



Bulletin trimestriel d'information

Période analysée : du 1^{er} juillet au 30 septembre 2025

Période de validité : 4^{ème} trimestre 2025

Chères associées, Chers associés,

Nous comprenons votre déception face à l'évolution du dividende de votre SCPI en 2025.

Après avoir atteint 7,5 € par part à mi-2024, le dividende a été ramené à 5 €, puis 4 € par part aux 1^{er} et 2^{ème} trimestres 2025.

Cette baisse s'explique en grande partie par les difficultés rencontrées sur l'immeuble situé à Pamiers (09), sur lesquelles nous souhaitons vous apporter des explications précises.

Un des locataires de cet immeuble fait face à des problèmes psychologiques entraînant des comportements agressifs envers ses voisins. Face à cette situation, nous avons saisi le tribunal de Foix, qui a prononcé la résiliation du bail. Une décision obtenue trop lentement, mais néanmoins exécutée. Pendant la période nécessaire pour obtenir le recours à la force publique, un incendie s'est déclaré dans l'immeuble : une enquête judiciaire est en cours afin de déterminer les causes et les responsables.

L'immeuble a ensuite été sécurisé en vue des travaux de rénovation. Un expert en assurance est intervenu pour chiffrer le montant des travaux nécessaires, notamment pour la toiture et les logements touchés par l'intervention des pompiers.

Malheureusement, durant ce laps de temps, des squatters se sont introduits dans l'immeuble à deux reprises malgré la sécurisation des lieux et plusieurs logements ont été vandalisés (tableaux électriques, équipements de cuisine arrachés, murs dégradés, salissures diverses).

Une nouvelle expertise est en cours pour actualiser l'évaluation des dommages. Celle-ci sera transmise à l'assureur de la SCPI Kyaneos Denormandie.

Nous avons parallèlement mandaté un avocat afin de défendre les intérêts des associés de la SCPI et d'accélérer la remise en état de l'immeuble.

▲ Un courrier est en cours de rédaction et sera adressé au procureur de la République pour lui demander que l'ordre soit respecté dans la commune de Pamiers afin que les travaux nécessaires pour relouer cet immeuble puissent reprendre.

▲ Si ce courrier reste sans retour, nous en référerons à l'Etat pour obtenir ce qui nous semble être notre droit, à savoir obtenir la sécurité de cet immeuble.

Nous tenons à préciser que la localisation de cet immeuble (3 rue du rempart Touronc à Pamiers) ne justifie en rien cette problématique : il ne s'agit pas d'un quartier sensible.

Sur le plan financier, lorsque l'immeuble est entièrement loué, les loyers mensuels atteignent 3 627 €, soit environ 1 € par part sur le trimestre. Les coûts liés à ce sinistre sont importants : la franchise d'assurance s'élève à 10 000 € par sinistre, et la mise en sécurité de l'immeuble devrait représenter un montant similaire. L'impact total pour la SCPI est donc estimé entre 4 € et 5 € par part.

Ce montant n'explique pas à lui seul la baisse du dividende, mais il en constitue la cause principale. Soyez assurés que nous faisons tout notre possible pour limiter les conséquences de cet incident et retrouver un niveau de dividende plus proche de celui versé en 2024.

Toute l'équipe de Kyaneos AM vous remercie à nouveau pour votre confiance.

L'équipe de gestion



LES PRINCIPAUX RISQUES

Risque de perte en capital

La SCPI Kyaneos Denormandie n'offre aucune garantie de protection en capital. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué, ou ne l'être que partiellement, même en conservant ses parts pendant toute la durée de placement recommandée.

Risque de liquidité

La SCPI Kyaneos Denormandie est exposée au risque de faible liquidité du marché immobilier. La vente d'immeubles peut nécessiter un délai important, prolongé en période de tension sur le marché. Par ailleurs, en raison de la faible activité sur le marché secondaire, vous pourriez éprouver des difficultés à revendre vos parts, sauf à un prix significativement décoté par rapport à leur prix de souscription, l'acheteur ne bénéficiant pas de l'avantage fiscal associé aux parts cédées.

