



# Bulletin trimestriel d'information

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

**Chères associées, Chers associés,**

Comme indiqué le trimestre dernier, plusieurs immeubles sont en cours de relocation, auxquels s'ajoutent désormais ceux de Tonneins et Douai. Quatre logements à Douai connaîtront un léger retard en raison de travaux complémentaires dans la cage d'escalier, tandis que l'immeuble de Béziers est en attente de la pose des compteurs Enedis.

Deux nouvelles acquisitions sont en cours à Nérac et Bergerac : ces immeubles viendront compléter le dispositif Denormandie de votre SCPI Kyaneos Denormandie 4 !

Le dividende progresse ce trimestre et devrait continuer à augmenter au fil des trimestres, probablement jusqu'à l'été 2026.

Nous restons optimistes quant à notre capacité à finaliser les travaux d'ici la fin de l'année, ce qui nous permettra de vous présenter un tableau récapitulatif des économies d'énergie et de la réduction des émissions de gaz à effet de serre réalisées grâce à votre investissement.

Nous vous remercions à nouveau pour votre confiance, qui rend ces rénovations possibles !

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.

## 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 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.

## 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

## Détail de la distribution



**2,00€**  
Par part versé  
le 29/07/2025

|                        | 1 <sup>er</sup> trimestre<br>2025 | 2 <sup>e</sup> trimestre<br>2025 | 3 <sup>e</sup> trimestre<br>2025 | 4 <sup>e</sup> trimestre<br>2025 |
|------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Revenus locatifs       | -                                 | -                                |                                  |                                  |
| Dont plus-values       | -                                 | -                                |                                  |                                  |
| Revenus financiers net | 2,00 €                            | 2,00 €                           |                                  |                                  |

## Détail des prélèvements sur produits financiers

|                                      | 1 <sup>er</sup> trimestre<br>2025 | 2 <sup>e</sup> trimestre<br>2025 | 3 <sup>e</sup> trimestre<br>2025 | 4 <sup>e</sup> trimestre<br>2025 |
|--------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Montant des produits financiers brut | 2,86 €                            | 2,86 €                           |                                  |                                  |
| Prélèvements obligatoires (12,80%)   | 0,37 €                            | 0,37 €                           |                                  |                                  |
| Prélèvements sociaux (17,20%)        | 0,49 €                            | 0,49 €                           |                                  |                                  |
| Montant prélevé                      | 0,86 €                            | 0,86 €                           |                                  |                                  |

**Les performances passées ne préjugent par des performances futures**

## Valeurs de part valeurs au 31/12/2024

|                          |          |
|--------------------------|----------|
| Prix de souscription     | 1 000 €  |
| Valeur IFI               | 418,01 € |
| Valeur de réalisation    | 798,95 € |
| Valeur de reconstitution | 941,87 € |

**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

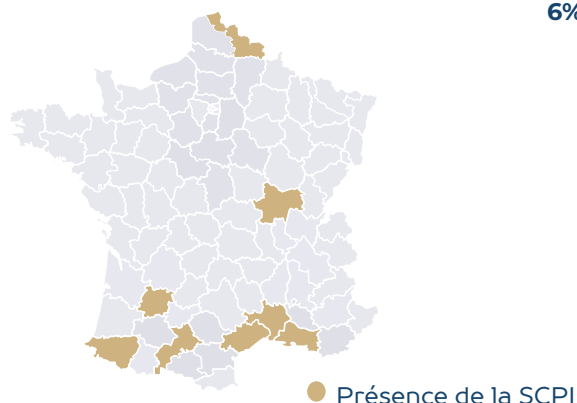
## Évolution du capital

|                                          | 1T 2025 | 2T 2025 |                                          | 1T 2025      | 2T 2025      |
|------------------------------------------|---------|---------|------------------------------------------|--------------|--------------|
| Parts souscrites sur la période          | -       | -       | Capitalisation (en prix de souscription) | 10 991 200 € | 10 991 200 € |
| Parts souscrites compensant les retraits | -       | -       | Capital nominal                          | 8 286 750 €  | 8 286 750 €  |
| Parts en attente de cession              | -       | -       | Nombre de parts                          | 11 049       | 11 049       |
| Transaction de gré à gré                 | -       | -       | Nombre d'associés                        | 182          | 182          |



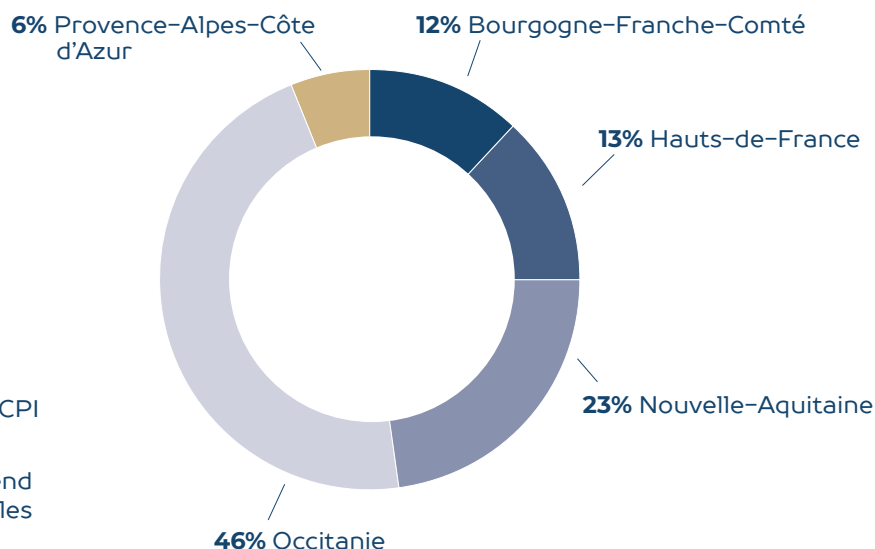
# RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

