

# Bulletin trimestriel d'information T4 2025



Période analysée: du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2025  
Période de validité : 1<sup>er</sup> 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.

Le dividende de votre SCPI est en nette augmentation, à la suite de la relocation du dernier immeuble situé au Luc. Nous sommes confiants dans la capacité de votre SCPI à poursuivre cette dynamique de performance financière au cours des prochains trimestres.

Comme annoncé dans les précédents bulletins trimestriels, nous vous présentons le tableau final des économies d'énergie réalisées par votre SCPI. Nous ne vous cachons pas une certaine fierté à la lecture de ces excellents résultats qui, nous l'espérons, sauront pleinement vous satisfaire.

Nous vous souhaitons une nouvelle fois une excellente année 2026.

La société de gestion

### L'essentiel du trimestre



**Prix de part**  
**1 000 €**



**Dividende par part**  
**5,00 €**



**Patrimoine**  
**15 IMMEUBLES**  
soit 72 lots



**Capitalisation**  
**9,9 M€**



**Associés**  
**158**

#### 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 3 s'inscrit dans un horizon de placement recommandé allant jusqu'à sa dissolution.

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

**Oui.**

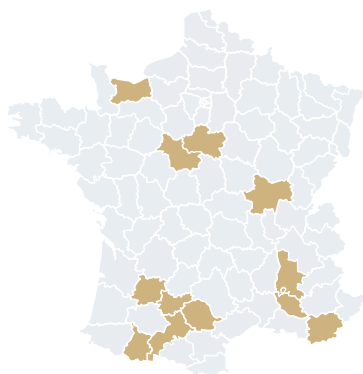
Ce conflit d'intérêt est encadré en s'assurant que les honoraires facturés par les sociétés liées (Kyaneos Gestion et AMG Services) sont équivalents à ceux facturés par nos autres prestataires.



## Situation locative

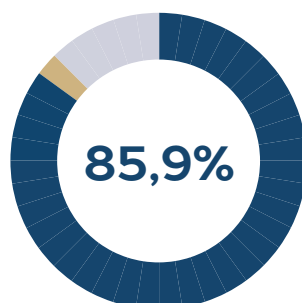
### Répartition par départements

● Présence de la SCPI



La SCPI Kyaneos Denormandie 3 s'étend sur **12 départements**.

### Taux d'occupation financier\*



**85,9%** Locaux occupés

**1,3%** Locaux vacants en travaux

**12,8%** Locaux vacants en recherche de locataires

### Répartition typologique des loyers



**84,8%**

Habitations



**5,2%**

Commerces et bureaux



Loyers encaissés sur la période

**112 363 €**

## 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	4,50 €	4,80 €	4,20 €	<b>5,00 €</b>
Dont revenus récurrents	100%	100%	100%	<b>100%</b>
Dont revenus non récurrents	0%	0%	0%	<b>0%</b>

**1,85%**

Taux de distribution 2025\*

### Évolution du capital

	1T 2025	2T 2025	3T 2025	4T 2025
Capitalisation (en prix de souscription)	9 948 k€	9 948 k€	9 948 k€	<b>9 948 k€</b>
Capital nominal	7 461 k€	7 461 k€	7 461 k€	<b>7 461 k€</b>
Nombre de parts	9 948	9 948	9 948	<b>9 948</b>
Nombre d'associés	158	158	158	<b>158</b>

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

# Patrimoine de la SCPI

La SCPI Kyaneos Denormandie détient **15 immeubles**, soit **72 lots** (hors garages et parkings), représentant une **surface habitable totale de 4 488 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	31	REVEL	30 rue Notre Dame	457 m²	730 911 €	1 599 €	3	5	-	-
2	84	CAVAILLON	10 boulevard Paul Doumer	312 m²	635 000 €	2 034 €	-	3	-	-
3	71	CHALON-SUR-SAÔNE	28 avenue de Paris	345 m²	611 000 €	1 771 €	1	3	-	-
4	81	CASTRES	18 rue du 115 <sup>e</sup> Régiment d'Artillerie	341 m²	693 700 €	2 034 €	-	6	-	-
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 €	2 534 €	1	4	-	-
7	82	MONTAUBAN	1183 chemin de Coustou	267 m²	649 000 €	2 427 €	2	2	3	-
8	89	SENS	13 rue Nonat Fillemine	220 m²	360 830 €	1 640 €	1	2	-	-
9	45	CHÂTEAU-RE-	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 €	1 877 €	-	4	5	1
11	65	TARBES	41 rue Desaix	405 m²	751 000 €	1 854 €	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 €	1 658 €	-	1	-	-
14	83	LE LUC	12 bis rue Lazre Carnot	157 m²	299 000 €	1 904 €	3	-	-	-
15	83	LE LUC	1 rue du 4 Septembre	248 m²	591 629 €	2 386 €	-	4	-	-
<b>Total de la SCPI</b> Nombre d'actifs : <b>15</b> Nombre de lots : <b>72</b> Surface habitable totale : <b>4 488 m²</b>										

