



Bulletin trimestriel d'information

Du 01/04/2025 au 30/06/2025

Chères associées, Chers associés,

Les travaux de l'immeuble situé à Le Luc (83) sont en cours, et celui-ci pourra être reloué dès le mois d'octobre. Cette acquisition devrait avoir un impact favorable sur le dividende de votre SCPI, sous réserve de la bonne réalisation des travaux et de la relocation dans les délais prévus.

Et puisque les bonnes nouvelles ne viennent jamais seules : les compteurs électriques de l'immeuble de Castres ont enfin été installés ! Les logements sont déjà en annonce afin d'être loués dans les meilleurs délais, sachant que les délais de commercialisation peuvent varier selon les conditions du marché locatif local.

Comme annoncé dans les précédents bulletins trimestriels, nous serons en mesure, d'ici la fin de l'année 2025, de vous présenter le tableau complet des économies d'énergie réalisées grâce aux travaux de rénovation. Nous sommes convaincus que ces résultats sauront vous satisfaire.

Toute l'équipe de Kyaneos AM vous remercie à nouveau pour votre confiance, qui nous permet de donner une seconde vie à ces immeubles !

L'équipe de gestion



LES PRINCIPAUX RISQUES

L'investissement en parts de SCPI comporte des risques qu'il est essentiel de comprendre avant d'investir. Ces risques peuvent affecter la valeur des parts, le rendement et même la liquidité de votre investissement. Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des documents réglementaires, notamment la note d'information visée par l'AMF, le DIC, les statuts, le dernier rapport annuel et le dernier bulletin trimestriel.

Risque de perte en capital

Le capital investi dans la SCPI n'est pas garanti : vous pourriez récupérer un montant inférieur à celui investi initialement. Le prix de part peut varier à la hausse comme à la baisse en fonction de l'évolution du marché immobilier.

Revenus non garantis

Les revenus ne sont pas garantis et peuvent évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction des conditions de location des immeubles. Comme tout placement, les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Risque de liquidité

Comme tout investissement immobilier, la SCPI est un investissement long terme et donc peu liquide. L'horizon de placement recommandé est jusqu'à la dissolution de la SCPI. La société de gestion ne garantit pas la revente des parts.

Risque de conflit d'intérêts

Il y a un risque de conflit d'intérêts. En effet la gestion locative et l'entretien courant de certains immeubles détenus par les SCPI gérées par Kyaneos AM, sont confiés à deux sociétés liées au groupe Kyaneos AM.



PERFORMANCE DE LA SCPI

Indicateurs de performances

0,75%

Taux de distribution 2024*

*Le Taux de distribution : 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 2024 par le prix de souscription au 1^{er} janvier 2024.

Détail de la distribution



4,80€
Par part versé
le 27/07/2025

	1 ^{er} trimestre 2025	2 ^e trimestre 2025	3 ^e trimestre 2025	4 ^e trimestre 2025
Revenus locatifs	4,50 €	4,80 €		
Dont plus-values	-	-		
Revenus financiers	-	-		

Les performances passées ne préjugent par des performances futures

Valeurs de part valeurs au 31/12/2024

Prix de souscription	1 000 €
Valeur IFI	671,89 €
Valeur de réalisation	682,22 €
Valeur de reconstitution	833,27 €

Valeur IFI (Impôt sur la fortune immobilière) : Elle correspond à la valeur de réalisation par part, arrêtée au 31 décembre de l'exercice écoulé, multipliée par le ratio immobilier, lui-même égal au rapport entre la valeur vénale des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la SCPI et la valeur totale des actifs de la SCPI.

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.

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.

