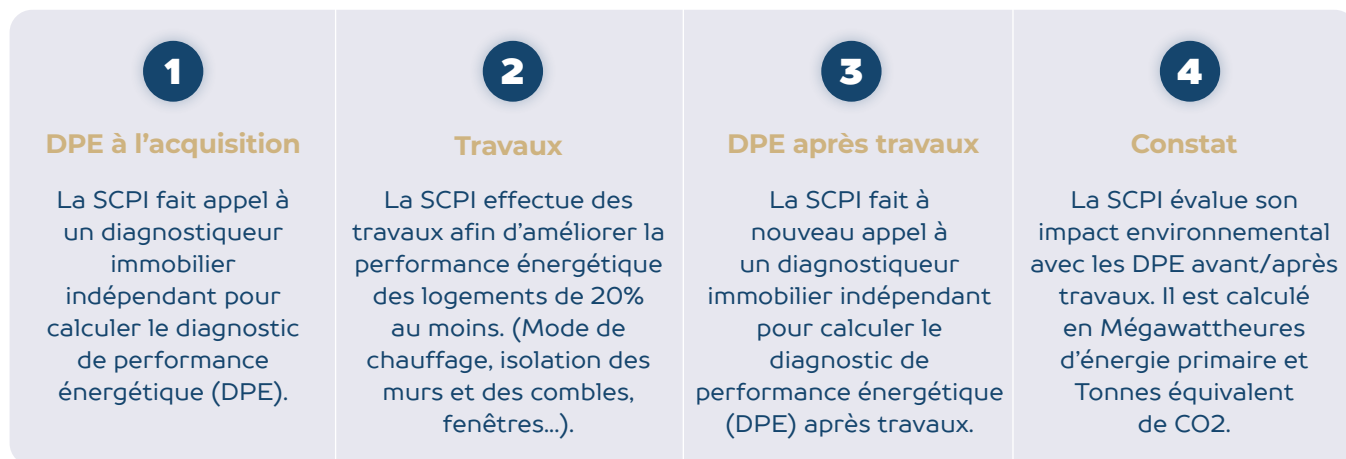
Ratio de dettes



La dette représente 32% de la valeur de réalisation de la SCPI qui est autorisée à s'endetter au maximum à 40%.

Performances énergétiques

Méthodologie de calcul



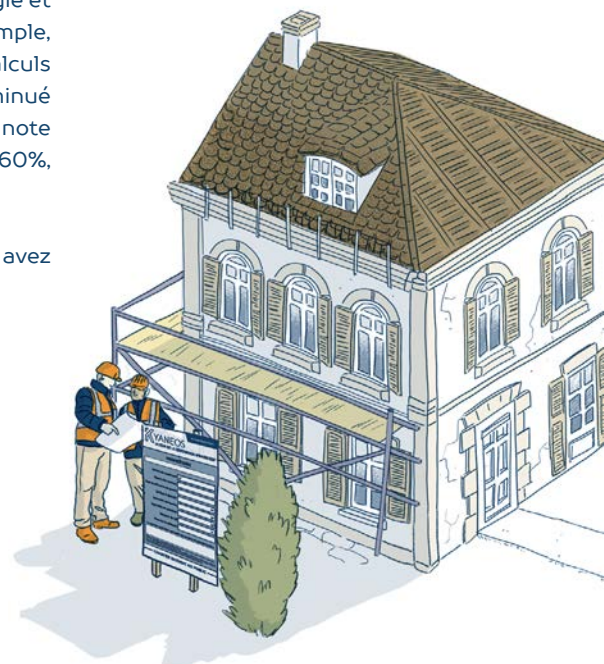
Résultats

| # | Ville | kWh avant travaux | kWh après travaux | Réduction en % | GES avant travaux | GES après travaux | Réduction en % |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|----------------|---------------------|---------------------|----------------|
| 1 | MAZAMET | 265 kWh | 139 kWh | 47% | 83 kCO ₂ | 4 kCO ₂ | 95% |
| 2 | TARBES | 325 kWh | 164 kWh | 49% | 10 kCO ₂ | 5 kCO ₂ | 53% |
| 3 | CAVAILLON | 207 kWh | 84 kWh | 60% | 38 kCO ₂ | 2 kCO ₂ | 94% |
| 4 | ROMANS-SUR-ISÈRE | 189 kWh | 89 kWh | 53% | 14 kCO ₂ | 13 kCO ₂ | 82% |
| 5 | TOURNON-SUR-RHÔNE | 358 kWh | 129 kWh | 64% | 12 kCO ₂ | 4 kCO ₂ | 68% |
| 6 | ARRAS | 748 kWh | 164 kWh | 78% | 41 kCO ₂ | 5 kCO ₂ | 88% |
| 7 | MONTARGIS | 354 kWh | 164 kWh | 54% | 63 kCO ₂ | 5 kCO ₂ | 92% |
| 8 | MAZAMET | 379 kWh | 114 kWh | 70% | 83 kCO ₂ | 3 kCO ₂ | 96% |
| 9 | NARBONNE | 268 kWh | 93 kWh | 65% | 10 kCO ₂ | 3 kCO ₂ | 73% |

