La SCPI Kyaneos Denormandie 2
FranceSCPI.com

Bulletin trimestriel d'information T3 2026

KYANEOS DENORMANDIE 2

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

Chères associées, chers associés,

Ce trimestre s'inscrit dans la continuité des précédents pour votre SCPI Kyaneos Denormandie 2. Le patrimoine poursuit sa vie locative dans de bonnes conditions, et aucun événement notable n'est à signaler sur la période.

Dans un environnement immobilier qui reste exigeant, cette stabilité constitue en elle-même une bonne nouvelle : elle témoigne de la solidité des fondamentaux sur lesquels repose votre investissement, à savoir des logements rénovés, situés au cœur de villes moyennes, et répondant à une demande locative réelle.

Fidèles à nos engagements, nous continuerons à vous rendre compte, dans les prochains bulletins trimestriels, des économies d'énergie réalisées et de la réduction des émissions de gaz à effet de serre de votre SCPI.

Le tableau de suivi présenté en page 4 nous tient particulièrement à cœur : la rénovation énergétique est au centre de notre démarche, et nous souhaitons que vous puissiez mesurer, trimestre après trimestre, l'impact concret de votre épargne sur la qualité du parc de logements et sur l'environnement.

Nous vous remercions pour votre confiance et vous donnons rendez-vous au prochain trimestre.

L'équipe de Kyaneos AM

L'essentiel du trimestre

Prix de part
1 000 €

Dividende par part
5,00 €
Payé le 29/10/2026

Patrimoine
9 IMMEUBLES
soit 75 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.**

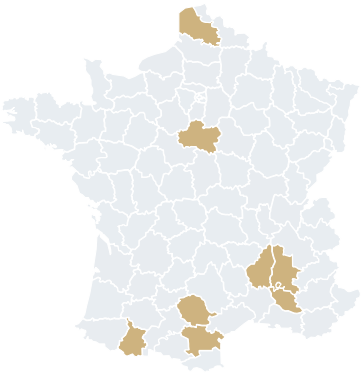
Puis-je récupérer mon investissement à tout moment ? **Non.**
La cession de vos parts sur le marché secondaire pourrait prendre plusieurs mois, sans garantie de délai ni de prix. La SCPI Kyaneos Denormandie 2 s'inscrit dans un horizon de placement recommandé allant jusqu'à sa dissolution.

Y a-t-il un risque de conflit d'intérêts ?
Oui.
Ce conflit d'intérêts est encadré : la société de gestion s'assure que les honoraires facturés par les sociétés liées (Kyaneos Gestion et AMG Services) sont équivalents à ceux facturés par ses autres prestataires.

Situation locative

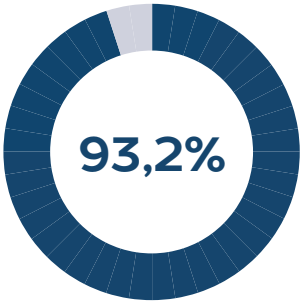
Répartition par départements

Présence de la SCPI



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

Taux d'occupation financier*



93,2% Locaux occupés

0% Locaux vacants en travaux

6,8% Locaux vacants en recherche de locataires

Répartition typologique des loyers



90,3%
Habitations



9,7%
Commerces et bureaux

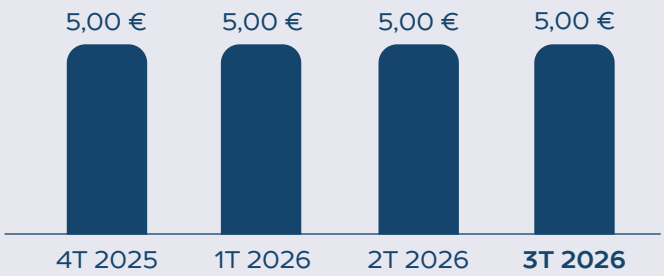


Loyers encaissés sur la période

115 610 €



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	4T 2025	1T 2026	2T 2026	3T 2026
Revenus fonciers	5,00 €	5,00 €	5,00 €	5,00 €
Dont revenus récurrents	100%	100%	100%	100%
Dont revenus non récurrents	0%	0%	0%	0%