Marché des parts

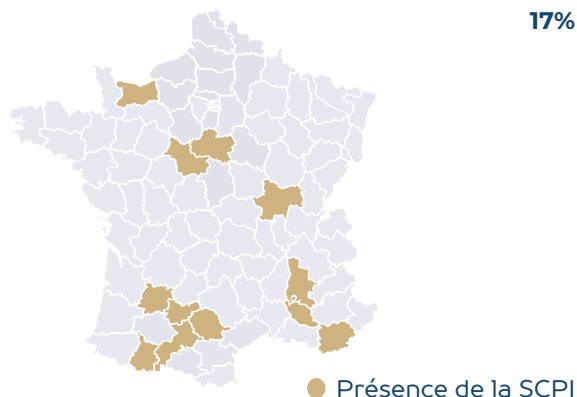
	1T 2025	2T 2025
Parts souscrites sur la période	-	-
Parts souscrites compensant les retraits	-	-
Parts en attente de cession	-	-
Transaction de gré à gré	-	-

Évolution du capital

	1T 2025	2T 2025
Capitalisation (en prix de souscription)	9 888 900 €	9 888 900 €
Capital nominal	7 461 000 €	7 461 000 €
Nombre de parts	9 948	9 948
Nombre d'associés	158	158

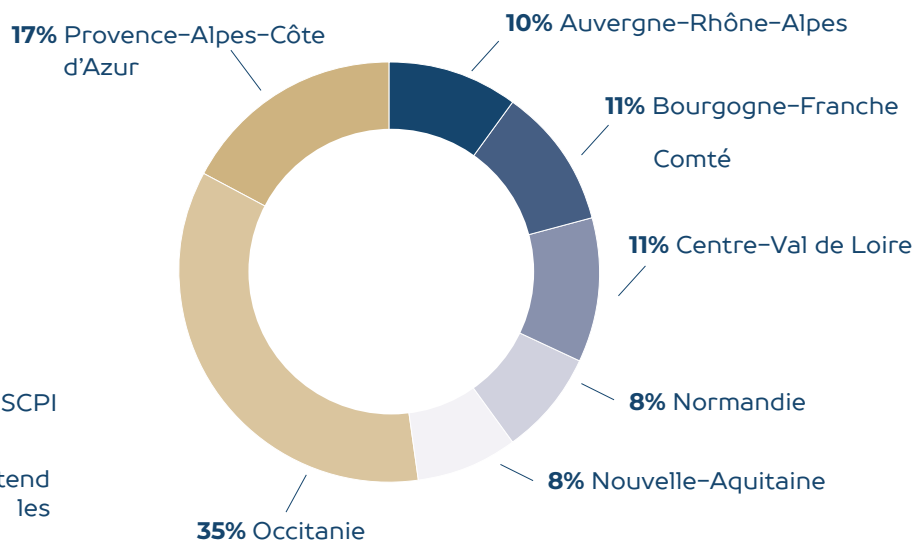
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

Répartition par départements



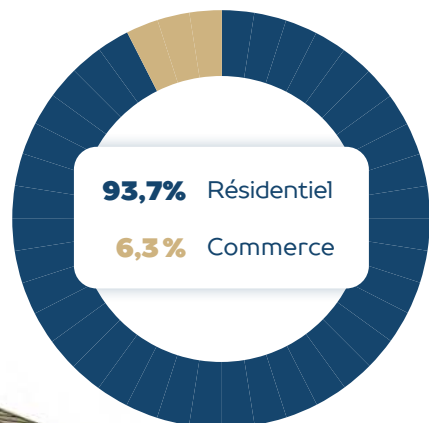
La SCPI Kyaneos Denormandie 3 s'étend sur **12 départements** au total, sur les 96 départements de France Métropolitaine.

Répartition par régions

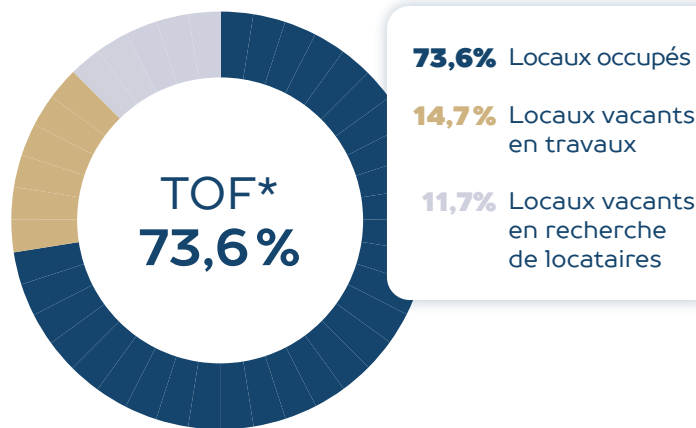


SITUATION LOCATIVE

Répartition typologique des loyers



Taux d'Occupation Financier



* 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).

