Bulletin trimestriel d'information T3 2026

KYANEOS
DENORMANDIE 4

Période analysée : du 1er juillet au 30 septembre 2026
Période de validité : 4ème trimestre 2026

Chères associées, chers associés,

La rénovation du patrimoine de votre SCPI Kyaneos Denormandie 4 touche à sa fin. L'ensemble des travaux est désormais achevé, à l'exception d'un logement de l'immeuble de Béziers, dont le chantier est en cours.

Ce dernier logement retarde malheureusement la relocation de deux autres appartements du même immeuble, mais une fois ce chantier terminé et ces logements remis en location, les revenus locatifs supplémentaires pourraient permettre une progression du dividende au cours de l'année prochaine.

Le tableau des économies d'énergie sera complété dès que les diagnostics de performance énergétique (DPE) des deux derniers immeubles auront été réalisés. Les résultats déjà obtenus sont très encourageants : comme nous nous y étions engagés, ils dépassent largement les exigences du dispositif fiscal Denormandie, et nous en sommes particulièrement fiers. Chaque logement rénové, c'est un meilleur confort pour ses occupants et une empreinte environnementale réduite.

Une fois encore, merci pour votre confiance : c'est grâce à vous que nous pouvons redonner vie à tous ces logements !

L'équipe de Kyaneos AM

L'essentiel du trimestre

Prix de part
1 000 €

Dividende par part
4,50 €
Payé le 29/10/2026

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.**

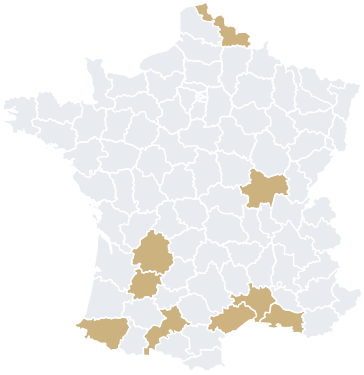
Puis-je récupérer mon investissement à tout moment ? **Non.**
La cession de vos parts sur le marché secondaire pourrait prendre plusieurs mois, sans garantie de délai ni de prix. La SCPI Kyaneos Denormandie 4 s'inscrit dans un horizon de placement recommandé allant jusqu'à sa dissolution.

Y a-t-il un risque de conflit d'intérêts ?
Oui.
Ce conflit d'intérêts est encadré : la société de gestion s'assure que les honoraires facturés par les sociétés liées (Kyaneos Gestion et AMG Services) sont équivalents à ceux facturés par ses autres prestataires.

Situation locative

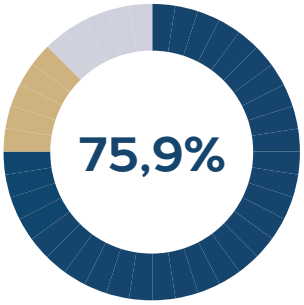
Répartition par départements

Présence de la SCPI



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

Taux d'occupation financier*



75,9 % Locaux occupés

12,0% Locaux vacants en travaux

12,1% Locaux vacants en recherche de locataires

Répartition typologique des loyers



96,9%
Habitations



3,1%
Commerces et bureaux



Loyers encaissés sur la période

103 247 €

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	4T 2025	1T 2026	2T 2026	3T 2026
Revenus fonciers	-	3,00 €	-	4,50 €
Revenus financiers bruts	4,00€	-	5,00 €	-
Prélèvements sur produits financiers	1,20€	-	1,50 €	-
Distribution nette	2,80€	3,00 €	3,50 €	4,50 €
Dont revenus récurrents	100%	100%	100%	100%
Dont revenus non récurrents	0%	0%	0%	0%

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

Patrimoine de la SCPI

La SCPI Kyaneos Denormandie 4 détient **13 immeubles**, soit **77 lots** (hors garages et parkings), représentant une **surface habitable totale de 5 069 m²**. La SCPI n'a pas recours à des investissements indirects via des SCI ou SAS.

