

# 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 et à vos proches.

La quasi-totalité des travaux de rénovation est désormais achevée. Seuls l'immeuble de Nérac et trois logements de l'immeuble situé à Béziers sont encore en cours de chantier.

S'agissant de l'immeuble de Béziers, des difficultés ont été rencontrées pour la création d'un logement dans les combles, conformément au projet initial. Ces contraintes ont entraîné un retard de chantier ainsi qu'un dépassement de budget, avec un impact non négligeable sur le rendement financier, cet immeuble constituant le principal actif de votre SCPI. Toutefois, la relocation pourra débuter au premier trimestre, ce qui devrait se traduire par une hausse du dividende au cours des prochains trimestres.

Concernant l'immeuble de Nérac, les relocations sont prévues au cours du deuxième trimestre, sous réserve de l'achèvement des travaux dans les délais prévus.

Nous devrions ainsi être en mesure de vous présenter, dans le bulletin trimestriel du deuxième trimestre 2026, le tableau des économies d'énergie et des réductions d'émissions de gaz à effet de serre réalisées grâce à votre investissement.

Nous vous renouvelons tous nos vœux pour une très belle année 2026.



La société de gestion

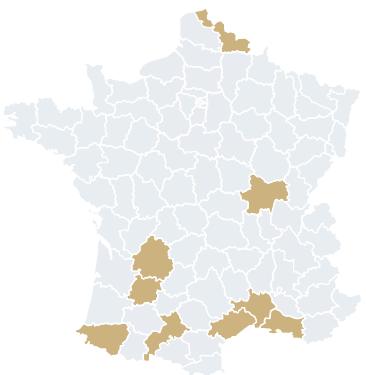
<p><b>Le capital investi en SCPI est-il garanti ?</b> <b>Non.</b> Il est possible qu'au moment de la sortie du produit, le capital obtenu soit inférieur au capital investi.</p>	<p><b>Les revenus (dividendes) sont-ils garantis ?</b> <b>Non.</b> Les dividendes versés par la SCPI peuvent varier à la hausse comme à la baisse. <b>Plus généralement, les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances à venir.</b></p>	<p><b>Puis-je récupérer mon investissement à tout moment ?</b> <b>Non.</b> Le retrait de vos parts de SCPI pourrait prendre plusieurs mois. La SCPI Denormandie 4 s'inscrit dans un horizon de placement recommandé allant jusqu'à sa dissolution.</p>	<p><b>Y a-t-il un risque de conflit d'intérêt ?</b> <b>Oui.</b> 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.</p>
--	--	--	---



# Situation locative

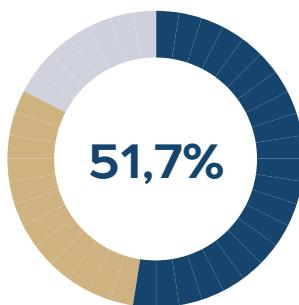
## Répartition par départements

● Présence de la SCPI



La SCPI Kyaneos Denormandie 4 s'étend sur **9 départements**.

## Taux d'occupation financier\*



**51,7%** Locaux occupés

**30,8%** Locaux vacants en travaux

**17,5%** Locaux vacants en recherche de locataires

## Répartition typologique des loyers



**97,1%**

Habitations



**2,9%**

Commerces et bureaux



Loyers encaissés sur la période

**68 942€**

# 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	-	-	-	-
Revenus financiers bruts	2,86€	2,86€	3,57€	4,00€
Prélèvements sur produits financiers	0,86€	0,86€	1,07€	1,20€
Distribution nette	2,00€	2,00€	2,50€	2,80€
Dont revenus récurrents	0%	0%	77,29%	79,57%
Dont revenus non récurrents	100%	100%	22,71%	20,43%

## Évolution du capital

1T 2025 | 2T 2025 | 3T 2025 | 4T 2025

Capitalisation (en prix de souscription)	11 049 k€	11 049 k€	11 049 k€	11 049 k€
Capital nominal	8 286 k€	8 286 k€	8 286 k€	8 286 k€
Nombre de parts	11 049	11 049	11 049	11 049
Nombre d'associés	182	182	182	182

# Patrimoine de la SCPI

La SCPI Kyaneos Denormandie détient **13 immeubles**, soit **77 lots** (hors garages et parkings), représentant une **surface habitable totale de 5 068 m<sup>2</sup>**.

