

# Bulletin trimestriel d'information T2 2026



Période analysée : du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2026  
Période de validité : 3<sup>ème</sup> trimestre 2026

## Chers associés,

Votre SCPI Kyaneos Denormandie 5 poursuit ses investissements.

Nous avons d'ores et déjà acquis 2 immeubles le trimestre précédent :

- Douai (59) : 12 logements pour une surface totale d'environ 660m<sup>2</sup>
- Montfavet (Quartier d'Avignon) (84) : 4 logements pour une surface totale d'environ 240m<sup>2</sup>

Plus récemment, nous nous sommes positionnés sur deux nouveaux actifs :

- Dunes (82) : 8 logements pour une surface totale d'environ 400m<sup>2</sup>
- Une maison située à Gisors (27)

Pour rappel, la stratégie de votre SCPI consiste à saisir des opportunités d'investissement, y compris sur les maisons individuelles. En effet, même si le rendement locatif est inférieur à celui d'un immeuble, le potentiel de plus-value (non garanti) à la revente est généralement meilleur.

Nous continuerons de vous tenir informé des futures acquisitions lors des prochains bulletins trimestriels.

Nous vous remercions pour votre confiance qui nous permet de rénover de nombreux logements !

L'équipe de Kyaneos AM

### L'essentiel du trimestre



Prix de part  
**1 000 €**



Dividende par part  
**N/A**



Patrimoine  
**+2 IMMEUBLES**  
soit 17 lots



Capitalisation  
**3,3 M€**



Associés  
**59**

#### 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 Kyaneos Denormandie 5 s'inscrit dans un horizon de placement recommandé allant jusqu'à sa dissolution.

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

**Oui.**

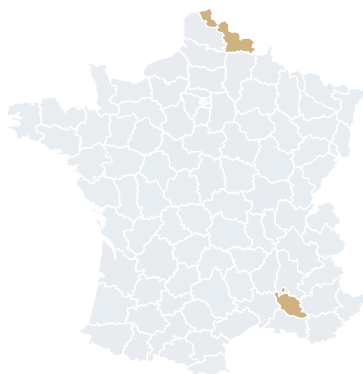
Ce conflit d'intérêts est encadré en s'assurant que les honoraires facturés par les sociétés liées (Kyaneos Gestion et AMG Services) sont équivalents à ceux facturés par nos autres prestataires.



## Situation locative

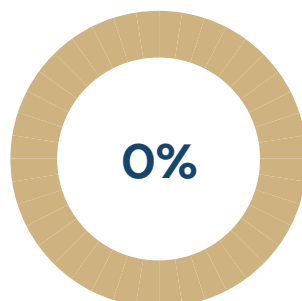
### Répartition par départements

● Présence de la SCPI



La SCPI Kyaneos Denormandie 5 s'étend sur **2 départements**.

### Taux d'occupation financier\*



**0%** Locaux occupés

**100%** Locaux vacants en travaux

**0%** Locaux vacants en recherche de locataires

### Répartition typologique des loyers



**0%**

Habitations



**0%**

Commerces et bureaux



Loyers encaissés sur la période

**N/A**

## Performances de la SCPI

Aucun dividende payé à ce jour

3T 2025 4T 2025 1T 2026 2T 2026

● Revenus récurrents (loyers)

● Revenus non récurrents (distribution de plus-value, report à nouveau...)

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

| Marché des parts                         | 3T 2025 | 4T 2025 | 1T 2026 | 2T 2026    |
|------------------------------------------|---------|---------|---------|------------|
| Parts souscrites sur la période          | –       | 2 132   | 481     | <b>740</b> |
| Parts souscrites compensant les retraits | –       | –       | –       | –          |
| Parts en attente de cession              | –       | –       | –       | –          |
| Transaction de gré à gré                 | –       | –       | –       | –          |

| Évolution du capital                     | 3T 2025 | 4T 2025  | 1T 2026  | 2T 2026         |
|------------------------------------------|---------|----------|----------|-----------------|
| Capitalisation (en prix de souscription) | –       | 2 132 k€ | 2 613 k€ | <b>3 353 k€</b> |
| Capital nominal                          | –       | 1 812 k€ | 2 221 k€ | <b>2 850 k€</b> |
| Nombre de parts                          | –       | 2 132    | 2 613    | <b>3 353</b>    |
| Nombre d'associés                        | –       | 41       | 47       | <b>59</b>       |