N°	Dépt.	Ville	Adresse	Surface habitable totale	Prix AEM* travaux inclus	Prix au m²	T1 et T2	T3 et +	Garages et parkings	Tertiaire
1	31	AURIGNAC	17 et 19 rue des Nobles	333 m²	519 014 €	1 560 €	4	1	–	1
2	31	ASPET	Rue du Cardinal Sourrieu	347 m²	532 000 €	1 535 €	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 Anglais	484 m²	1 223 028 €	2 527 €	4	6	8	–
6	31	SAINT-GAUDENS	1 Rue Victor Hugo	138 m²	357 538 €	2 598 €	4	–	–	–
7	47	VILLENEUVE-SUR-LOT	67 rue Tout y croît	78 m²	209 000 €	2 679 €	2	–	–	–
8	13	CHÂTEAURENARD	2 et 4 rue de la Calade	219 m²	311 126 €	1 421 €	–	3	–	–
9	47	TONNEINS	Rue du Pont	682 m²	1 342 434 €	1 968 €	–	10	25	–
10	34	BÉZIERS	29 place Jean Jaurès	997 m²	2 380 600 €	2 388 €	1	8	–	–
11	64	PAU	22 rue du 14 juillet	497 m²	1 001 000 €	2 016 €	2	4	–	–
12	47	NÉRAC	98 rue Gambetta	256 m²	520 802 €	2 033 €	2	2	–	1
13	24	BERGERAC	1 et 3 rue Pierre Ronsard	267 m²	578 094 €	2 161 €	–	4	8	–
Total de la SCPI			**Nombre d'actifs : 13**		**Nombre de lots : 77**		**Surface habitable totale : 5 069 m²**			

Cessions 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 30/06/2026
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 5.

Effet de levier*

1,13

Ratio de dettes



La dette représente 11% de la valeur de réalisation de la SCPI qui est autorisée à s'endetter au maximum à 40%.

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	CHATEAURENARD	277 kWh	70 kWh	**75%**	9 kCO2	2 kCO2	**81%**
2	BERGERAC	263 kWh	82 kWh	**69%**	57 kCO2	3 kCO2	**96%**
3	BAGNOLS-SUR-CEZE	192 kWh	99 kWh	**48%**	27 kCO2	3 kCO2	**90%**
4	ASPET	212 kWh	79 kWh	**63%**	59 kCO2	2 kCO2	**97%**
5	AURIGNAC	391 kWh	124 kWh	**68%**	13 kCO2	3 kCO2	**77%**
6	SAINT GAUDENS	455 kWh	220 kWh	**52%**	38 kCO2	7 kCO2	**83%**
7	VILLENEUVE SUR LOT	545 kWh	198 kWh	**64%**	18 kCO2	6 kCO2	**66%**
8	TONNEINS	249 kWh	165 kWh	**34%**	54 kCO2	5 kCO2	**91%**
9	DOUAI	273 kWh	89 kWh	**67%**	59 kCO2	2 kCO2	**96%**
10	PAU	232 kWh	142 kWh	**39%**	39 kCO2	4 kCO2	**90%**
11	MACON	294 kWh	132 kWh	**55%**	36 kCO2	4 kCO2	**89%**
12	BÉZIERS	**Travaux en cours**					
13	NÉRAC	**Calcul en cours**					

Kyaneos communique les résultats du diagnostic de performance énergétique (DPE) des logements de la SCPI Kyaneos Denormandie 4, calculés à partir des 11 immeubles dont le DPE après travaux est disponible, sur les 13 immeubles du patrimoine

La consommation d'énergie des immeubles ainsi que les ratios d'économie d'énergie et de gaz à effet de serre, sont pondérés par la surface de chaque logement : par exemple, un logement de 60 m² compte deux fois plus qu'un logement de 30 m² dans les calculs du tableau ci-dessus. Après travaux, la consommation énergétique moyenne a diminué de 56%, passant de 278 à 123 kWh/m²/an, avec une amélioration du DPE de la note E à la note C. Les émissions de gaz à effet de serre ont, quant à elles, baissé de 92%, passant de 42 à 4 kgéqCO_2/m², faisant évoluer la note de D à A.

Ces performances ont été rendues possibles grâce à l'épargne que vous nous avez confiée. Nous vous remercions pour votre confiance.



