Bulletin trimestriel d'information T3 2026

KYANEOS DENORMANDIE 3

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

Chères associées, chers associés,

Le dividende de votre SCPI Kyaneos Denormandie 3 poursuit sa progression pour atteindre 6,00€/part.

Aucun événement particulier n'est à signaler sur la période, et nous serions ravis que cette sérénité accompagne votre SCPI tout au long de sa vie ! Une gestion sans surprise est souvent le signe d'un patrimoine sain, bien entretenu et occupé par des locataires satisfaits de leur logement.

Les économies d'énergie présentées en page 4 restent au cœur de notre fierté. Elles rappellent que votre investissement conjugue revenus locatifs et utilité concrète : redonner vie à des logements anciens en centre-ville, améliorer le confort de leurs occupants et réduire leur empreinte environnementale.

Nous vous remercions de 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
6,00 €
Payé le 29/10/2026

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.**

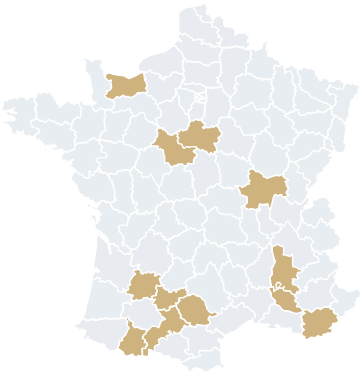
Puis-je récupérer mon investissement à tout moment ? **Non.**
La cession de vos parts sur le marché secondaire pourrait prendre plusieurs mois, sans garantie de délai ni de prix. La SCPI Kyaneos Denormandie 3 s'inscrit dans un horizon de placement recommandé allant jusqu'à sa dissolution.

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

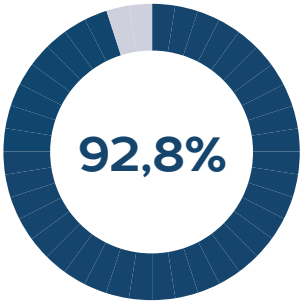
Répartition par départements

Présence de la SCPI



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

Taux d'occupation financier*



92,8% Locaux occupés

0,6% Locaux vacants en travaux

6,6% Locaux vacants en recherche de locataires

Répartition typologique des loyers



95,2%
Habitations



4,8%
Commerces et bureaux



Loyers encaissés sur la période
115 504 €



1,85%
Taux de distribution 2025*

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 €	5,50 €	6,00 €
Dont revenus récurrents	100%	100%	100%	100%
Dont revenus non récurrents	0%	0%	0%	0%

Évolution du capital	4T 2025	1T 2026	2T 2026	3T 2026
Capitalisation (en prix de souscription)	9 948 k€	9 948 k€	9 948 k€	9 948 k€
Capital nominal	7 461 k€	7 461 k€	7 461 k€	7 461 k€
Nombre de parts	9 948	9 948	9 948	9 948
Nombre d'associés	158	158	158	158

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

Patrimoine de la SCPI

La SCPI Kyaneos Denormandie 3 détient **15 immeubles**, soit **72 lots** (hors garages et parkings), représentant une **surface habitable totale de 4 440 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	Terti-aire
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	–	2
3	71	CHALON-SUR-SAÔNE	28 avenue de Paris	345 m²	611 000 €	1 771 €	1	3	–	–
4	81	CASTRES	18 rue du 115e Régiment d'Artillerie	341 m²	693 700 €	2 034 €	–	6	–	–
5	26	ROMANS-SUR-ISÈRE	47 place Jacquemart	411 m²	748 000 €	1 819 €	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 Fillemin	220 m²	360 830 €	1 640 €	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 €	1 877 €	–	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 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	–	–
Total de la SCPI			**Nombre d'actifs : 15**		**Nombre de lots : 72**		**Surface habitable totale : 4 440 m²**			

Cessions 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.

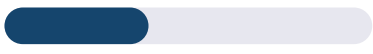
Valeurs de part	au 30/06/2026
Prix de souscription	1 000 €
Valeur IFI*	637,03 €
Valeur de réalisation*	674,56 €
Valeur de reconstitution*	828,59 €