**N/A**

Taux de distribution 2025\*

# Patrimoine de la SCPI

La SCPI Kyaneos Denormandie 5 détient **2 immeubles**, soit **17 lots** (hors garages et parkings), représentant une **surface habitable totale de 970 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                                                                                                                                 | 59    | DOUAI     | 37 rue des récollets anglais | 730 m <sup>2</sup>       | 1 932 000 €              | 2 647 €                | 5        | 8       | 0                   | 0         |
| 2                                                                                                                                 | 84    | MONTFAVET | 71 rue des paroissiens       | 240 m <sup>2</sup>       | 643 182 €                | 2 680 €                | 0        | 4       | 4                   | 0         |
| <b>Total de la SCPI</b> Nombre d'actifs : <b>2</b> Nombre de lots : <b>17</b> Surface habitable totale : <b>970 m<sup>2</sup></b> |       |           |                              |                          |                          |                        |          |         |                     |           |

## Acquisition du trimestre

La SCPI Kyaneos Denormandie 5 a réalisé 2 acquisitions durant la période.

## Cession du trimestre

La SCPI Kyaneos Denormandie 5 n'a réalisé aucune cession sur la période.

## Actualités sociales

L'assemblée générale ordinaire de votre SCPI, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025, s'est tenue le lundi 29 juin 2026 sur deuxième convocation. L'ensemble des résolutions soumises au vote des associés a été adopté.

## Valeurs de part

au 31/12/2025

|                           |          |
|---------------------------|----------|
| Prix de souscription      | 1 000 €  |
| Valeur IFI*               | N/A      |
| Valeur de réalisation*    | 876,92 € |
| Valeur de reconstitution* | 974,19 € |

## 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%.

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

# 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).



# Exemple d'acquisition

## Acquisition n°2 : 71 rue des paroissiens, Montfavet (84)



Prix d'acquisition AEM\*  
**365 194 €**

Budget prévisionnel de travaux  
**271 182 €**

Surface habitable  
**240 m<sup>2</sup>**

Prix de revient prévisionnel au m<sup>2</sup>  
**2 680 €**

Nombre de logements  
**4**



## La petite histoire

Montfavet est un quartier historique d'Avignon bénéficiant d'une identité forte et d'un véritable esprit de village.

Avec sa mairie, son église, sa place centrale et ses nombreux commerces, il offre un excellent cadre de vie tout en profitant de la proximité immédiate du centre-ville d'Avignon, accessible en seulement 5 minutes en TER.

Chez Kyaneos, nous suivons donc de très près les opportunités sur ce secteur, où nous sommes déjà propriétaires de deux immeubles : un premier de 4 logements (Kyaneos Denormandie) et un second de 14 logements (Kyaneos Pierre). Cette nouvelle acquisition s'inscrit donc dans la continuité directe de ces deux ensembles particulièrement performants.

Idéalement situé sur la place principale de Montfavet, à quelques pas de la gare et du réseau de bus, cet immeuble des années 1960, construit en structure béton de très bonne facture, comprend quatre appartements T3 traversants, chacun disposant d'un garage.

Inoccupé depuis plusieurs années et après avoir subi une longue période d'occupation illégale (squat), l'immeuble nécessite une

rénovation complète. Comme pour l'ensemble de nos opérations, les travaux auront pour objectif de créer des logements qualitatifs et performants sur le plan énergétique.

Nous aurons ici recours aux éco-prêts à taux zéro qui permettront à la fois d'améliorer la rentabilité de l'opération et d'investir dans des équipements énergétiquement performants (isolation des murs et en sous-face, VMC, chauffe-eau thermodynamique, pompe à chaleur).

À l'issue des travaux, le prix de revient de l'immeuble restera sensiblement équivalent aux valeurs de marché (prix moyen constaté : 2 644 €/m<sup>2</sup>, source : meilleursagents.com) pour un immeuble entièrement rénové avec un excellent DPE !

Cette rénovation qualitative, associée au dynamisme de Montfavet et à l'attractivité croissante du quartier, laisse entrevoir un potentiel de valorisation important sur le long-terme pour les porteurs de part de la SCPI Kyaneos Denormandie 5.

## 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 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 reçues dans la limite du capital maximum statutaire de la SCPI s'élevant à 8 500 000 €. Le bulletin de souscription énonce les modalités de chaque émission et en particulier son montant, les dates d'ouverture et de clôture de la souscription, le prix des parts nouvelles, leur date d'entrée en jouissance. Le minimum de souscription, pour tout nouvel associé, est de 10 parts. Aucun minimum de souscription n'est exigé pour les souscriptions ultérieures des associés. Le prix de souscription d'une part est fixé à 1 000€ : 850 € de nominal et 150 € de prime d'émission. La commission de souscription – 12% TTI – est prélevée sur la prime d'émission. Les parts souscrites portent jouissance le premier jour du 12<sup>ème</sup> mois qui suit celui de l'encaissement de l'intégralité du prix de souscription et de la transmission à la Société de gestion de l'intégralité du dossier de souscription pour que celui-ci puisse être validé.