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 divisée 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 1er 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 1er 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 à compter du 1er janvier 2026 sont soumis à une imposition forfaitaire unique de 31,4% 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 18,6%.
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 1er janvier 2018) augmenté des prélèvements sociaux de 17,2%, soit un taux global de 36,2%, avec une exonération partielle jusqu'à la 30ème 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 nue-propriété 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'impôt 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 (il convient au préalable de 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'information, statuts et documents réglementaires sur : **kyaneosam.com**

Mentions réglementaires

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

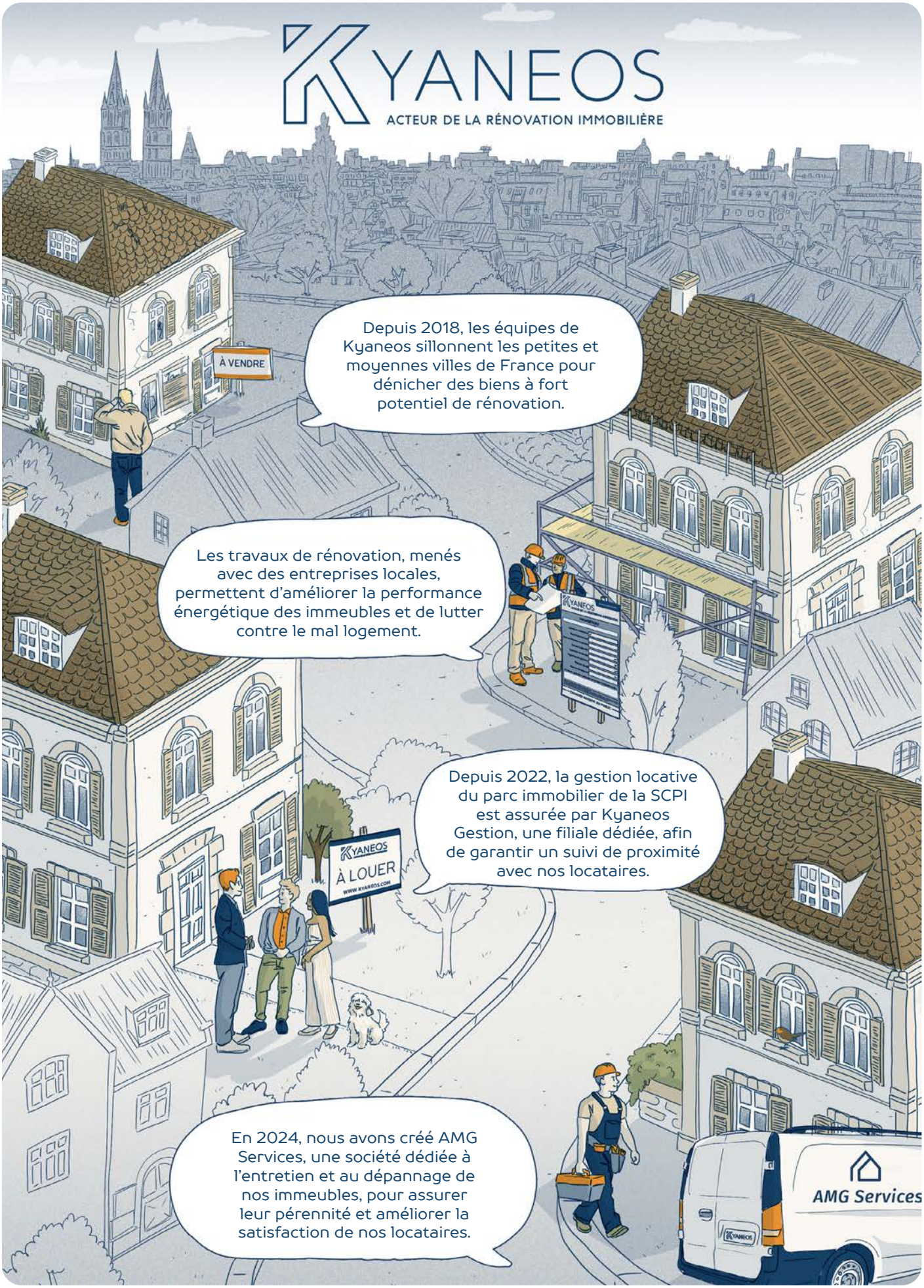
Commissaire aux comptes : J. Causse et associés.
Dépositaire : Société Générale Securities Services.
Évaluateur indépendant : Adéquation expertise.
Bulletin trimestriel d'information publié le 02/11/2026.

KYANEOS

Kyaneos Asset Management
1578 Avenue de la 2e 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 le 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



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 prévenir et à gérer ces situations dans l'intérêt des porteurs de parts de la SCPI. Les transactions avec des parties liées sont encadrées par des procédures de contrôle interne et font l'objet d'une information dans le rapport annuel.