Nombre d'actifs : **15**

Surface habitable totale : **4 488 m²**

Loyers encaissés : **87 161 €**

Ratio d'endettement : **23%**
(emprunts bancaires)



PATRIMOINE DE LA SCPI

La SCPI Kyaneos Denormandie 3 détient **15 immeubles** dans son parc immobilier, soit **72 lots** (hors garages et parkings) au 30/06/2025.

N°	Dép.	Ville	Adresse	Surface habitable	Prix AEM*	Prix au m²	P1 et P2	P3 et +	Garages et parkings	Tertiaire
1	31	REVEL	30 rue Notre Dame	457 m²	726 253 €	1 589 €	3	5	-	-
2	84	CAVAILLON	10 boulevard Paul Doumer	312 m²	629 369 €	2 016 €	-	3	-	2
3	71	CHALON-SUR-SAÔNE	28 avenue de Paris	345 m²	611 000 €	1 758 €	1	3	-	-
4	81	CASTRES	18 rue du 115e Régiment d'Artillerie	341 m²	688 654 €	2 020 €	1	5	-	-
5	26	ROMANS-SUR-ISÈRE	47 place Jacquemart	459 m²	748 000 €	1 629 €	4	2	1	2
6	76	DIEPPE	44-46 rue Guerrier	252 m²	637 901 €	2 518 €	1	4	-	-
7	82	MONTAUBAN	1183 chemin de Coustou	267 m²	637 901 €	2 518 €	2	2	3	-
8	89	SENS	13 rue Nonat Fillemin	220 m²	360 830 €	1 620 €	1	2	-	-
9	45	CHÂTEAU-RENARD	59 place du Vieux Marché	580 m²	1 014 500 €	1 750 €	3	6	-	-
10	47	AGEN	10 rue d'Albret	315 m²	591 317 €	1 863 €	-	4	5	1
11	65	TARBES	41 rue Desaix	405 m²	781 000 €	1 842 €	2	4	-	-
12	31	SAINT-GAUDENS	38 boulevard Louis Pasteur	63 m²	142 000 €	2 261 €	-	1	-	-
13	47	MARMANDE	6 rue Fauconnet	67 m²	111 105 €	1 612 €	-	1	-	-
14	83	LE LUC	12 bis rue Lazare Carnot	157 m²	299 000 €	1 904 €	3	-	-	-
15	83	LE LUC	1 rue du 4 Septembre	248 m²	591 629 €	2 386 €	-	4	-	-

● Nouvelle acquisition du trimestre

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

(*) **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.

Cessions du trimestre

La SCPI Kyaneos Denormandie 3 n'a réalisé aucune opération de ce type sur la période.

ACTUALITÉ DE LA SCPI

Les associés de la SCPI Kyaneos Denormandie 3 se sont réunis en assemblée générale, sur seconde convocation, le vendredi 06 juin 2025 à 10h. Nous avons le plaisir de vous informer que l'ensemble des résolutions soumises au vote a été adopté.

À cette occasion, les mandats des membres du Conseil de Surveillance ont été renouvelés pour une durée de trois ans. Vous trouverez ci-dessous la composition actuelle du Conseil de Surveillance de votre SCPI. Les membres ainsi désignés auront pour mission de suivre la gestion de la SCPI et de valider les comptes.

Membre	Âge	Activité ou dernière activité	Parts détenues
M. Thomas BISSON	45	Assistant Maître d'ouvrage	33
M. Michel GRANELET	59	Informaticien	38
M. Paul-Emile HAY	47	Directeur médical et qualité	50
M. Cédric MORELLE	42	Directeur Cybersécurité	63
Mme Yolaine MORIN	53	Assistante	32
M. Guillaume SENTIS	63	Retraité	52
M. Jean-Paul SERRATO	67	Directeur Général	52

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 DPE avant/après travaux. Il est calculé en Mégawattheures d'énergie primaire et Tonnes équivalent de CO₂.