### 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 250 € 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 3% 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](http://kyaneosam.com)

## Mentions réglementaires

SCPI Kyaneos Denormandie 5, Société Civile de Placement en Immobilier à capital fixe.  
Visa AMF n° 25-18 du 14/10/2025.  
Durée de la SCPI: Jusqu'au 08/09/2037.

Commissaire aux comptes: FI Partners.  
Dépositaire: Société Générale Securities Services.  
Évaluateur indépendant: Adéquation expertise.  
Bulletin trimestriel d'information publié le 31/07/2026.

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  
SAS au capital de 276 500 €  
Enregistrée sous 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

# KYANEOS

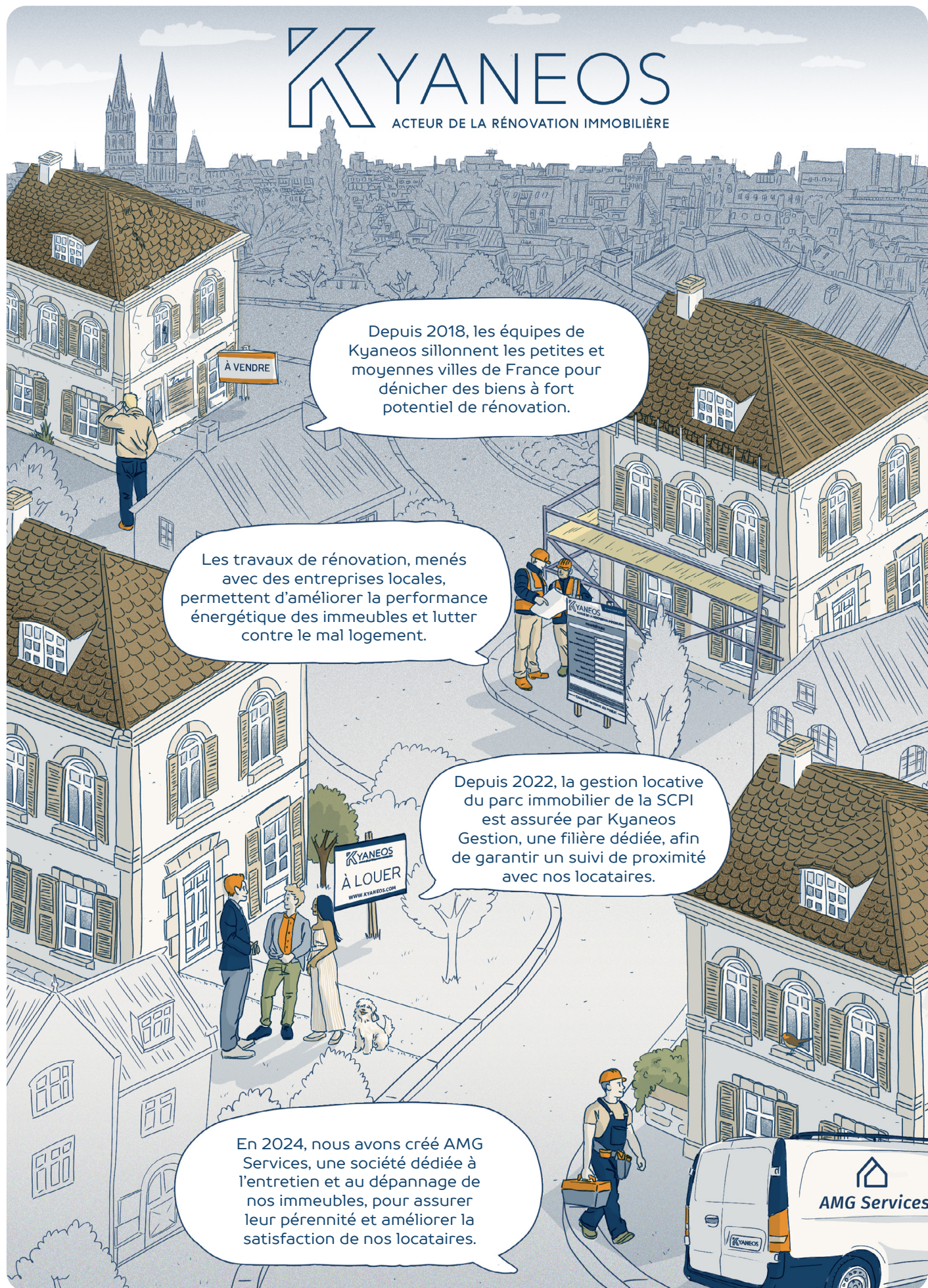
ACTEUR DE LA RÉNOVATION IMMOBILIÈRE

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.