



Bulletin trimestriel d'information

Du 01/04/2025 au 30/06/2025

Chères associées, Chers associés,

Comme évoqué lors du précédent trimestre, certains travaux — notamment ceux réalisés sur l'immeuble de Montargis — ont eu un impact sur le dividende du 1^{er} trimestre. Le second trimestre reste également affecté, mais les travaux sont désormais terminés, et le dividende devrait progressivement remonter au cours des prochains trimestres.

Nous continuerons à inclure, dans les futurs bulletins trimestriels, le tableau présentant les économies d'énergie et la réduction des émissions de gaz à effet de serre générées par votre SCPI.

Nous vous remercions à nouveau de nous permettre de rénover ces immeubles grâce à votre épargne !

L'équipe de gestion



LES PRINCIPAUX RISQUES

L'investissement en parts de SCPI comporte des risques qu'il est essentiel de comprendre avant d'investir. Ces risques peuvent affecter la valeur des parts, le rendement et même la liquidité de votre investissement. Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des documents réglementaires, notamment la note d'information visée par l'AMF, le DIC, les statuts, le dernier rapport annuel et le dernier bulletin trimestriel.

Risque de perte en capital

Le capital investi dans la SCPI n'est pas garanti : vous pourriez récupérer un montant inférieur à celui investi initialement. Le prix de part peut varier à la hausse comme à la baisse en fonction de l'évolution du marché immobilier.

Risque de liquidité

Comme tout investissement immobilier, la SCPI est un investissement long terme et donc peu liquide. L'horizon de placement recommandé est jusqu'à la dissolution de la SCPI. La société de gestion ne garantit pas la revente des parts.

Revenus non garantis

Les revenus ne sont pas garantis et peuvent évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction des conditions de location des immeubles. Comme tout placement, les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Risque de conflit d'intérêts

Il y a un risque de conflit d'intérêts. En effet la gestion locative et l'entretien courant de certains immeubles détenus par les SCPI gérées par Kyaneos AM, sont confiés à deux sociétés liées au groupe Kyaneos AM.



PERFORMANCE DE LA SCPI

Indicateurs de performances

1,85%

Taux de distribution 2024*

*Le Taux de distribution : 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 2024 par le prix de souscription au 1^{er} janvier 2024.

Détail de la distribution



4,00€
Par part versé
le 27/07/2025

	1 ^{er} trimestre 2025	2 ^e trimestre 2025	3 ^e trimestre 2025	4 ^e trimestre 2025
Revenus locatifs	3,90 €	4,00 €		
Dont plus-values	-	-		
Revenus financiers	-	-		

Les performances passées ne préjugent par des performances futures

Valeurs de part valeurs au 31/12/2024

Prix de souscription	1 000 €
Valeur IFI	702,07 €
Valeur de réalisation	713,44 €
Valeur de reconstitution	857,21 €

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.

Marché des parts

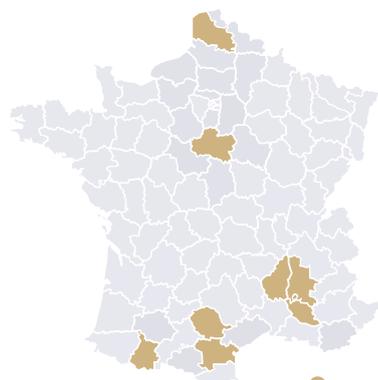
	1T 2025	2T 2025
Parts souscrites sur la période	-	-
Parts souscrites compensant les retraits	-	-
Parts en attente de cession	-	-
Transaction de gré à gré	-	-

Évolution du capital

	1T 2025	2T 2025
Capitalisation (en prix de souscription)	7 443 650 €	7 443 650 €
Capital nominal	5 626 500 €	5 626 500 €
Nombre de parts	7 502	7 502
Nombre d'associés	138	138

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

Répartition par départements



● Présence de la SCPI

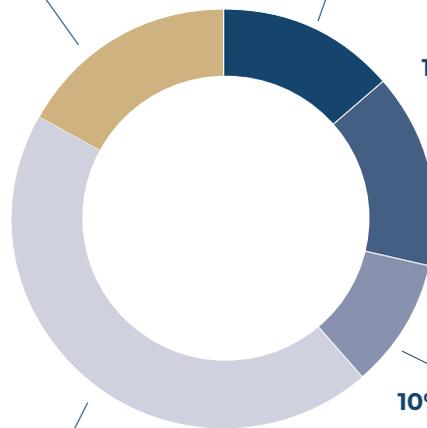
La SCPI Kyaneos Denormandie 2 s'étend sur **8 départements** au total, sur les 96 départements de France Métropolitaine.

Répartition par régions

17% Provence-Alpes-Côte d'Azur

14% Auvergne-Rhône-Alpes

15% Centre-Val de Loire

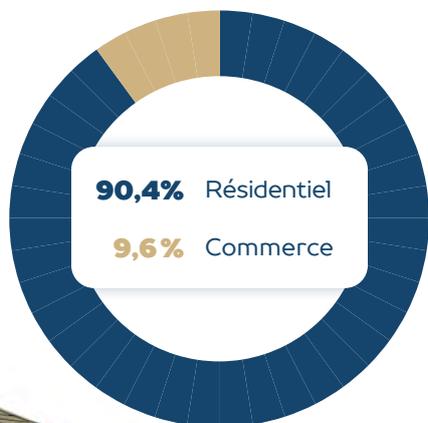


10% Hauts-de-France

44% Occitanie

SITUATION LOCATIVE

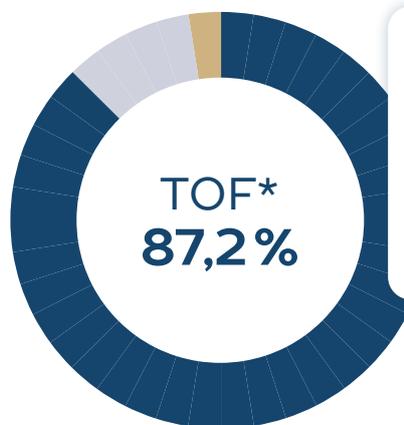
Répartition typologique des loyers



90,4% Résidentiel

9,6% Commerce

Taux d'Occupation Financier



TOF*
87,2%

87,2% Locaux occupés

2,3% Locaux vacants en travaux

10,5% Locaux vacants en recherche de locataires

* 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 : **9**

Surface habitable totale : **4 664 m²**

Loyers encaissés : **112 376 €**

Ratio d'endettement : **35%**
(emprunts bancaires)



