Bulletin trimestriel d'information T3 2026

KYANEOS DENORMANDIE

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

Chères associées, chers associés,

La dynamique engagée cette année se confirme : votre SCPI Kyaneos Denormandie verse ce trimestre un dividende de 4,75 €/part, en progression par rapport au 2e trimestre (4,50 €/part).

Cette progression témoigne que les actions menées cette année portent leurs fruits. Nous restons toutefois lucides : le niveau de distribution attendu n'est pas encore atteint, et notre objectif pour 2027 est de consolider cette tendance.

Comme chaque trimestre, vous trouverez le tableau des économies d'énergie réalisées grâce aux rénovations de vos logements en page 4.

Nous vous remercions à nouveau pour votre confiance qui nous a permis de rénover ces nombreux logements !

L'équipe de Kyaneos AM

L'essentiel du trimestre

Prix de part
1 000 €

Dividende par part
4,75 €
Payé le 29/10/2026

Patrimoine
19 IMMEUBLES
soit 112 lots

Capitalisation
11,4 M€

Associés
258

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.**

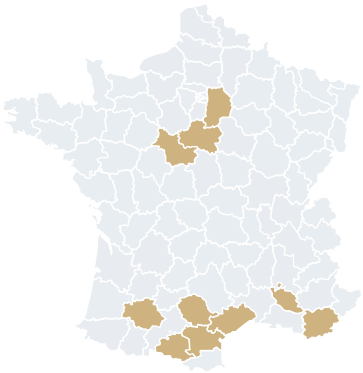
Puis-je récupérer mon investissement à tout moment ? **Non.**
La cession de vos parts sur le marché secondaire pourrait prendre plusieurs mois, sans garantie de délai ni de prix. La SCPI Kyaneos Denormandie s'inscrit dans un horizon de placement recommandé allant jusqu'à sa dissolution.

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

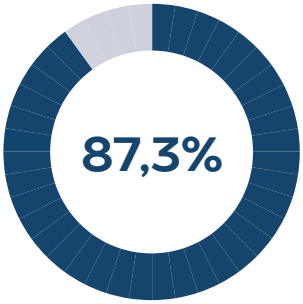
Répartition par départements

Présence de la SCPI



La SCPI Kyaneos Denormandie s'étend sur **10 départements**.

Taux d'occupation financier*



87,3% Locaux occupés

0% Locaux vacants en travaux

12,7% Locaux vacants en recherche de locataires

Répartition typologique des loyers



97,5%
Habitations



2,5%
Commerces et bureaux

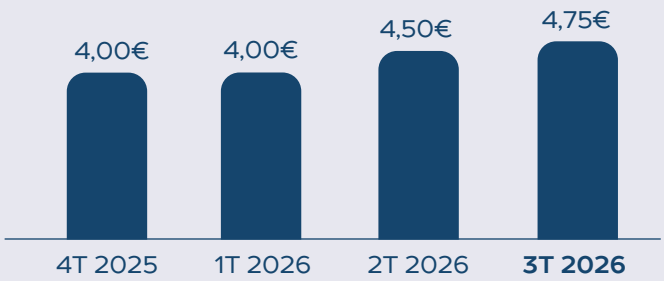


Loyers encaissés sur la période

173 079 €



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	4.00€	4,00€	4,50€	4,75€
Dont revenus récurrents	100%	100%	100%	100%
Dont revenus non récurrents	0%	0%	0%	0%

1,75%
Taux de distribution 2025*

Évolution du capital	4T 2025	1T 2026	2T 2026	3T 2026
Capitalisation (en prix de souscription)	11 456 k€	11 456 k€	11 456 k€	11 456 k€
Capital nominal	8 592 k€	8 592 k€	8 592 k€	8 592 k€
Nombre de parts	11 456	11 456	11 456	11 456
Nombre d'associés	258	258	258	258