Risque lié au marché immobilier

L'investissement de la SCPI Kyaneos Denormandie en immobilier est exposé aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. La performance et l'évolution du capital investi dépendent directement de cette classe d'actifs. De nombreux facteurs, qu'ils soient liés à l'économie en général ou spécifiquement au marché immobilier, peuvent affecter négativement la valeur des actifs détenus par la SCPI.

Risque lié au recours à l'endettement

La SCPI Kyaneos Denormandie peut recourir à l'endettement pour financer ses investissements dans la limite de 40%. Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent significativement réduire sa capacité à rembourser sa dette. Par ailleurs, les variations du marché du crédit peuvent limiter les sources de financement disponibles et entraîner une augmentation notable du coût de ce financement. Le marché immobilier, peuvent affecter négativement la valeur des actifs détenus par la SCPI.

Risque fiscal

La réduction d'impôt sur le revenu apportée par la souscription de parts de la SCPI Kyaneos Denormandie n'est ni restituable, ni reportable. Toute fraction de réduction non utilisée (ou la totalité) pourra être perdue. De plus, vous devrez conserver vos parts pendant une durée correspondant à un minimum de 9 ans à compter de la première mise en location du dernier immeuble rénové, sauf à perdre l'avantage fiscal et à devoir rembourser les réductions d'impôt déjà perçues.

Risque de perte de l'avantage fiscal

L'avantage fiscal présenté n'est pas automatique. Il est conditionné au respect par la SCPI de certaines règles d'investissement et de location, à la durée de détention des parts par l'investisseur, et à sa situation fiscale individuelle. En effet, l'investisseur pourrait devoir rembourser les réductions d'impôt déjà perçues.

Performance

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les revenus potentiels de la SCPI peuvent varier à la hausse ou à la baisse. Le rendement des SCPI n'est jamais garanti.

Risque lié à l'achat à crédit de parts de SCPI

Si le revenu des parts achetées à crédit par l'associé n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse des prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence.

Risque de durabilité

Un risque en matière de durabilité constitue un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la performance de l'investissement. Les dommages dus à la réalisation de risques de durabilité peuvent induire des coûts de réparation ou une impossibilité physique d'occuper les lieux, dont découlerait une perte de loyer. Ces dommages peuvent détériorer la valeur de l'actif ou rendre sa cession plus difficile, voire impossible.

PERFORMANCE DE LA SCPI

Indicateur de performance

2,80 %

Taux de distribution 2024*

*Le taux de distribution de la SCPI 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 part acquéreur moyen de l'année n-1 (Définition ASPIM).

Détail de la distribution

Distribution brute



4,50 €
par part

	4 ^{er} trimestre 2024	1 ^{er} trimestre 2025	2 ^e trimestre 2025	3 ^e trimestre 2025
Revenus fonciers	7,00 €	5,00 €	4,00 €	4,50 €
Distribution de plus-value	-	-	-	-
Dont distribution récurrente en %*	97,33 %	97,90 %	97,94 %	100 %
Dont distribution non récurrente en %**	2,67 %	2,10 %	2,06 %	0 %
Versement le	04/02/2025	29/04/2025	29/07/2025	29/10/2025

* La distribution récurrente comprend la distribution de dividendes versée par la SCPI.

** La distribution non récurrente est composée, le cas échéant, du recours au report à nouveau, des distributions de plus-values et du reset fiscal.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Valeurs de part au 30/06/2025

Prix de souscription	1 000 €
Valeur IFI*	732,72 €
Valeur de réalisation**	741,43 €
Valeur de reconstitution***	893,82 €

* **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.