N°	Dépt.	Ville	Adresse	Surface habitable totale	Prix AEM* travaux inclus	Prix au m <sup>2</sup>	T1 et T2	T3 et +	Garages et parkings	Tertiaire
1	31	AURIGNAC	17 et 19 rue des Nobles	333 m <sup>2</sup>	519 014 €	1 560 €	4	1	-	1
2	31	ASPET	Rue du Cardinal Sourrieu	347 m <sup>2</sup>	532 000 €	1 535 €	2	4	-	-
3	30	BAGNOLS-SUR-CÈZE	50 avenue Léon Blum	358 m <sup>2</sup>	517 062 €	1 446 €	2	2	-	-
4	71	MÂCON	37 rue Lacretelle	413 m <sup>2</sup>	898 649 €	2 176 €	3	4	-	-
5	59	DOUAI	37 rue des Recollets Anglais	484 m <sup>2</sup>	1 223 028 €	2 527 €	4	6	8	-
6	31	SAINT-GAUDENS	1 Rue Victor Hugo	138 m <sup>2</sup>	357 538 €	2 598 €	4	-	-	-
7	47	VILLENEUVE-SUR-LOT	67 rue Tout y croît	78 m <sup>2</sup>	209 000 €	2 679 €	2	-	-	-
8	13	CHÂTEAURENARD	2 et 4 rue de la Calade	219 m <sup>2</sup>	311 126 €	1 421 €	-	3	-	-
9	47	TONNEINS	Rue du Pont	682 m <sup>2</sup>	1 342 434 €	1 968 €	-	10	25	-
10	34	BÉZIERS	29 place Jean Jaurès	997 m <sup>2</sup>	2 380 600 €	2 388 €	1	8	-	-
11	64	PAU	22 rue du 14 juillet	497 m <sup>2</sup>	1 001 000 €	2 016 €	2	4	-	-
12	47	NÉRAC	98 rue Gambetta	256 m <sup>2</sup>	520 802 €	2 033 €	2	2	-	1
13	24	BERGERAC	1 et 3 rue Pierre Ronsard	267 m <sup>2</sup>	578 094 €	2 161 €	-	4	8	-

**Total de la SCPI** Nombre d'actifs : **13** Nombre de lots : **77** Surface habitable totale : **5 068 m<sup>2</sup>**

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

## Cession du trimestre

La SCPI Kyaneos Denormandie 4 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*	418,01 €
Valeur de réalisation*	798,95 €
Valeur de reconstitution*	941,87 €

Les termes signalés par un astérisque (\*) sont définis en page 4.

## Effet de levier\*

1

## Ratio de dettes

0% 40%

La dette représente 0% de la valeur de réalisation de la SCPI qui est autorisée à s'endetter au maximum à 40%.

# 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 décembre 2024.

Le nombre de parts au 31/03/2024 est de 11 049.

### 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 4, Société Civile de Placement en Immobilier à capital fixe.  
 Visa AMF n° 23-06 du 01/08/2023.  
 Durée de la SCPI: Jusqu'au 26/07/2034.

