



# Bulletin trimestriel d'information

Période analysée : du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2025  
Période de validité : 4<sup>ème</sup> trimestre 2025

**Chères associées, Chers associés,**

Comme indiqué le trimestre dernier la quasi-totalité des immeubles sont terminés et reloués. À ce jour, seuls ceux de Nérac, Pau et Béziers sont toujours en cours de travaux. Ces travaux devraient cependant être terminés en fin d'année pour une relocation des logements, au plus tard, début 2026. Le dividende de votre SCPI va donc poursuivre sa hausse dans les trimestres à venir.

Nous devrions donc pouvoir vous présenter le tableau d'économie d'énergie et de réduction de gaz à effet de serre réalisés grâce à votre investissement dès le début de l'année 2026.

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

L'équipe de gestion



# LES PRINCIPAUX RISQUES

## Risque de perte en capital

La SCPI Kyaneos Denormandie 4 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 4 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 4 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 4 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 4 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

## Détail de la distribution

	4 <sup>er</sup> trimestre 2024	1 <sup>er</sup> trimestre 2025	2 <sup>e</sup> trimestre 2025	3 <sup>e</sup> trimestre 2025
Revenus fonciers	-	-	-	-
Revenus financiers bruts	-	2,86 €	2,86 €	3,57 €
Prélèvements sur produits financiers <sup>1</sup>	-	0,86 €	0,86 €	1,07 €
Distribution nette	-	2,00 €	2,00 €	2,50 €
Dont distribution récurrente en %**	-	0 %	0 %	77,29 %
Dont distribution non récurrente en %**	-	100 %	100 %	22,71 %
Versement le	-	29/04/2025	29/07/2025	29/10/2025

### Distribution brute



**3,57€**  
par part

\* 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.

## <sup>1</sup>Détail des prélèvements sur produits financiers

	4 <sup>er</sup> trimestre 2024	1 <sup>er</sup> trimestre 2025	2 <sup>e</sup> trimestre 2025	3 <sup>e</sup> trimestre 2025
Revenus financiers bruts	-	2,86 €	2,86 €	3,57 €
Prélèvements obligatoires (12,80 %)	-	0,37 €	0,37 €	0,46 €
Prélèvements sociaux (17,20 %)	-	0,49 €	0,49 €	0,61 €
Montant prélevé	-	0,86 €	0,86 €	1,07 €

**Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.**

## Valeurs de part au 30/06/2025

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.



# DONNÉES FINANCIÈRES

## Marché des parts

La SCPI Kyaneos Denormandie 4 étant clôturée aux souscriptions depuis le 31/12/2024, 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.

	4T 2024	1T 2025	2T 2025	3T 2025
Parts souscrites sur la période	3 878	-	-	-
Parts en attente de cession	-	-	-	-

## Évolution du capital

	4T 2024	1T 2025	2T 2025	3T 2025
Capitalisation (en prix de souscription)	10 991 200 €	10 991 200 €	10 991 200 €	10 991 200 €
Capital nominal	8 286 750 €	8 286 750 €	8 286 750 €	8 286 750 €
Nombre de parts	11 049	11 049	11 049	11 049
Nombre d'associés	182	182	182	182

## Ratio de dettes et autres engagements

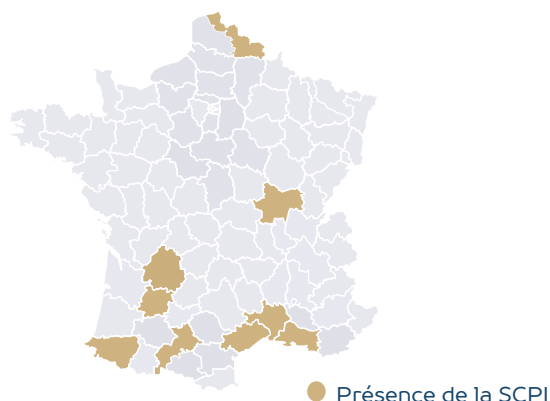


Au 30 septembre 2025, la dette représente 0 % de la valeur de réalisation de la SCPI qui est autorisée à s'endetter au maximum à 40 %.

\* **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.

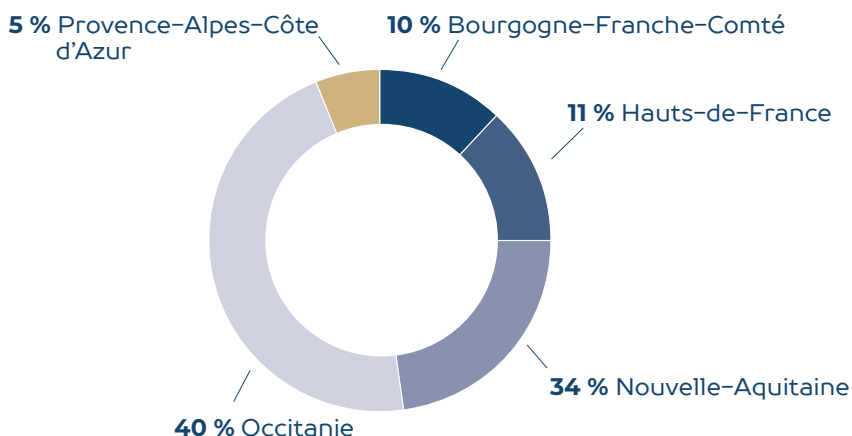
# RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

## Répartition par départements



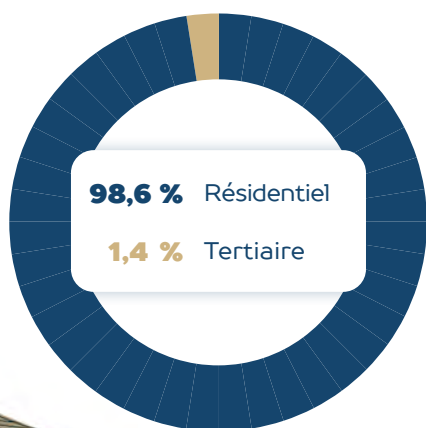
La SCPI Kyaneos Denormandie 4 est implantée dans **9 départements** de France métropolitaine.

