

# Bulletin trimestriel d'information T1 2026



Période analysée: du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2026  
Période de validité : 2<sup>ème</sup> trimestre 2026

Chers associé.e.s,

Tous les travaux sont terminés à l'exception d'un logement dans l'immeuble de Béziers qui, malheureusement, bloque la relocation de 2 autres logements.

La relocation des derniers immeubles – Nérac et cet immeuble de Béziers – est en cours et devrait donner lieu à une hausse de votre dividende 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 réalisées grâce à votre investissement dans le Bulletin Trimestriel du 2<sup>ème</sup> trimestre 2026.

L'équipe de Kyaneos AM

## L'essentiel du trimestre



Prix de part  
**1 000 €**



Dividende par part  
**3,00 €**



Patrimoine  
**13** IMMEUBLES  
soit 77 lots



Capitalisation  
**11 M€**



Associés  
**182**

### 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.**

Le retrait de vos parts de SCPI pourrait prendre plusieurs mois. La SCPI Denormandie 4 s'inscrit dans un horizon de placement recommandé allant jusqu'à sa dissolution.

### Y a-t-il un risque de conflit d'intérêt ?

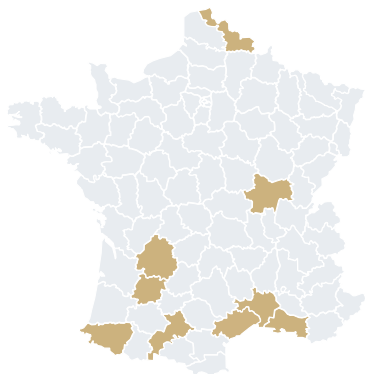
**Oui.**

Ce conflit d'intérêt est encadré en s'assurant que les honoraires facturés par les sociétés liées (Kyaneos Gestion et AMG Services) sont équivalents à ceux facturés par nos autres prestataires.

# Situation locative

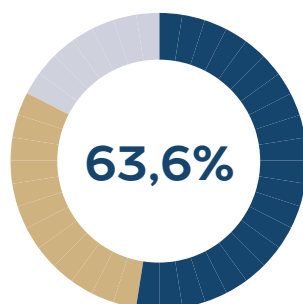
## Répartition par départements

● Présence de la SCPI



La SCPI Kyaneos Denormandie 4 s'étend sur **9 départements**.

## Taux d'occupation financier\*



**63,6%** Locaux occupés

**20,8%** Locaux vacants en travaux

**15,6%** Locaux vacants en recherche de locataires

## Répartition typologique des loyers



**96,3%**

Habitations



**3,7%**

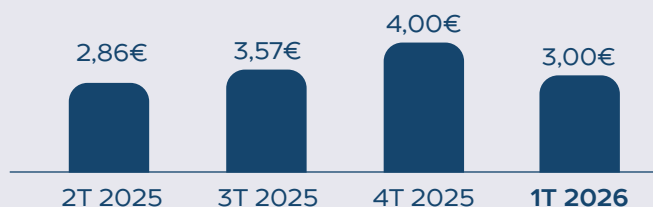
Commerces et bureaux



Loyers encaissés sur la période

**90 782 €**

# 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.



**1,33%**

Taux de distribution 2025\*

Détail de la distribution	2T 2025	3T 2025	4T 2025	1T 2026
Revenus fonciers	-	-	-	<b>3,00€</b>
Revenus financiers bruts	2,86€	3,57€	4,00€	-
Prélèvements sur produits financiers	0,86€	1,07€	1,20€	<b>-€</b>
Distribution nette	2,00€	2,50€	2,80€	<b>3,00€</b>
Dont revenus récurrents	100%	100%	100%	<b>100%</b>
Dont revenus non récurrents	0%	0%	0%	<b>0%</b>

Évolution du capital	2T 2025	3T 2025	4T 2025	1T 2026
Capitalisation (en prix de souscription)	11 049 k€	11 049 k€	11 049 k€	<b>11 049 k€</b>
Capital nominal	8 286 k€	8 286 k€	8 286 k€	<b>8 286 k€</b>
Nombre de parts	11 049	11 049	11 049	<b>11 049</b>
Nombre d'associés	182	182	182	<b>182</b>