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

Patrimoine de la SCPI

La SCPI Kyaneos Denormandie détient **19 immeubles**, soit **112 lots** (hors garages et parkings), représentant une **surface habitable totale de 6 698 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	Tertiaire
1	84	CAVAILLON	88 – 100 chemin de Donne	232 m²	503 800 €	2 172 €	–	4	5	–
2	45	MONTARGIS	85 av. Charles De Gaulle	217 m²	462 100 €	2 129 €	1	3	–	–
3	09	PAMIERS	3 rue du Rempart 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	BÉZIERS	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	–
10	84	CARPENTRAS	22 place de l'Horloge	271 m²	597 000 €	2 205 €	5	1	–	–
11	34	BÉZIERS	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 et 37 rue Saint Fiacre	110 m²	209 000 €	1 897 €	2	–	–	–
14	77	MONTEREAU-FAULT-YONNE	15 rue Danielle Casanova	406 m²	770 000 €	1 898 €	3	4	7	–
15	11	NARBONNE	7 et 7 bis rue Chaptal	374 m²	685 000 €	1 833 €	1	4	–	–
16	84	MONTFAVET	29 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 et 3 rue des Gloires	341 m²	357 000 €	1 048 €	–	3	–	–
Total de la SCPI	**Nombre d'actifs : 19**		**Nombre de lots : 112**	**Surface habitable totale : 6 698 m²**						

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

Cessions du trimestre

La SCPI Kyaneos Denormandie 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*	728,91 €
Valeur de réalisation*	738,61 €
Valeur de reconstitution*	890,15 €

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

Effet de levier*

1,34

Ratio de dettes



La dette représente 25% 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	CAVAILLON	411 kWh	72 kWh	**83%**	25 kCO2	1 kCO2	**94%**
2	MONTARGIS	303 kWh	148 kWh	**51%**	48 kCO2	7 kCO2	**86%**
3	PAMIERS	277 kWh	134 kWh	**51%**	57 kCO2	4 kCO2	**93%**
4	BLOIS	306 kWh	171 kWh	**44%**	71 kCO2	11 kCO2	**84%**
5	CARPENTRAS	324 kWh	168 kWh	**48%**	17 kCO2	5 kCO2	**72%**
6	BEZIERS	319 kWh	116 kWh	**64%**	10 kCO2	3 kCO2	**72%**
7	AUCH	387 kWh	178 kWh	**54%**	74 kCO2	5 kCO2	**93%**
8	BRIGNOLES	302 kWh	116 kWh	**62%**	17 kCO2	3 kCO2	**81%**
9	MAZAMET	245 kWh	169 kWh	**31%**	74 kCO2	5 kCO2	**94%**
10	CARPENTRAS	235 kWh	126 kWh	**46%**	30 kCO2	3 kCO2	**90%**
11	BEZIERS	421 kWh	135 kWh	**68%**	14 kCO2	4 kCO2	**71%**
12	NARBONNE	375 kWh	119 kWh	**68%**	12 kCO2	3 kCO2	**72%**
13	ROMORANTIN-LANTHENAY	420 kWh	139 kWh	**67%**	13 kCO2	4 kCO2	**70%**
14	MONTEREAU-FAULT-YONNE	263 kWh	167 kWh	**36%**	8 kCO2	5 kCO2	**40%**
15	NARBONNE	492 kWh	92 kWh	**81%**	23 kCO2	2 kCO2	**90%**
16	MONTFAVET	416 kWh	184 kWh	**56%**	15 kCO2	5 kCO2	**65%**
17	MONTARGIS	446 kWh	134 kWh	**70%**	84 kCO2	4 kCO2	**96%**

Kyaneos communique les résultats du diagnostic de performance énergétique (DPE) des logements de la SCPI Kyaneos Denormandie, calculés à partir des 17 immeubles rénovés dans le cadre du dispositif Denormandie.

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 57%, passant de 338 à 146 kWh/m²/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 88%, passant de 38 à 5 kgéqCO_2/m²/an, 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 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'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 3% 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, Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe.
Visa AMF n° 20-13 du 30/06/2020.
Durée de la SCPI : Jusqu'au 02/04/2031.