## Répartition par régions

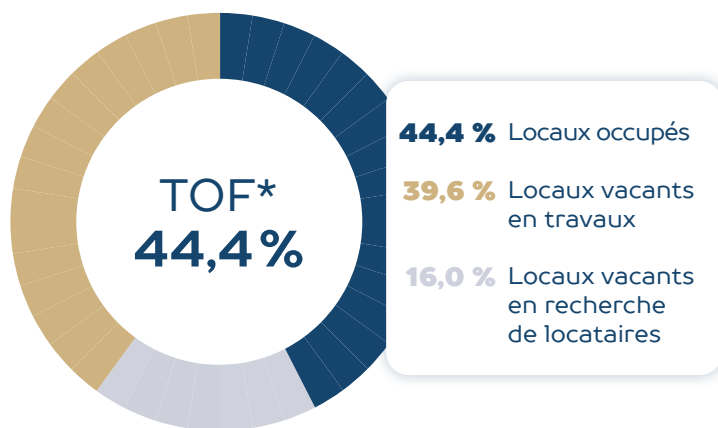


# SITUATION LOCATIVE

## 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 :	<b>13</b>
Nombre de lots :	<b>77</b>
Surface habitable totale :	<b>5 068 m<sup>2</sup></b>
Loyers encaissés :	<b>54 620 €</b>

# PATRIMOINE DE LA SCPI

Au 30 septembre 2025, la SCPI Kyaneos Denormandie 4 détient **13 immeubles**, soit **77 lots** (hors garages et parkings), représentant une **surface habitable totale de 5 068 m<sup>2</sup>**.

#	Dép.	Ville	Adresse	Surface	Prix AEM*	Prix au m <sup>2</sup>	T1 et T2	T3 et +	Garages et parkings	Tertiaire
1	31	AURIGNAC	17-19 rue des Nobles	333 m <sup>2</sup>	519 014 €	1560 €	4	1	-	1
2	31	ASPET	Rue du Cardinal Sourrieu	347 m <sup>2</sup>	532 000 €	1 535 €	2	4	-	-
3	30	BAGNOLS-SUR-CÈZE	50 avenue Léon Blum	358 m <sup>2</sup>	517 062 €	1 446 €	2	2	-	1
4	71	MÂCON	37 rue Lacretelle	413 m <sup>2</sup>	898 649 €	2 176 €	3	4	-	-
5	59	DOUAI	37 rue des Recollets Anglais	484 m <sup>2</sup>	1 223 028 €	2 527 €	4	6	8	-
6	31	SAINT-GAUDENS	1 rue Victor Hugo	138 m <sup>2</sup>	357 538 €	2 207 €	4	-	-	-
7	47	VILLE-NEUVE-SUR-LOT	67 rue Tout y Croît	78 m <sup>2</sup>	209 000 €	2 679 €	2	-	-	-
8	13	CHÂTEAURENARD	2-4 rue de la Calade	219 m <sup>2</sup>	311 126 €	1 421 €	-	3	-	-
9	47	TONNEINS	1-3-5-7-9-11-13-15-17-19 Rue du Pont	682 m <sup>2</sup>	1 342 434 €	1 968 €	-	10	25	-
10	34	BÉZIERS	29 place Jean Jaurès	997 m <sup>2</sup>	2 380 600 €	2 388 €	1	8	-	-
11	64	PAU	22 rue du 14 juillet	497 m <sup>2</sup>	1 001 000 €	2 016 €	2	4	-	-
12	47	NÉRAC	98 rue Gambetta	256 m <sup>2</sup>	520 802 €	2 033 €	2	2	-	1
13	24	BERGERAC	1-3 rue Pierre Ronsard	267 m <sup>2</sup>	578 094 €	2 161 €	-	4	8	-

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.

## Acquisitions du trimestre

Au cours du trimestre, ma SCPI Kyaneos Denormandie 4 a fait l'acquisition de **2 immeubles**, soit **9 lots** (hors garages et parkings), représentant une **surface habitable totale de 523 m<sup>2</sup>**.

#	Dép.	Ville	Adresse	Surface	Prix AEM*	Prix au m <sup>2</sup>	T1 et T2	T3 et +	Garages et parkings	Tertiaire
12	47	NÉRAC	98 rue Gambetta	256 m <sup>2</sup>	520 802 €	2 033 €	2	2	-	1
13	24	BERGERAC	1-3 rue Pierre Ronsard	267 m <sup>2</sup>	578 094 €	2 161 €	-	4	8	-

## Cession du trimestre

La SCPI Kyaneos Denormandie 4 n'a réalisé aucune cession sur la période.

## 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>ème</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](http://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.  
Bulletin trimestriel d'information publié le 31/10/2025.

# 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