



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,

Suite à la résolution des difficultés rencontrées sur l'immeuble de Montargis évoquées au trimestre précédent, une partie des logements a pu être relouée, entraînant une légère hausse du dividende. Nous anticipons la poursuite de cette progression en début d'année 2026.

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

Risque de perte en capital

La SCPI Kyaneos Denormandie 2 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 2 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 2 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 2 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 2 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 12 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

2,15 %

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



4,10 €
par part

	4 ^{er} trimestre 2024	1 ^{er} trimestre 2025	2 ^e trimestre 2025	3 ^e trimestre 2025
Revenus fonciers	7,00 €	3,90 €	4,00 €	4,10 €
Distribution de plus-value	-	-	-	-
Dont distribution récurrente en %*	89,02 %	93,69 %	100 %	100 %
Dont distribution non récurrente en %**	10,98 %	6,31 %	0 %	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*	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.



DONNÉES FINANCIÈRES

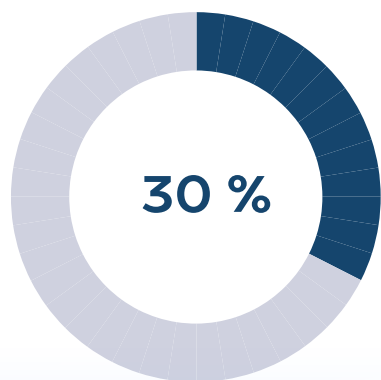
Marché des parts

La SCPI Kyaneos Denormandie 2 étant clôturée aux souscriptions depuis le 31/03/2022, 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)	7 443 650 €	7 443 650 €	7 443 650 €	7 443 650 €
Capital nominal	5 626 500 €	5 626 500 €	5 626 500 €	5 626 500 €
Nombre de parts	7 502	7 502	7 502	7 502
Nombre d'associés	138	138	138	138

Ratio de dettes et autres engagements



30 % Emprunts bancaires

Effet de levier*



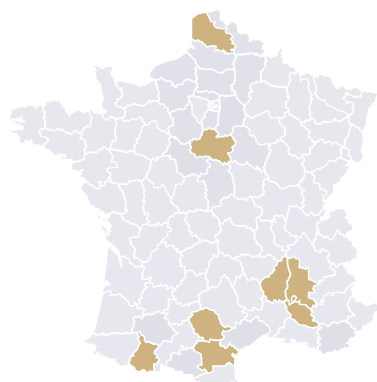
1,43

Au 30 septembre 2025, la dette représente 30 % 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

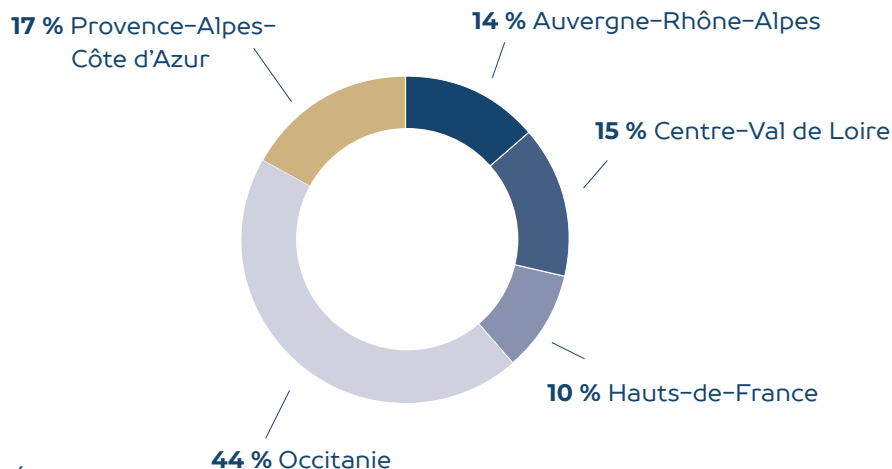
Répartition par départements



● Présence de la SCPI

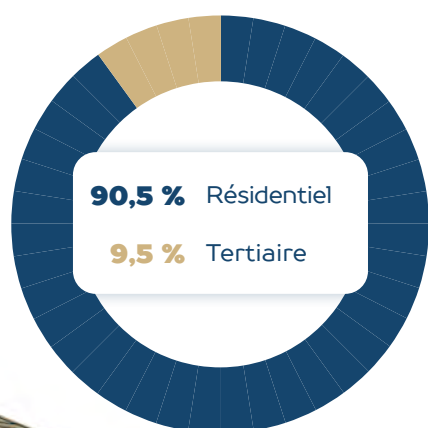
La SCPI Kyaneos Denormandie 2 est implantée dans **8 départements** de France métropolitaine.