Résultats

N°	Ville	kWh avant travaux	kWh après travaux	Réduction en %	GES avant travaux	GES après travaux	Réduction en %
1	REVEL	330 kWh	90 kWh	-73%	73 kCO ₂	2 kCO ₂	-97%
2	CAVAILLON	324 kWh	113 kWh	-65%	70 kCO ₂	3 kCO ₂	-96%
3	CHALON-SUR-SAÔNE	333 kWh	192 kWh	-42%	61 kCO ₂	6 kCO ₂	-90%
4	CASTRES	317 kWh	113 kWh	-64%	9 kCO ₂	2 kCO ₂	-78%
5	ROMANS-SUR-ISÈRE	313 kWh	119 kWh	-62%	9 kCO ₂	3 kCO ₂	-67%
6	DIEPPE	232 kWh	112 kWh	-52%	6 kCO ₂	2 kCO ₂	-67%
7	MONTAUBAN	328 kWh	123 kWh	-63%	10 kCO ₂	3 kCO ₂	-70%
8	SENS	216 kWh	154 kWh	-29%	6 kCO ₂	4 kCO ₂	-33%
9	CHÂTEAU-RENARD	363 kWh	151 kWh	-58%	11 kCO ₂	4 kCO ₂	-64%
10	AGEN	255 kWh	151 kWh	-41%	54 kCO ₂	4 kCO ₂	-93%
11	TARBES	321 kWh	139 kWh	-57%	55 kCO ₂	3 kCO ₂	-95%
12	SAINT-GAUDENS	244 kWh	139 kWh	-43%	53 kCO ₂	4 kCO ₂	-93%
13	MARMANDE	300 kWh	133 kWh	-56%	9 kCO ₂	4 kCO ₂	-56%
14	LE LUC	262 kWh	140 kWh	-47%	7 kCO ₂	3 kCO ₂	-57%
15	LE LUC	TRAVAUX EN COURS					

Kyaneos AM communique le diagnostic de performance énergétique (DPE) des logements de la SCPI Kyaneos Denormandie 3.

Les résultats sont calculés à partir des 14 immeubles de la SCPI, pour lesquels les travaux de rénovation sont désormais terminés.

Le niveau de consommation énergétique sur les logements rénovés a diminué, passant d'une consommation moyenne de 309 kWh/m²/an avant travaux, à 133 kWh/m²/an après travaux, soit une économie d'énergie de -57%. Nos logements sont ainsi passés de la note E (logement énergivore) à la note C (bonne performance énergétique) en ce qui concerne la consommation énergétique.

Le niveau d'émission de gaz à effet de serre a quant à lui diminué de -90%, passant de 33 kgéqCO₂/m² avant travaux à 3 kgéqCO₂/m² après travaux.

La note concernant les émissions de gaz à effet de serre est ainsi passée de la note D (logement considéré comme polluant) à la note A (logement considéré comme éco-responsable).

Ces résultats ont été rendus possibles grâce à l'épargne que vous nous avez confiée. Nous vous remercions sincèrement pour votre confiance : c'est elle qui nous a permis d'atteindre de telles performances.



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 18% sous condition de location de 9 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 9 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 8 années suivantes à raison d'un neuvième de son montant total au titre de chacune de ces années. 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^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 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 janvier 2023.

Le nombre de parts au 31/01/2023 est de 9 948.

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 9 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 12 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.

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

Mentions réglementaires

SCPI Kyaneos Denormandie 3, Société Civile de Placement en Immobilier à capital fixe "Denormandie".
Visa AMF n°22-13 du 30/08/2022.
Durée de la SCPI : Jusqu'au 03/08/2033.
Capital maximum statutaire : 7 500 000 €.

Commissaire aux comptes : FI Partners
Dépositaire : Société Générale Securities Services.
Évaluateur : Adéquation expertise.
Le présent bulletin est valable pour la période du 01/04/2025 au 30/06/2025.
Bulletin trimestriel d'information publié le 30/07/2025.

The logo for Kyaneos, featuring a stylized 'K' followed by the word 'YANEOS' in a sans-serif font.

Acteur de
la rénovation
immobilière.

Kyaneos Asset Management
1578 Avenue de la 2^e Division Blindée
30133 Les Angles

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

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