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



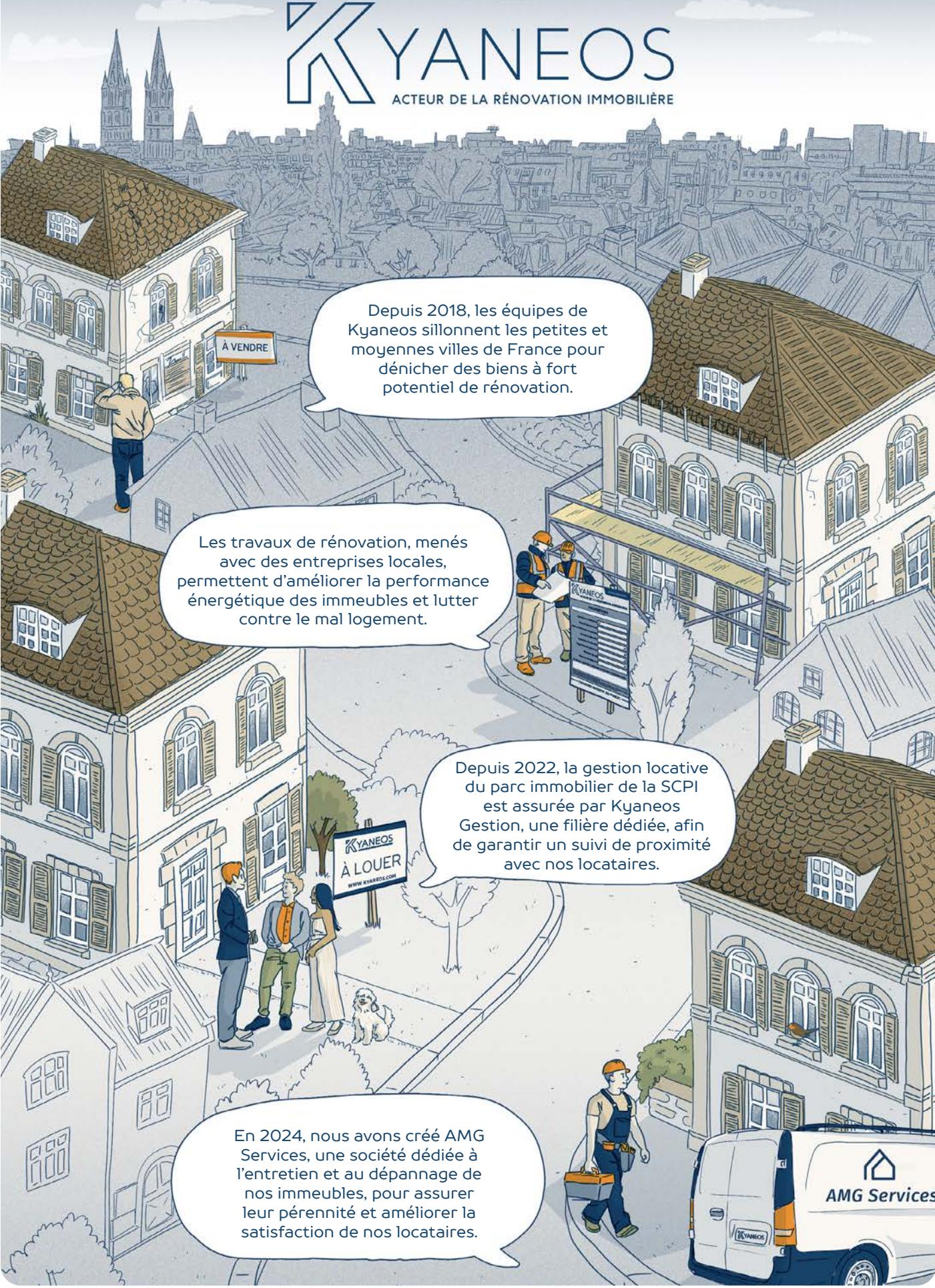
Kyaneos Asset Management  
 1578 Avenue de la 2<sup>e</sup> Division Blindée  
 30133 Les Angles