Kyaneos communique les résultats du diagnostic de performance énergétique (DPE) des logements de la SCPI Kyaneos Denormandie 2, calculés à partir des 9 immeubles rénovés qui constituent le patrimoine.

La consommation d'énergie des immeubles ainsi que les ratios d'économie d'énergie et de gaz à effet de serre, sont pondérés par la surface de chaque logement : par exemple, un logement de 60 m² compte deux fois plus qu'un logement de 30 m² dans les calculs du tableau ci-dessus. Après travaux, la consommation énergétique moyenne a diminué de 58%, passant de 344 à 127 kWh/m²/an, avec une amélioration du DPE de la note F à la note C. Les émissions de gaz à effet de serre ont, quant à elles, baissé de 60%, passant de 39 à 4 kgéqCO₂/m², faisant évoluer la note de D à A.

Ces performances ont été rendues possibles grâce à l'épargne que vous nous avez confiée. Nous vous remercions pour votre confiance.



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 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.

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).

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.

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.

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.

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).



Fiscalité

La réduction d'impôt est applicable à des Associés qui souscrivent des parts de SCPI dont la quote-part de revenu est soumise en leur nom à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers. Au titre d'une année d'imposition, le montant de la souscription ouvrant droit à la réduction d'impôt ne peut pas excéder, pour un même contribuable, la somme de 300 000 €. Le taux de la réduction d'impôt pour les investissements réalisés en métropole est de 21% sous condition de location de 12 ans. La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient ou d'acquisition du logement dans la limite de plafonds par mètre carré de surface habitable dépendant de la localisation du logement dans les zones géographiques du dispositif Denormandie. La réduction d'impôt est répartie sur 12 années. Elle est accordée au titre de l'année de la souscription et imputée sur l'impôt dû au titre de cette même année puis sur l'impôt dû au titre de chacune des 11

années suivantes à raison de 2% par an pendant 9 ans puis 1% par an pendant 3 ans. 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 12,8%
- les prélèvements sociaux (PS) au taux global de 17,2%

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 17,2%, soit un taux global de 36,2%, avec une exonération partielle jusqu'à la 30^{ème} 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 nuepropriété 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 clôturées depuis le 31 mars 2022.

Le nombre de parts au 31/03/2022 est de 7 502.

Vente de parts sur le marché secondaire :

Il est rappelé que l'avantage fiscal dont bénéficient les souscripteurs est lié à l'obligation de conserver les parts pendant une durée de 12 ans à compter de la location du dernier des immeubles achetés, sous peine de réintégration des réductions d'impôts pratiquées; compte tenu de la phase de souscription de capital et des délais d'achèvement des immeubles, cet engagement de conservation des titres aura normalement pris fin à l'issue des 15 premières années suivant la constitution de la société. La société de gestion recommande fortement aux souscripteurs de conserver leurs parts pendant la durée de vie de la

société, afin d'optimiser leur placement. Il est important de souligner que le prix acquéreur sur le marché secondaire ne représente pas la valeur intrinsèque du patrimoine de la SCPI. La valeur vénale du patrimoine correspond à la valeur de réalisation de la SCPI.

La SCPI publie sur son site internet le prix de cession des dernières confrontations ainsi que les 5 meilleurs ordres à l'achat et à la vente inscrits sur le registre.

Cessions directes (gré à gré) :

Les cessions directes demeurent possibles, sous réserve des conséquences fiscales d'une cession ne respectant pas les obligations fiscales. Le prix de cession est librement débattu entre les intéressés. Les parties font enregistrer l'acte (préalablement se renseigner auprès de la société de gestion quant à la disponibilité des parts). La cession à titre onéreux est soumise à un droit d'enregistrement de 5%. Le cédant verse à la société de

gestion un montant de 200 € TTI, quel que soit le nombre de parts cédées. Il en est de même à l'occasion d'une cession à titre gratuit par voie de donation ou de succession.