DONNÉES FINANCIÈRES

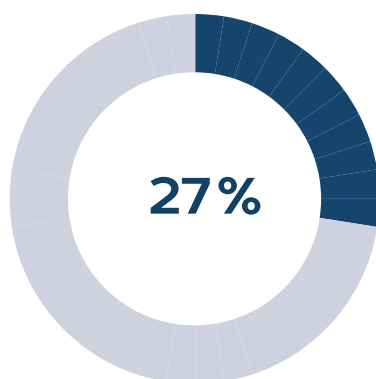
Marché des parts

La SCPI Kyaneos Denormandie étant clôturée aux souscriptions depuis le 31/01/2021, aucune nouvelle part n'a été émise depuis cette date. Par ailleurs, aucune part n'est actuellement en attente de cession sur le marché secondaire.

Évolution du capital

	4T 2024	1T 2025	2T 2025	3T 2025
Capitalisation (en prix de souscription)	11 405 150 €	11 405 150 €	11 405 150 €	11 405 150 €
Capital nominal	8 592 000 €	8 592 000 €	8 592 000 €	8 592 000 €
Nombre de parts	11 456	11 456	11 456	11 456
Nombre d'associés	258	258	258	258

Ratio de dettes et autres engagements



27 % Emprunts bancaires

Effet de levier*



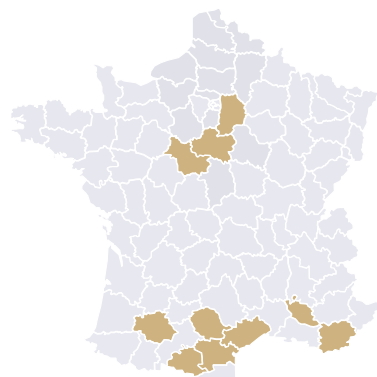
1,37

Au 30 septembre 2025, la dette représente 27 % de la valeur de réalisation de la SCPI qui est autorisée à s'endetter au maximum à 40 %.

* **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.

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

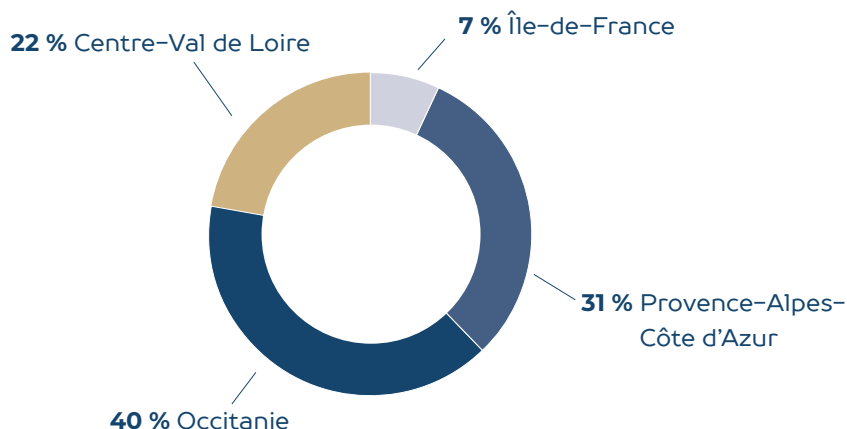
Répartition par départements



● Présence de la SCPI

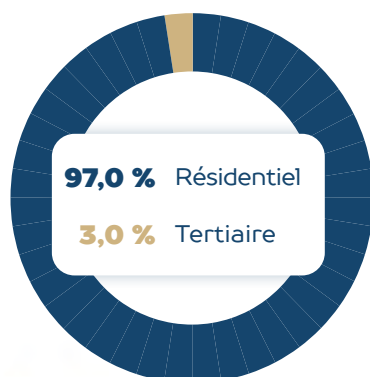
La SCPI Kyaneos Denormandie est implantée dans **10 départements** de France métropolitaine.