# Patrimoine de la SCPI

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

N°	Dépt.	Ville	Adresse	Surface habitable totale	Prix AEM* travaux inclus	Prix au m <sup>2</sup>	T1 et T2	T3 et +	Garages et parkings	Tertiaire
1	31	AURIGNAC	17 et 19 rue des Nobles	333 m <sup>2</sup>	519 014 €	1 560 €	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	-	-
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 €	2 598 €	4	-	-	-
7	47	VILLENEUVE-SUR-LOT	67 rue Tout y croît	78 m <sup>2</sup>	209 000 €	2 679 €	2	-	-	-
8	13	CHÂTEAURENARD	2 et 4 rue de la Calade	219 m <sup>2</sup>	311 126 €	1 421 €	-	3	-	-
9	47	TONNEINS	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 et 3 rue Pierre Ronsard	267 m <sup>2</sup>	578 094 €	2 161 €	-	4	8	-

**Total de la SCPI** Nombre d'actifs : **13** Nombre de lots : **77** Surface habitable totale : **5 068 m<sup>2</sup>**

La SCPI n'a pas recours à des investissements indirects via des SCI ou SAS.

## Cession du trimestre

La SCPI Kyaneos Denormandie 4 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 31/12/2025

Prix de souscription	1 000 €
Valeur IFI*	701,18 €
Valeur de réalisation*	708,57 €
Valeur de reconstitution*	858,13 €

Les termes signalés par un astérisque (\*) sont définis en page 4.

## Effet de levier\*

1,00

## Ratio de dettes



La dette représente 0% de la valeur de réalisation de la SCPI qui est autorisée à s'endetter au maximum à 40%.

---

# 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 divisés 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 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> 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 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 décembre 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.

### 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 5% TTI maximum du montant des travaux immobilisés HT effectivement réalisés.

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.  
Visa AMF n° 23-06 du 01/08/2023.  
Durée de la SCPI : Jusqu'au 26/07/2034.

Commissaire aux comptes: J. Causse et associés.  
Dépositaire: Société Générale Securities Services.  
Évaluateur indépendant: Adéquation expertise.  
Bulletin trimestriel d'information publié le 04/02/2026.

**KYANEOS**


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.com


Kyaneos Asset Management  
SAS au capital de 276 500 €  
Enregistrée sous 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

# KYANEOS

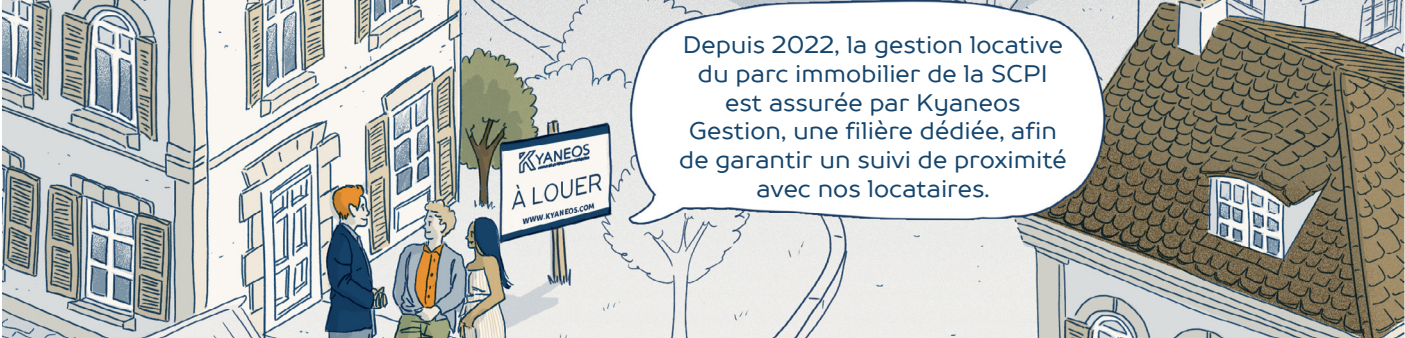
ACTEUR DE LA RÉNOVATION IMMOBILIÈRE




Depuis 2018, les équipes de Kyaneos sillonnent les petites et moyennes villes de France pour dénicher des biens à fort potentiel de rénovation.



Les travaux de rénovation, menés avec des entreprises locales, permettent d'améliorer la performance énergétique des immeubles et lutter contre le mal logement.



Depuis 2022, la gestion locative du parc immobilier de la SCPI est assurée par Kyaneos Gestion, une filiale dédiée, afin de garantir un suivi de proximité avec nos locataires.



En 2024, nous avons créé AMG Services, une société dédiée à l'entretien et au dépannage de nos immeubles, pour assurer leur pérennité et améliorer la satisfaction de nos locataires.

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 garantir que toutes les décisions soient prises dans l'intérêt exclusif des porteurs de parts de la SCPI. Les transactions avec des parties liées sont encadrées par des procédures de contrôle interne renforcées et font l'objet d'une information dans le rapport annuel.