1,70%
Taux de distribution 2025*

Évolution du capital	4T 2025	1T 2026	2T 2026	3T 2026
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 **75 lots** (hors garages et parkings), représentant une **surface habitable totale de 4 622 m²**. 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
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	614 m²	835 000 €	1 360 €	4	6	2	–
Total de la SCPI			**Nombre d'actifs : 9**		**Nombre de lots : 75**		**Surface habitable totale : 4 622 m²**			

Cessions 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 30/06/2026
Prix de souscription	1 000 €
Valeur IFI*	683,44 €
Valeur de réalisation*	707,27 €
Valeur de reconstitution*	851,03€

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

Effet de levier*

1,45

Ratio de dettes



La dette représente 31% de la valeur de réalisation de la SCPI qui est autorisée à s'endetter au maximum à 40%.

Performances énergétiques

Méthodologie de calcul

1 DPE à l'acquisition

La SCPI fait appel à un diagnostiqueur immobilier indépendant pour calculer le diagnostic de performance énergétique (DPE).

2 Travaux

La SCPI effectue des travaux afin d'améliorer la performance énergétique des logements de 20% au moins. (Mode de chauffage, isolation des murs et des combles, fenêtres...).

3 DPE après travaux

La SCPI fait à nouveau appel à un diagnostiqueur immobilier indépendant pour calculer le diagnostic de performance énergétique (DPE) après travaux.

4 Constat

La SCPI évalue son impact environnemental avec les résultats des DPE. Il est calculé en kWh d'énergie primaire par m² et par an et kgéqCO_2 par m² et par an.

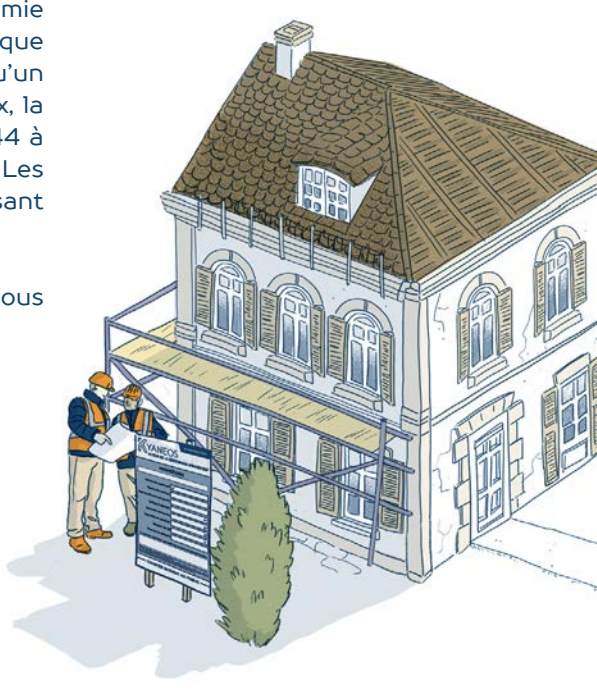
Résultats

#	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 kCO2	4 kCO2	**95%**
2	TARBES	325 kWh	164 kWh	**49%**	10 kCO2	5 kCO2	**53%**
3	CAVAILLON	207 kWh	84 kWh	**60%**	38 kCO2	2 kCO2	**94%**
4	ROMANS-SUR-ISÈRE	189 kWh	89 kWh	**53%**	14 kCO2	13 kCO2	**82%**
5	TOURNON-SUR-RHÔNE	358 kWh	129 kWh	**64%**	12 kCO2	4 kCO2	**68%**
6	ARRAS	748 kWh	164 kWh	**78%**	41 kCO2	5 kCO2	**88%**
7	MONTARGIS	354 kWh	164 kWh	**54%**	63 kCO2	5 kCO2	**92%**
8	MAZAMET	379 kWh	114 kWh	**70%**	83 kCO2	3 kCO2	**96%**
9	NARBONNE	268 kWh	93 kWh	**65%**	10 kCO2	3 kCO2	**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 90%, passant de 39 à 4 kgéqCO_2/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 divisée 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 1er 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 1er 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 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% (taux en vigueur au 1er janvier 2018) augmenté des prélèvements sociaux de 17,2%, soit un taux global de 36,2%, avec une exonération partielle jusqu'à la 30ème 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 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'impôt 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 (il convient au préalable de 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'information, statuts et documents réglementaires sur : **kyaneosam.com**