PATRIMOINE DE LA SCPI

La SCPI Kyaneos Denormandie 2 détient **9 immeubles** dans son parc immobilier, soit **76 lots** (hors garages et parkings) au 30/06/2025.

N°	Dép.	Ville	Adresse	Surface	Prix AEM*	Prix au m ²	P1 et P2	P3 et +	Garages et parkings	Tertiaire
1	81	MAZAMET	4 rue des Docks	875 m ²	1 220 285 €	1 395 €	10	3	-	-
2	65	TARBES	5 rue André Fourcade Prolongée	346 m ²	531 615 €	1 535 €	8	-	-	-
3	84	CAVAILLON	116 avenue de Verdun	631 m ²	1 369 000 €	2 170 €	5	3	-	1
4	26	ROMANS-SUR-ISÈRE	8 rue Tortel	390 m ²	506 105 €	1 298 €	-	4	-	-
5	07	TOURNON-SUR-RHÔNE	3 rue Marc Sauzet	266 m ²	495 941 €	1 864 €	3	1	-	-
6	62	ARRAS	55 rue des 3 Visages	329 m ²	992 000 €	3 012 €	-	5	-	1
7	45	MONTARGIS	82 avenue du Général de Gaulle	692 m ²	1 235 683 €	1 785 €	5	6	3	2
8	81	MAZAMET	9 rue Daniel Prades	479 m ²	676 154 €	1 413 €	5	3	-	-
9	11	NARBONNE	11 rue Gounod	655 m ²	830 983 €	1 268 €	4	6	-	1

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.

Cessions du trimestre

La SCPI Kyaneos Denormandie 2 n'a réalisé aucune opération de ce type sur la période.

ACTUALITÉ DE LA SCPI

Les associés de la SCPI Kyaneos Denormandie 2 se sont réunis en assemblée générale, sur seconde convocation, le vendredi 06 juin 2025 à 9h30. Nous avons le plaisir de vous informer que l'ensemble des résolutions soumises au vote a été adopté.

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 DPE avant/après travaux. Il est calculé en Mégawattheures d'énergie primaire et Tonnes équivalent de CO₂.

Résultats

#	Ville	kWh avant travaux	kWh après travaux	Réduction en %	GES avant travaux	GES après travaux	Réduction en %
1	MAZAMET	265 kWh	139 kWh	-47%	83 kCO ₂	4 kCO ₂	-95%
2	TARBES	324 kWh	163 kWh	-50%	10 kCO ₂	4 kCO ₂	-60%
3	CAVAILLON	207 kWh	84 kWh	-59%	37 kCO ₂	2 kCO ₂	-95%
4	ROMANS-SUR-ISÈRE	189 kWh	88 kWh	-53%	13 kCO ₂	2 kCO ₂	-85%
5	TOURNON-SUR-RHÔNE	359 kWh	128 kWh	-64%	11 kCO ₂	3 kCO ₂	-73%
6	ARRAS	748 kWh	89 kWh	-88%	41 kCO ₂	2 kCO ₂	-95%
7	MONTARGIS	365 kWh	174 kWh	-52%	68 kCO ₂	5 kCO ₂	-93%
8	MAZAMET	379 kWh	110 kWh	-71%	83 kCO ₂	3 kCO ₂	-96%
9	NARBONNE	262 kWh	98 kWh	-63%	9 kCO ₂	2 kCO ₂	-78%

Kyaneos AM communique le diagnostic de performance énergétique (DPE) des logements de la SCPI Kyaneos Denormandie 2.

Les résultats sont calculés à partir des 9 immeubles qui constituent le patrimoine de la SCPI et pour lesquels les travaux de rénovation sont désormais terminés.

Le niveau de consommation énergétique sur les logements rénovés a diminué, passant d'une consommation moyenne de 322 kW/m²/an avant travaux, à 121 kW/m²/an après travaux, soit une économie d'énergie de -62%. Nos logements sont ainsi passés de la note E (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 -93%, passant de 47 kgéqCO₂/m² avant travaux à 3 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.

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 21% sous condition de location de 12 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 12 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 11 années suivantes à raison de 2% par an pendant 9 ans puis 1% par an pendant 3 ans. 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^e 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 mars 2022. Le nombre de parts au 31/03/2022 est de 7 502.

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 12 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 15 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

SCPI Kyaneos Denormandie 2, Société Civile de Placement en Immobilier à capital fixe "Denormandie".
Visa AMF n°21-12 du 10/08/2021.
Durée de la SCPI : Jusqu'au 23/06/2038.
Capital maximum statutaire : 7 500 000€.

Commissaire aux comptes : J. Causse et Associés.
Dépositaire : Société Générale Securities Services.
Évaluateur indépendant : Adéquation expertise.
Le présent bulletin est valable pour la période du 01/04/2025 au 30/06/2025.
Bulletin trimestriel d'information publié le 30/07/2025.



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