Répartition par régions

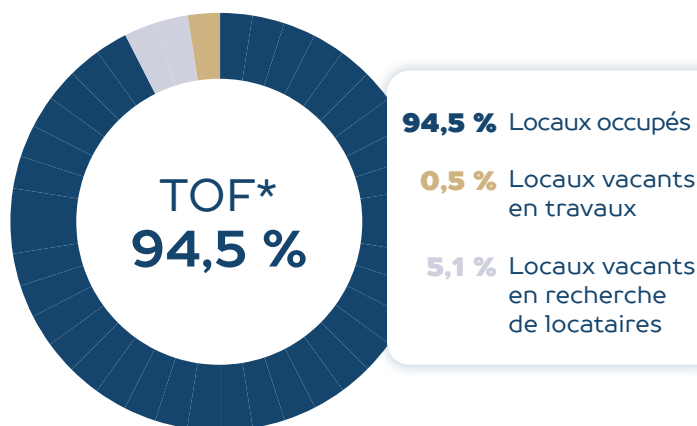


SITUATION LOCATIVE

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 :	9
Nombre de lots :	76
Surface habitable totale :	4 664 m²
Loyers encaissés :	123 752 €

PATRIMOINE DE LA SCPI

Au 30 septembre 2025, la SCPI Kyaneos Denormandie 2 détient **9 immeubles**, soit **76 lots** (hors garages et parkings), représentant une **surface habitable totale de 4 664 m²**.

N°	Dép.	Ville	Adresse	Surface	Prix AEM*	Prix au m²	T1 et T2	T3 et +	Garages et parkings	Tertiaire
1	81	MAZAMET	4 rue des Docks	875 m²	1 220 285 €	1 395 €	10	3	-	-
2	65	TARBES	5 rue André Fourcade Prolongée	346 m²	533 000 €	1 539 €	8	-	-	-
3	84	CAVAILLON	116 avenue de Verdun	631 m²	1 369 000 €	2 170 €	5	3	-	1
4	26	ROMANS-SUR-ISÈRE	8 rue Tortel	390 m²	507 000 €	1 300 €	-	4	-	-
5	07	TOURNON-SUR-RHÔNE	3 rue Marc Sauzet	266 m²	497 000 €	1 868 €	3	1	-	-
6	62	ARRAS	55 rue des 3 Visages	329 m²	992 000 €	3 012 €	-	5	-	1
7	45	MONTARGIS	82 avenue du Général de Gaulle	692 m²	1 236 715 €	1 787 €	5	6	3	2
8	81	MAZAMET	9 rue Daniel Prades	479 m²	683 136 €	1 427 €	5	3	-	-
9	11	NARBONNE	11 rue Gounod	655 m²	835 000 €	1 274 €	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.

Acquisition du trimestre

La SCPI Kyaneos Denormandie 2 n'a réalisé aucune acquisition sur la période.

Cession du trimestre

La SCPI Kyaneos Denormandie 2 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 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	164 kWh	-49 %	10 kCO ₂	5 kCO ₂	-53 %
3	CAVAILLON	207 kWh	84 kWh	-59 %	38 kCO ₂	2 kCO ₂	-95 %
4	ROMANS-SUR-ISÈRE	189 kWh	89 kWh	-53 %	13 kCO ₂	2 kCO ₂	-81 %
5	TOURNON-SUR-RHÔNE	357 kWh	129 kWh	-64 %	12 kCO ₂	4 kCO ₂	-68 %
6	ARRAS	748 kWh	164 kWh	-78 %	41 kCO ₂	5 kCO ₂	-88 %
7	MONTARGIS	354 kWh	164 kWh	-53 %	63 kCO ₂	5 kCO ₂	-92 %
8	MAZAMET	379 kWh	114 kWh	-70 %	83 kCO ₂	3 kCO ₂	-96 %
9	NARBONNE	268 kWh	93 kWh	-65 %	10 kCO ₂	2 kCO ₂	-73 %

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

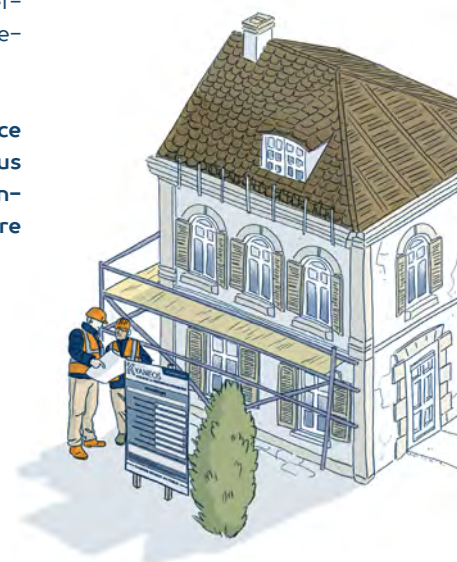
Les résultats sont calculés à partir des 9 immeubles qui constituent le patrimoine de la SCPI et pour lesquels les travaux de rénovation sont désormais terminés.

Le niveau de consommation énergétique sur les logements rénovés a diminué, passant d'une consommation moyenne de 344 kWh/m²/an avant travaux, à 127 kWh/m²/an après travaux, soit une économie d'énergie de -60 %. 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 -82 %, passant de 39 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.

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^{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 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.
Bulletin trimestriel d'information publié le 31/10/2025.

KYANEOS

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