Autres frais :

Frais de gestion : la Société de Gestion perçoit une commission de gestion forfaitaire annuelle qui est fixée à 10% TTI
Frais de cession des actifs immobiliers : La Société de Gestion perçoit, au titre de la rémunération de sa mission dans le cadre des cessions d'actifs immobiliers, une commission maximale de 2% TTI, calculée sur le montant de la cession immobilière.
Frais de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux : La Société de Gestion perçoit une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier, d'un montant de 3% TTI maximum du montant des travaux immobilisés HT effectivement réalisés.

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

Mentions réglementaires

SCPI Kyaneos Denormandie 2, Société Civile de Placement en Immobilier à capital fixe.
Visa AMF n° 21-12 du 10/08/2021.
Durée de la SCPI : Jusqu'au 23/06/2038.

Commissaire aux comptes: J. Causse et Associés.
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

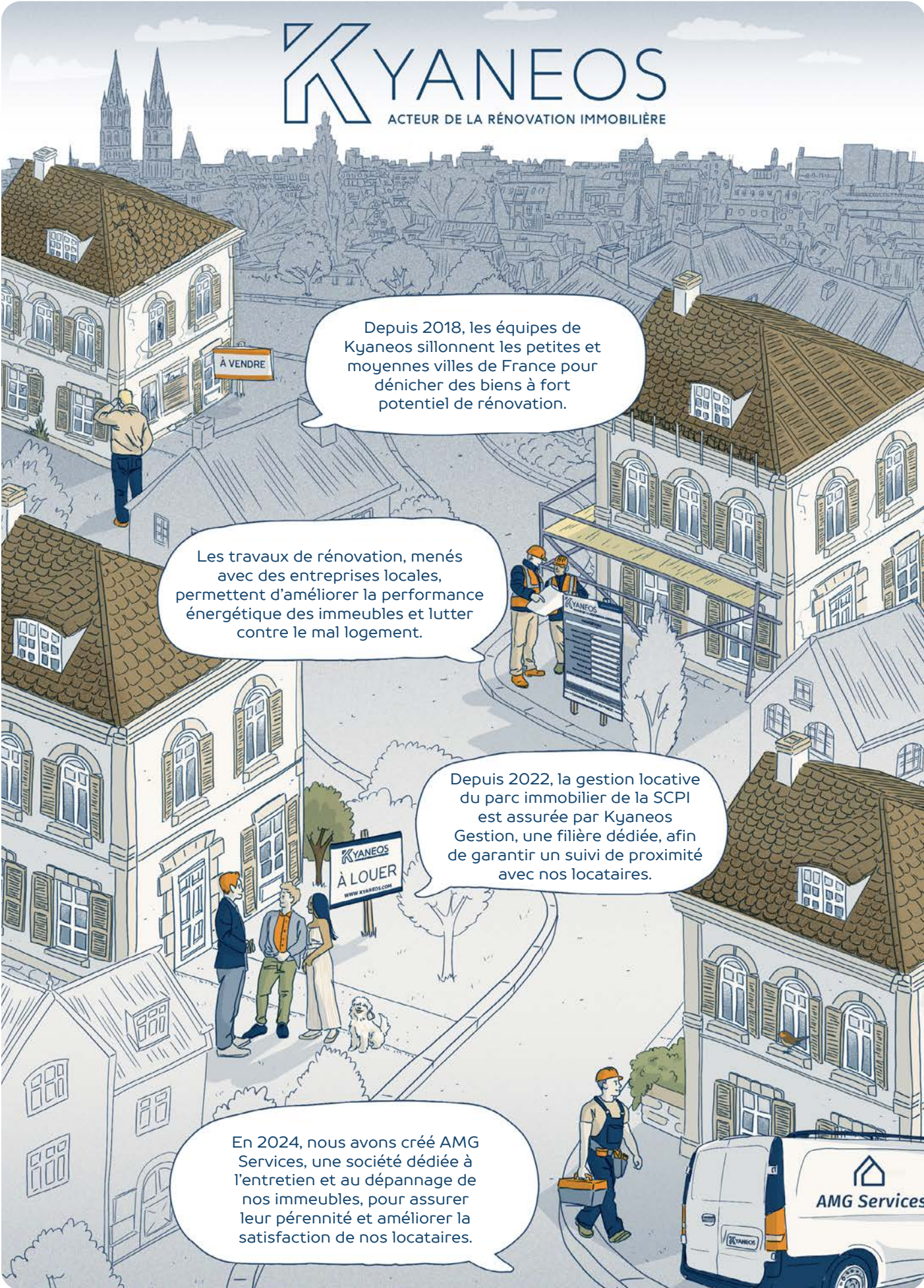


04 86 34 80 73
contact@kyaneosam.com
kyaneosam.com

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. 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.