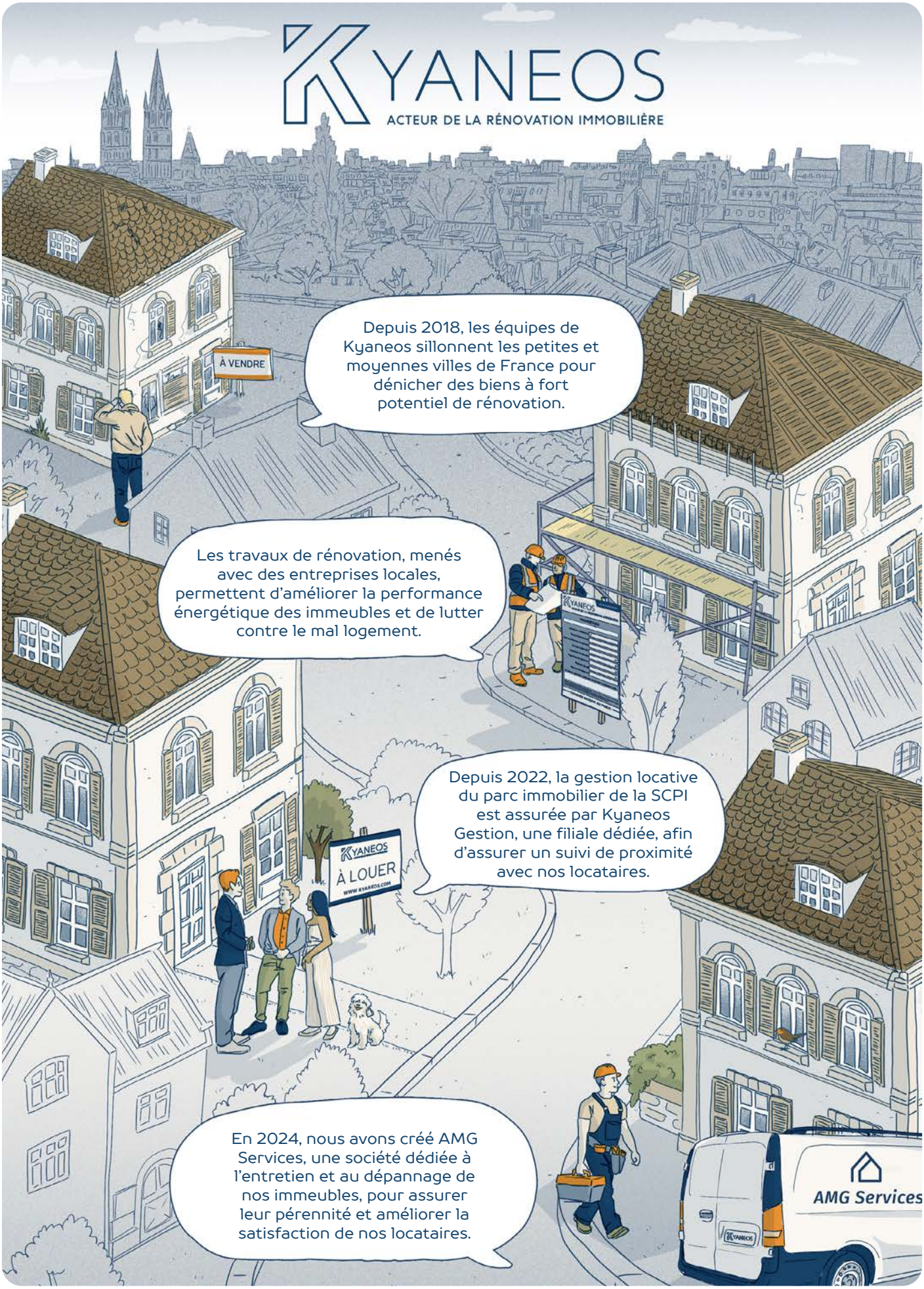
Commissaire aux comptes : FI Partners.
Dépositaire : Société Générale Securities Services.
Évaluateur indépendant : Adéquation expertise.
Bulletin trimestriel d'information publié le 02/11/2026.

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.