Mentions réglementaires

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

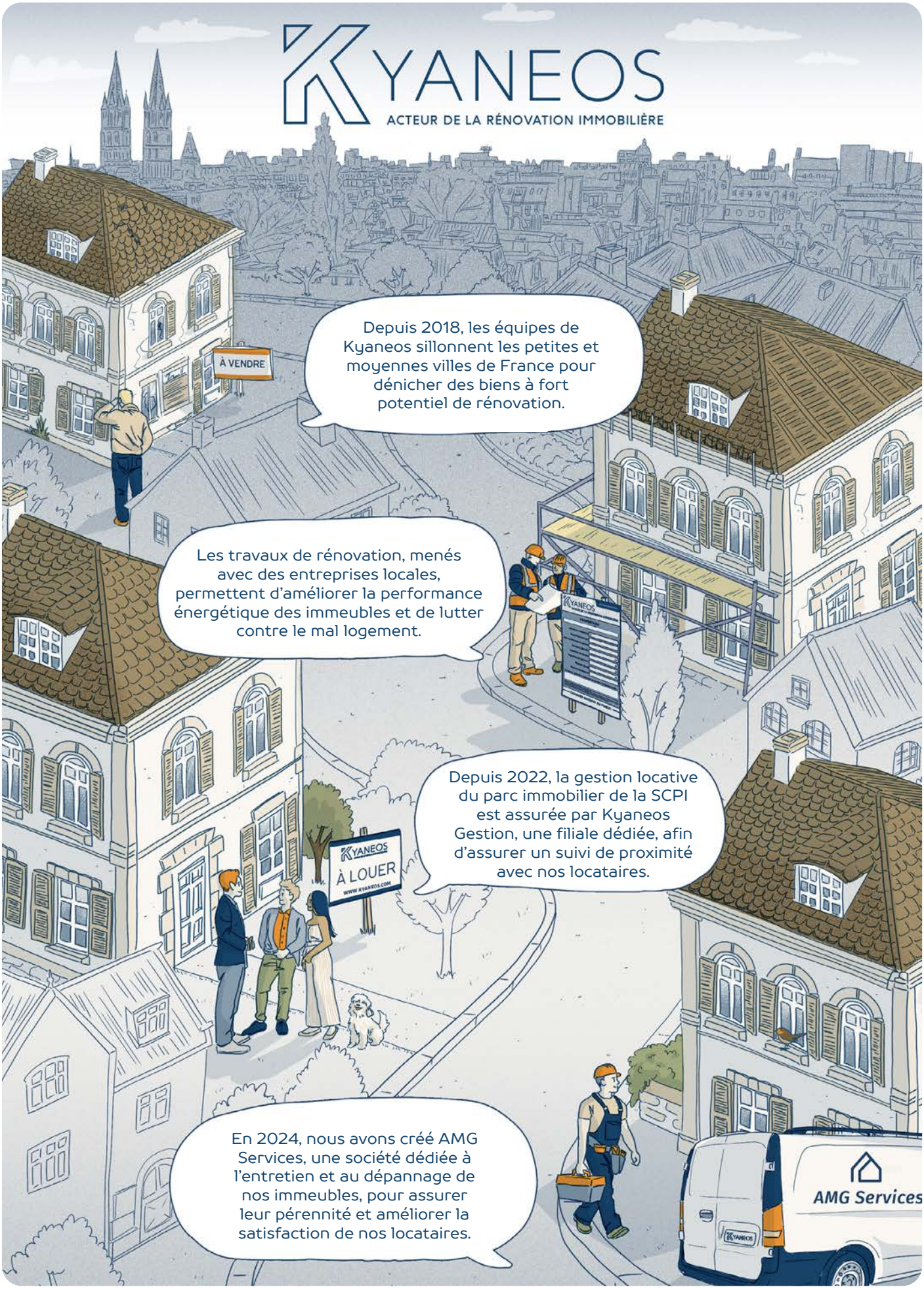
Commissaire aux comptes : J. Causse et Associés.
Dépositaire : Société Générale Securities Services.
Évaluateur indépendant : Adéquation expertise.
Bulletin trimestriel d'information publié le 02/11/2026.

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 prévenir et à gérer ces situations dans l'intérêt des porteurs de parts de la SCPI. 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.