Répartition par régions

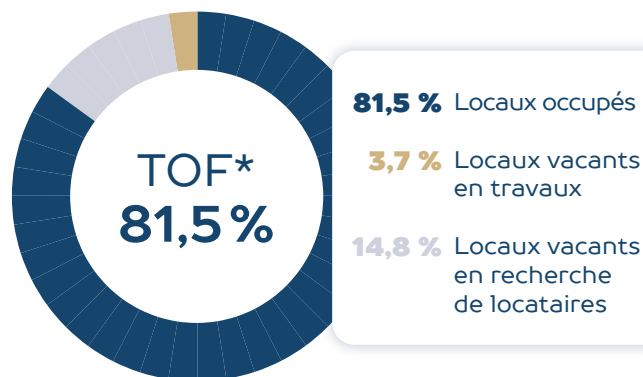


SITUATION LOCATIVE

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 :	19
Nombre de lots :	112
Surface habitable totale :	6 695 m ²
Loyers encaissés :	156 845 €



PATRIMOINE DE LA SCPI

Au 30 septembre 2025, la SCPI Kyaneos Denormandie détient **19 immeubles**, soit **112 lots** (hors garages et parkings), représentant une **surface habitable totale de 6 695 m²**.

N°	Dép.	Ville	Adresse	Surface habitable	Prix AEM*	Prix au m²	T1 et T2	T3 et +	Garages et parkings	Tertiaire
1	84	CAVAILLON	88-100 chemin de Donne	232 m²	503 800 €	2 172 €	-	4	5	-
2	45	MONTARGIS	85 avenue Charles De Gaulle	217 m²	462 100 €	2 129 €	1	3	-	-
3	09	PAMIER	3 rue du Rempart du Touronc	468 m²	792 200 €	1 692 €	3	4	3	-
4	41	BLOIS	8 rue Ronceraie	530 m²	944 000 €	1 783 €	-	8	8	-
5	84	CARPENTRAS	26 impasse Sainte-Anne	913 m²	1 387 000 €	1 520 €	13	4	-	-
6	34	BÉZIER	31 rue Bertrand	337 m²	480 000 €	1 424 €	1	4	4	-
7	32	AUCH	3 rue d'Etigny	669 m²	1 087 000 €	1 624 €	9	3	-	2
8	83	BRIGNOLES	16 rue des Cordeliers	220 m²	441 000 €	2 008 €	2	2	-	-
9	81	MAZAMET	2 rue Louis Barthou	426 m²	502 000 €	1 179 €	2	3	1	1
10	84	CARPENTRAS	22 place de l'Horloge	271 m²	597 000 €	2 205 €	5	1	-	-
11	34	BÉZIER	10 rue Dessalles	270 m²	590 000 €	2 185 €	1	3	2	-
12	11	NARBONNE	16 rue Louis Blanc	283 m²	711 000 €	2 516 €	3	3	-	-
13	41	ROMORANTIN-LANTHENAY	39-37 rue Saint-Fiacre	110 m²	209 000 €	1 897 €	2	-	-	-
14	77	MONTEREAU-FAULT-YONNE	15 rue Daniele Casanova	406 m²	770 000 €	1 898 €	3	4	7	-
15	11	NARBONNE	7-7bis rue Chaptal	374 m²	685 000 €	1 833 €	1	4	-	-
16	84	MONTFAVET	21 cours des Frères Folcoaud	160 m²	447 000 €	2 803 €	4	-	-	-
17	45	MONTARGIS	6 rue Périer	261 m²	498 400 €	1 912 €	1	3	3	-
18	41	SELLES-SUR-CHER**	14 A et B rue des Roies	210 m²	302 000 €	1 436 €	-	3	3	-
19	41	SELLES-SUR-CHER**	1-3 rue des Gloires	341 m²	357 000 €	1 048 €	-	3	-	-

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.

** Ces acquisitions ne répondent pas aux obligations du dispositif Denormandie et correspondent à un objectif de placement de trésorerie.