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

Effet de levier*

1,17

Ratio de dettes



La dette représente 14% 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	REVEL	331 kWh	90 kWh	**73%**	73 kCO2	3 kCO2	**96%**
2	CAVAILLON	325 kWh	113 kWh	**65%**	70 kCO2	3 kCO2	**95%**
3	CHALON-SUR-SAÔNE	333 kWh	196 kWh	**41%**	61 kCO2	6 kCO2	**90%**
4	CASTRES	333 kWh	114 kWh	**66%**	10 kCO2	3 kCO2	**70%**
5	ROMANS-SUR-ISÈRE	312 kWh	119 kWh	**62%**	10 kCO2	3 kCO2	**68%**
6	DIEPPE	232 kWh	112 kWh	**52%**	7 kCO2	3 kCO2	**58%**
7	MONTAUBAN	334 kWh	125 kWh	**63%**	10 kCO2	4 kCO2	**63%**
8	SENS	896 kWh	393 kWh	**56%**	11 kCO2	4 kCO2	**62%**
9	CHÂTEAU-RENARD	363 kWh	144 kWh	**60%**	11 kCO2	4 kCO2	**64%**
10	AGEN	256 kWh	154 kWh	**40%**	55 kCO2	4 kCO2	**92%**
11	TARBES	331 kWh	136 kWh	**59%**	62 kCO2	4 kCO2	**94%**
12	SAINT-GAUDENS	244 kWh	139 kWh	**43%**	53 kCO2	4 kCO2	**93%**
13	MARMANDE	300 kWh	133 kWh	**56%**	9 kCO2	4 kCO2	**56%**
14	LE LUC	806 kWh	433 kWh	**75%**	8 kCO2	4 kCO2	**54%**
15	LE LUC	401 kWh	101 kWh	**56%**	13 kCO2	3 kCO2	**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 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 59%, passant de 321 à 130 kWh/m²/an, avec une amélioration du DPE de la note E à la note C. Les émissions de gaz à effet de serre ont, quant à elles, baissé de 89%, passant de 33 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 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 à compter du 1er janvier 2026 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 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'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 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 (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 5% 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 3, Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe.
Visa AMF n° 22-13 du 26/08/2022.
Durée de la SCPI : Jusqu'au 03/08/2033.

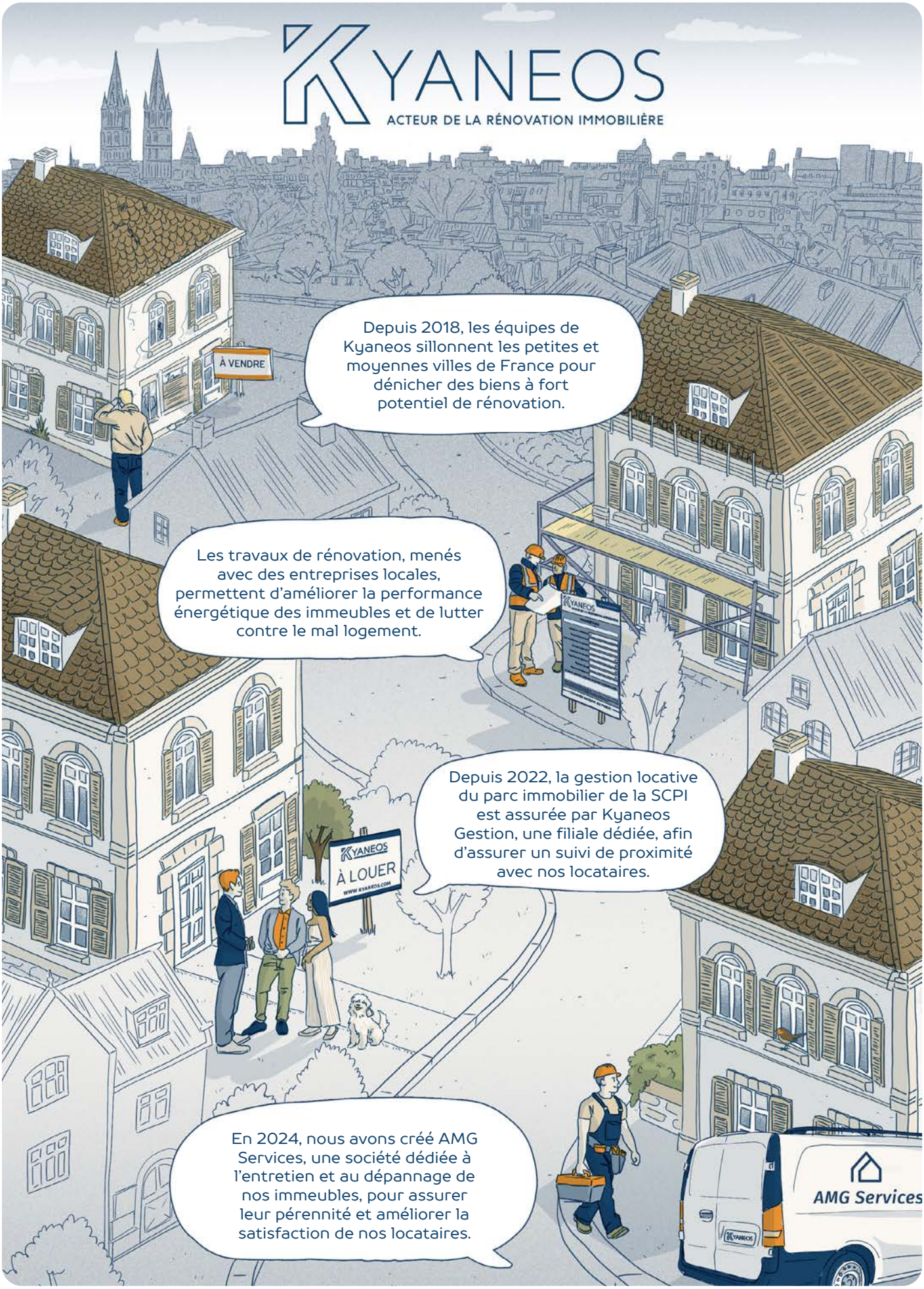
Commissaire aux comptes : FI Partners.
Dépositaire : Société Générale Securities Services.
Évaluateur indépendant : Adéquation expertise.
Bulletin trimestriel d'information publié le 02/11/2026.

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.