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

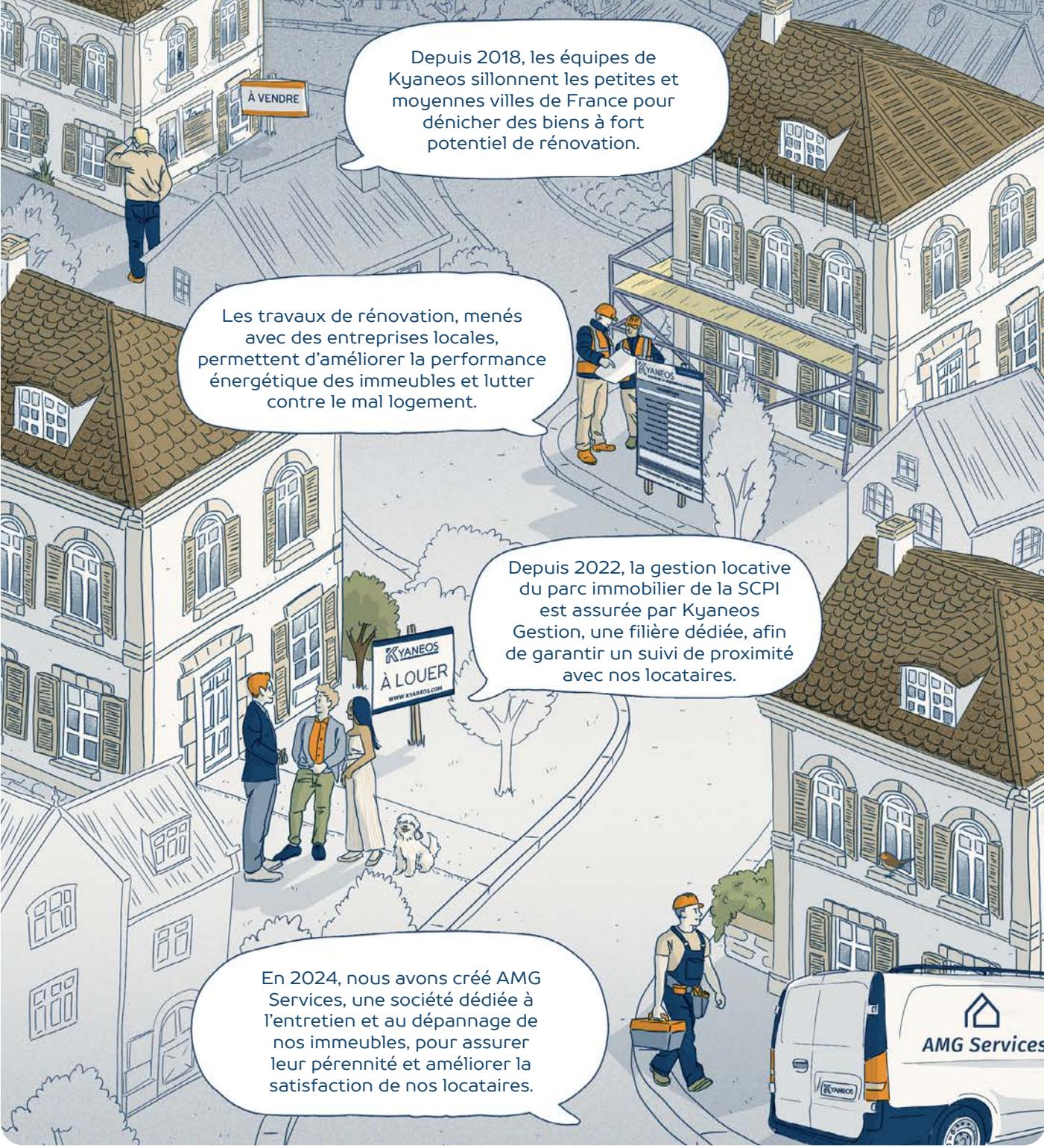
Kyaneos Asset Management  
 Société de gestion agréée par l'AMF le  
 22/02/2018 sous le n° GP-18000002  
 RCS Nîmes 834 610 313