Acquisition du trimestre

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

Cession du trimestre

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

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 25 % 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	CAVAILLON	410 kWh	71 kWh	-83 %	25 kCO ₂	1 kCO ₂	-94 %
2	MONTARGIS	303 kWh	148 kWh	-51 %	48 kCO ₂	7 kCO ₂	-86 %
3	PAMIER	277 kWh	134 kWh	-51 %	57 kCO ₂	4 kCO ₂	-93 %
4	BLOIS	306 kWh	171 kWh	-44 %	71 kCO ₂	11 kCO ₂	-84 %
5	CARPENTRAS	324 kWh	168 kWh	-48 %	17 kCO ₂	5 kCO ₂	-72 %
6	BÉZIER	319 kWh	116 kWh	-64 %	10 kCO ₂	3 kCO ₂	-71 %
7	AUCH	387 kWh	178 kWh	-54 %	74 kCO ₂	5 kCO ₂	-93 %
8	BRIGNOLES	302 kWh	116 kWh	-62 %	17 kCO ₂	3 kCO ₂	-81 %
9	MAZAMET	245 kWh	169 kWh	-31 %	74 kCO ₂	5 kCO ₂	-94 %
10	CARPENTRAS	235 kWh	126 kWh	-46 %	30 kCO ₂	3 kCO ₂	-90 %
11	BÉZIER	421 kWh	135 kWh	-68 %	14 kCO ₂	4 kCO ₂	-71 %
12	NARBONNE	375 kWh	119 kWh	-68 %	12 kCO ₂	3 kCO ₂	-72 %
13	ROMORANTIN-LANTHENAY	420 kWh	139 kWh	-67 %	13 kCO ₂	4 kCO ₂	-70 %
14	MONTEREAU-FAULT-YONNE	263 kWh	167 kWh	-36 %	8 kCO ₂	5 kCO ₂	-40 %
15	NARBONNE	492 kWh	92 kWh	-81 %	23 kCO ₂	2 kCO ₂	-90 %
16	MONTFAVET	416 kWh	184 kWh	-56 %	15 kCO ₂	5 kCO ₂	-65 %
17	MONTARGIS	446 kWh	134 kWh	-70 %	84 kCO ₂	4 kCO ₂	-96 %

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

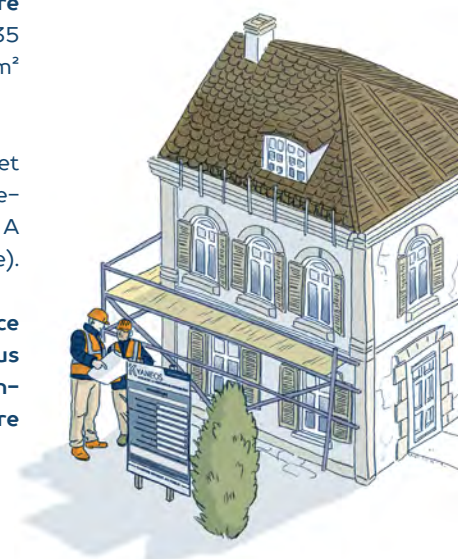
Les résultats sont calculés à partir des 17 immeubles acquis dans le cadre du dispositif Denormandie, dont les travaux de rénovation sont désormais achevés.

Le niveau de consommation énergétique sur les logements rénovés a diminué, passant d'une consommation moyenne de 349 kWh/m²/an avant travaux, à 139 kWh/m²/an après travaux, soit une économie d'énergie de -58 %. Nos logements sont ainsi passés de la note F (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 -80 %, passant de 35 kgéqCO₂/m² avant travaux à 4 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'im-

pôt 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^{ème} 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 2021.

Le nombre de parts au 31/01/2021 est de 11 456.

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

Kyaneos Denormandie, Société Civile de Placement en Immobilier à capital fixe "Denormandie".
Visa AMF n° 20-13 du 30/06/2020.
Durée de la SCPI : Jusqu'au 02/04/2031.
Capital maximum statutaire : 7 500 000 €.

Commissaire aux comptes : FI Partners.
Dépositaire : Société Générale Securities Services.
Évaluateur indépendant : Adéquation expertise.
Bulletin trimestriel d'information publié le 31/10/2025.



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