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

## Cession du trimestre

La SCPI Kyaneos Denormandie 3 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*	671,89 €
Valeur de réalisation*	682,22 €
Valeur de reconstitution*	833,27 €

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

## Effet de levier\*

1,17

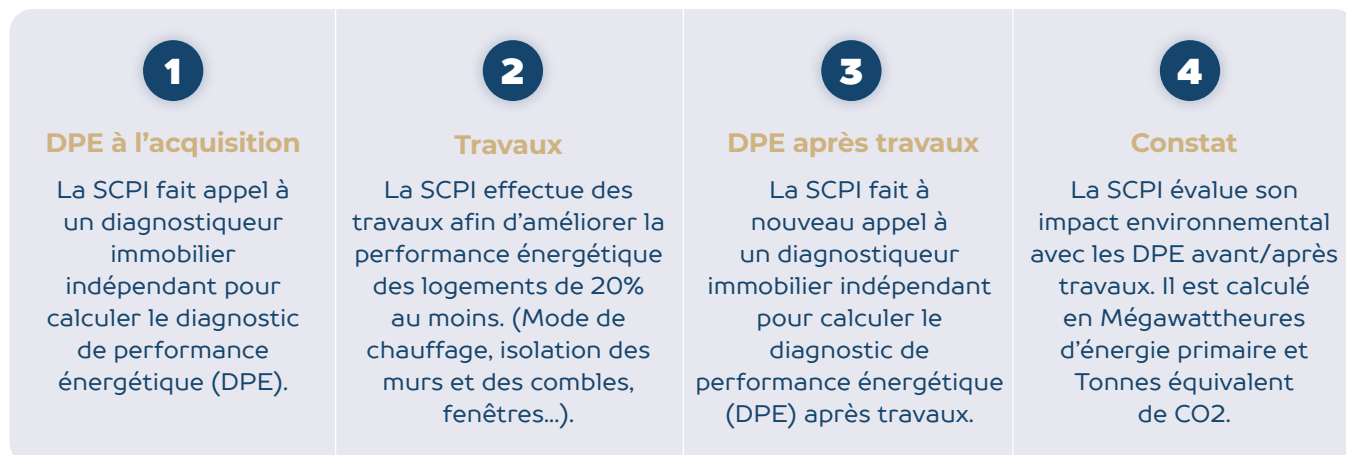
## Ratio de dettes

0% **15%** 40%

La dette représente 15% 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	REVEL	331 kWh	90 kWh	73%	73 kCO <sub>2</sub>	3 kCO <sub>2</sub>	96%
2	CAVAILLON	325 kWh	113 kWh	65%	70 kCO <sub>2</sub>	3 kCO <sub>2</sub>	95%
3	CHALON-SUR-SAÔNE	333 kWh	196 kWh	41%	61 kCO <sub>2</sub>	6 kCO <sub>2</sub>	90%
4	CASTRES	333 kWh	114 kWh	66%	10 kCO <sub>2</sub>	3 kCO <sub>2</sub>	70%
5	ROMANS-SUR-ISÈRE	312 kWh	119 kWh	62%	10 kCO <sub>2</sub>	3 kCO <sub>2</sub>	68%
6	DIEPPE	232 kWh	112 kWh	52%	7 kCO <sub>2</sub>	3 kCO <sub>2</sub>	58%
7	MONTABAN	334 kWh	125 kWh	63%	10 kCO <sub>2</sub>	4 kCO <sub>2</sub>	63%
8	SENS	896 kWh	393 kWh	56%	11 kCO <sub>2</sub>	4 kCO <sub>2</sub>	62%
9	CHÂTEAU-RENARD	363 kWh	144 kWh	60%	11 kCO <sub>2</sub>	4 kCO <sub>2</sub>	64%
10	AGEN	256 kWh	154 kWh	40%	55 kCO <sub>2</sub>	4 kCO <sub>2</sub>	92%
11	TARBES	331 kWh	136 kWh	59%	62 kCO <sub>2</sub>	4 kCO <sub>2</sub>	94%
12	SAINT-GAUDENS	244 kWh	139 kWh	43%	53 kCO <sub>2</sub>	4 kCO <sub>2</sub>	93%
13	MARMANDE	300 kWh	133 kWh	56%	9 kCO <sub>2</sub>	4 kCO <sub>2</sub>	56%
14	LE LUC	806 kWh	433 kWh	75%	8 kCO <sub>2</sub>	4 kCO <sub>2</sub>	54%
15	LE LUC	401 kWh	101 kWh	56%	13 kCO <sub>2</sub>	3 kCO <sub>2</sub>	78%

Kyaneos communique les résultats du diagnostic de performance énergétique (DPE) des logements de la SCPI Kyaneos Denormandie 3, calculés à partir des 15 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 m<sup>2</sup> compte deux fois plus qu'un logement de 30 m<sup>2</sup> dans les calculs du tableau ci-dessus. Après travaux, la consommation énergétique moyenne a diminué de 57%, passant de 386 à 167 kWh/m<sup>2</sup>/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 75%, passant de 31 à 4 kgéqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>, 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 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<sup>er</sup> janvier 2018) augmenté des prélèvements sociaux de 17,2%, soit un taux global de 36,2%, avec une exonération partielle jusqu'à la 30<sup>ème</sup> 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.