# KYANEOS

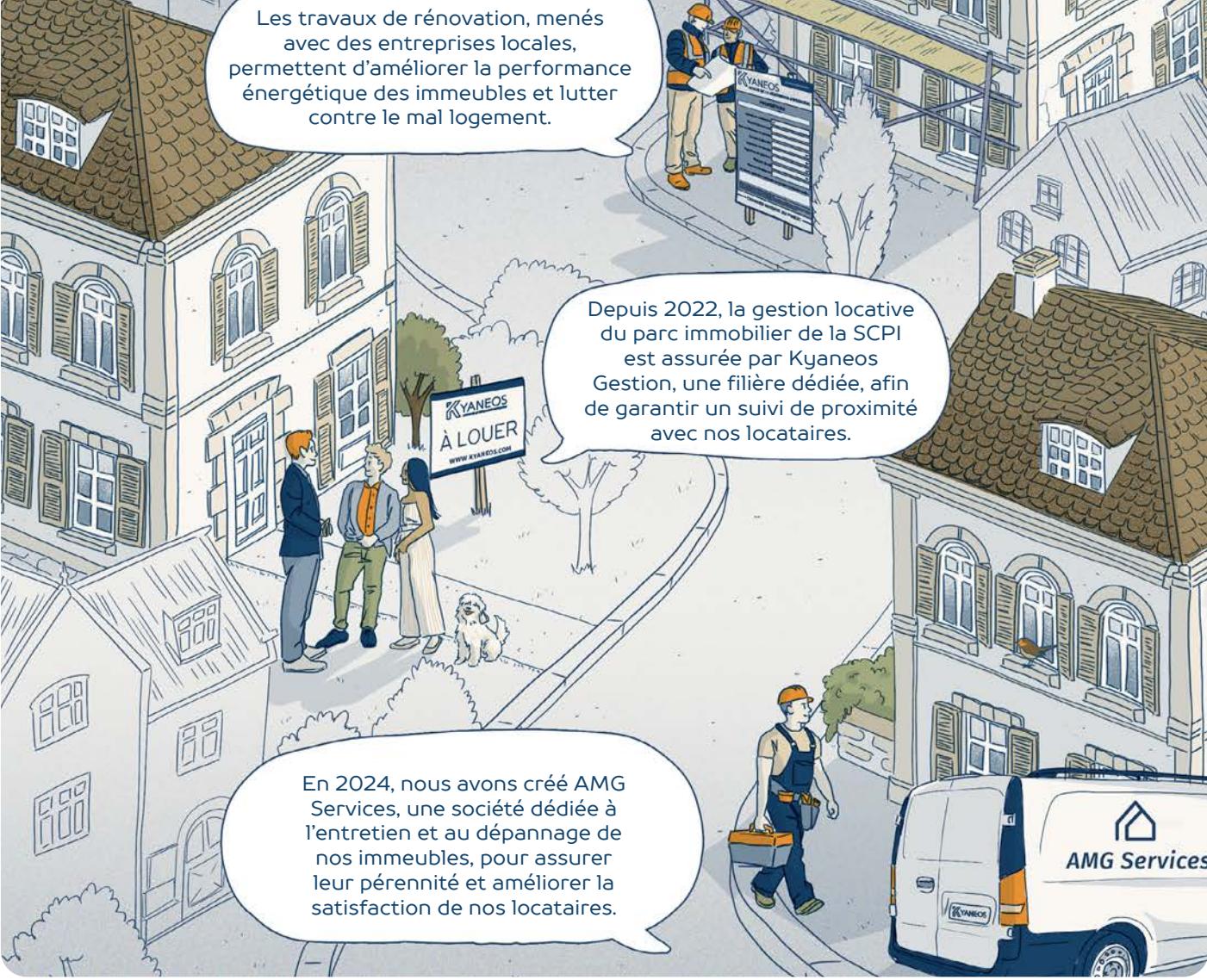
ACTEUR DE LA RÉNOVATION IMMOBILIÈRE



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 filière 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.