## Répartition par départements



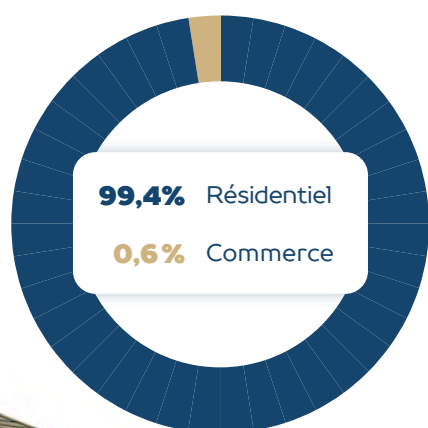
La SCPI Kyaneos Denormandie 4 s'étend sur **8 départements** au total, sur les 96 départements de France Métropolitaine.

## Répartition par régions

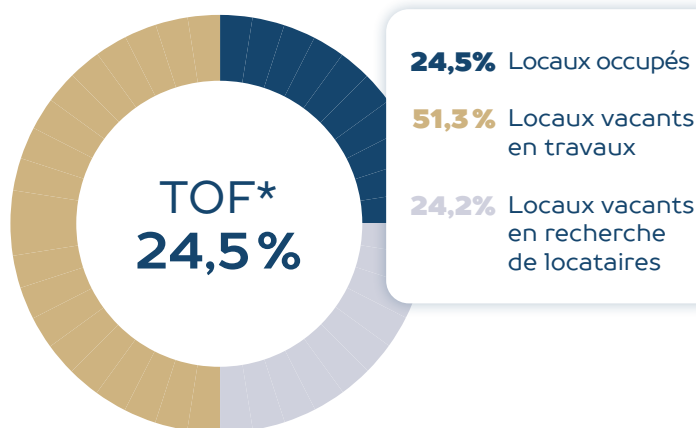


# SITUATION LOCATIVE

## 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 :                             | 11                   |
| Surface habitable totale :                    | 4 568 m <sup>2</sup> |
| Loyers encaissés :                            | 27 641 €             |
| Ratio d'endettement :<br>(emprunts bancaires) | 0%                   |



# PATRIMOINE DE LA SCPI

La SCPI Kyaneos Denormandie 4 détient **11 immeubles** dans son parc immobilier, soit **68 lots** (hors garages et parkings) au 30/06/2025.

| #  | Dép. | Ville               | Adresse                              | Surface | Prix AEM*   | Prix au m² | P1 et P2 | P3 et + | Garages et parkings | Tertiaire |
|----|------|---------------------|--------------------------------------|---------|-------------|------------|----------|---------|---------------------|-----------|
| 1  | 31   | AURIGNAC            | 17-19 rue des Nobles                 | 333 m²  | 519 014 €   | 1560 €     | 4        | 1       | -                   | 1         |
| 2  | 31   | ASPET               | Rue du Cardinal Sourrieu             | 347 m²  | 527 135 €   | 1 521 €    | 2        | 4       | -                   | -         |
| 3  | 30   | BAGNOLS-SUR-CÈZE    | 50 avenue Léon Blum                  | 358 m²  | 517 062 €   | 1 446 €    | 2        | 2       | -                   | 1         |
| 4  | 71   | MÂCON               | 37 rue Lacretelle                    | 413 m²  | 898 649 €   | 2 176 €    | 3        | 4       | -                   | -         |
| 5  | 59   | DOUAI               | 37 rue des Recollets                 | 484 m²  | 1 219 127 € | 2 519 €    | 4        | 6       | 8                   | -         |
| 6  | 31   | SAINT-GAUDENS       | 1 rue Victor Hugo                    | 162 m²  | 357 538 €   | 2 207 €    | 4        | -       | -                   | -         |
| 7  | 47   | VILLE-NEUVE-SUR-LOT | 67 rue Tout y Croît                  | 78 m²   | 204 598 €   | 2 623 €    | 2        | -       | -                   | -         |
| 8  | 13   | CHÂTEAURENARD       | 2-4 rue de la Calade                 | 219 m²  | 308 606 €   | 1 409 €    | -        | 3       | -                   | -         |
| 9  | 47   | TONNEINS            | 1-3-5-7-9-11-13-15-17-19 Rue du Pont | 682 m²  | 1 339 488 € | 1 964 €    | -        | 10      | 25                  | -         |
| 10 | 34   | BÉZIERS             | 29 place Jean Jaurès                 | 997 m²  | 2 381 601 € | 2 389 €    | 1        | 8       | -                   | -         |
| 11 | 64   | PAU                 | 22 rue du 14 juillet                 | 497 m²  | 1 001 000 € | 2 018 €    | 2        | 4       | -                   | -         |

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 4 n'a réalisé aucune opération de ce type sur la période.

# ACTUALITÉ DE LA SCPI

Les associés de la SCPI Kyaneos Denormandie 4 se sont réunis en assemblée générale, sur seconde convocation, le vendredi 06 juin 2025 à 10h30. Nous avons le plaisir de vous informer que l'ensemble des résolutions soumises au vote a été adopté.

## 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 neuf 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 huit 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>e</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 mars 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.

Note d'informations, statuts et documents réglementaires sur : [kyaneosam.com](https://kyaneosam.com)

## Mentions réglementaires

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

KYANEOS

Acteur de  
la rénovation  
immobilière.

Kyaneos Asset Management  
1578 Avenue de la 2<sup>e</sup> 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