### 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 5% TTI maximum du montant des travaux immobilisés HT effectivement réalisés.

Note d'informations, statuts et documents réglementaires sur : [kyaneosam.com](http://kyaneosam.com)

## Mentions réglementaires

SCPI Kyaneos Denormandie 3, Société Civile de Placement en Immobilier à capital fixe.  
Visa AMF n° 22-13 du 26/08/2022.  
Durée de la SCPI : Jusqu'au 03/08/2033.

Commissaire aux comptes: FI Partners.  
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<sup>e</sup> Division Blindée  
30133 Les Angles



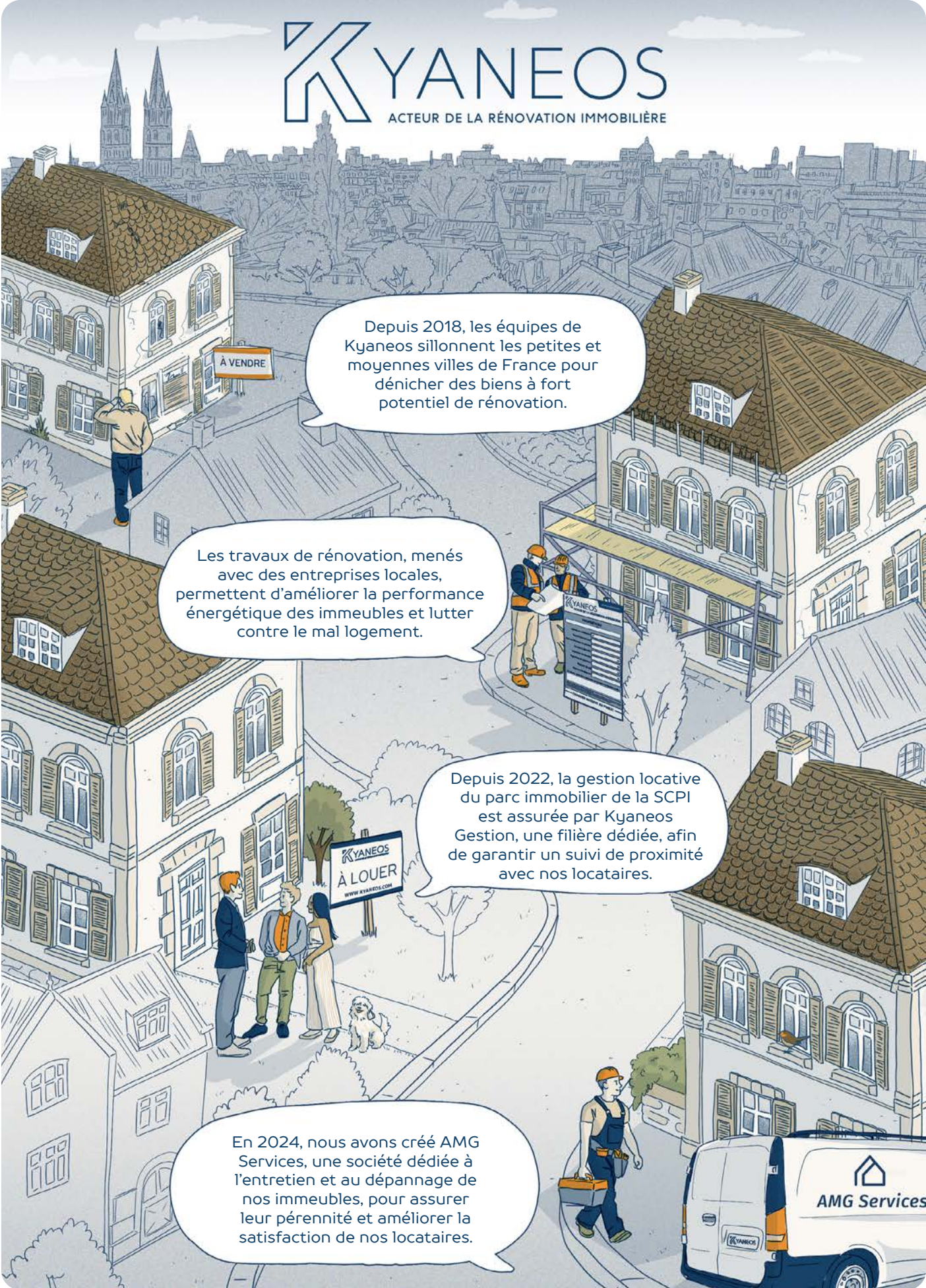
04 86 34 80 73  
[contact@kyaneosam.com](mailto:contact@kyaneosam.com)  
[kyaneosam.com](http://kyaneosam.com)

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.