Bulletin trimestriel d'information T3 2026

KYANEOS
DENORMANDIE 5

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

Chères associées, chers associés,

Après les acquisitions de Douai (59) et de Montfavet (84), nous nous sommes positionnés ce trimestre sur un nouvel immeuble situé à Yvetot (76), comprenant 11 logements pour une surface totale d'environ 640 m². Cette ville normande, bien desservie et dynamique, correspond pleinement à notre stratégie d'investissement dans des communes moyennes où la demande locative est solide.

Par ailleurs, l'acquisition de la maison située à Gisors (27), sur laquelle nous nous étions positionnés le trimestre dernier, devrait être finalisée d'ici la fin de l'année.

Une fois ces acquisitions réalisées, les travaux de rénovation pourront démarrer afin de proposer à la location des logements confortables et performants sur le plan énergétique, conformément aux exigences du dispositif Denormandie.

Nous ne manquerons pas de vous tenir informés de l'avancement de ces projets dans les prochains bulletins.

Merci pour votre confiance, qui nous permet de redonner vie à des logements anciens !

L'équipe de Kyaneos AM

L'essentiel du trimestre

Prix de part
1 000 €

Dividende par part
N/A

Patrimoine
2 IMMEUBLES
soit 17 lots

Capitalisation
4 M€

Associés
72

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 5 s'inscrit dans un horizon de placement recommandé allant jusqu'à sa dissolution.

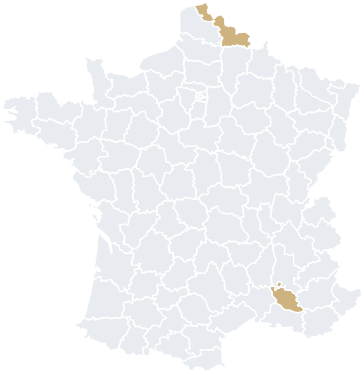
Y a-t-il un risque de conflit d'intérêts ?
Oui.
Ce conflit d'intérêts est encadré : la société de gestion s'assure que les honoraires facturés par les sociétés liées (Kyaneos Gestion et AMG Services) sont équivalents à ceux facturés par ses autres prestataires.



Situation locative

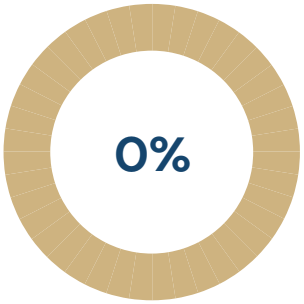
Répartition par départements

Présence de la SCPI



La SCPI Kyaneos Denormandie 5 s'étend sur **2 départements**.

Taux d'occupation financier*



0% Locaux occupés

100% Locaux vacants en travaux

0% Locaux vacants en recherche de locataires

Répartition typologique des loyers



0% Habitations



0% Commerces et bureaux



Loyers encaissés sur la période

N/A



N/A

Taux de distribution 2025*

Performances de la SCPI

Aucun dividende payé à ce jour

4T 2025 1T 2026 2T 2026 **3T 2026**

- Revenus récurrents (loyers)
- Revenus non récurrents (distribution de plus-value, report à nouveau...)

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Marché des parts	4T 2025	1T 2026	2T 2026	3T 2026
Parts souscrites sur la période	2 132	481	740	698
Parts souscrites compensant les retraits	-	-	-	-
Parts en attente de cession	-	-	-	-
Transaction de gré à gré	-	-	-	-

Évolution du capital	4T 2025	1T 2026	2T 2026	3T 2026
Capitalisation (en prix de souscription)	2 132 k€	2 613 k€	3 353 k€	4 051 k€
Capital nominal	1 812 k€	2 221 k€	2 850 k€	3 443 k€
Nombre de parts	2 132	2 613	3 353	4 051
Nombre d'associés	41	47	59	72

Patrimoine de la SCPI

La SCPI Kyaneos Denormandie 5 détient **2 immeubles**, soit **17 lots** (hors garages et parkings), représentant une **surface habitable totale de 970 m²**.

N°	Dépt.	Ville	Adresse	Surface habitable totale	Prix AEM* travaux inclus	Prix au m²	T1 et T2	T3 et +	Garages et parkings	Tertiaire
1	59	DOUAI	37 rue des récollets anglais	730 m²	1 932 000 €	2 647 €	5	8	–	–
2	84	MONTFAVET	71 rue des paroissiens	240 m²	643 182 €	2 680 €	–	4	4	–
Total de la SCPI			**Nombre d'actifs : 2**		**Nombre de lots : 17**		**Surface habitable totale : 970 m²**			

Acquisition du trimestre

La SCPI Kyaneos Denormandie 5 n' a réalisé aucune acquisition sur la période.

Cession du trimestre

La SCPI Kyaneos Denormandie 5 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*	N/A
Valeur de réalisation*	876,92 €
Valeur de reconstitution*	974,19 €

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

Effet de levier*

1

Ratio de dettes

0% 40%

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 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 reçues dans la limite du capital maximum statutaire de la SCPI s'élevant à 8 500 000 €. Le bulletin de souscription énonce les modalités de chaque émission et en particulier son montant, les dates d'ouverture et de clôture de la souscription, le prix des parts nouvelles, leur date d'entrée en jouissance. Le minimum de souscription, pour tout nouvel associé, est de 10 parts. Aucun minimum de souscription n'est exigé pour les souscriptions ultérieures des associés. Le prix de souscription d'une part est fixé à 1 000 € : 850 € de nominal et 150 € de prime d'émission. La commission de souscription – 12% TTI – est prélevée sur la prime d'émission. Les parts souscrites portent jouissance le premier jour du 12ème mois qui suit celui de l'encaissement de l'intégralité du prix de souscription et de la transmission à la Société de gestion de l'intégralité du dossier de souscription pour que celui-ci puisse être validé.

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 250 € 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 3% 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 5, Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe.
Visa AMF n° 25-18 du 14/10/2025.
Durée de la SCPI : Jusqu'au 08/09/2037.

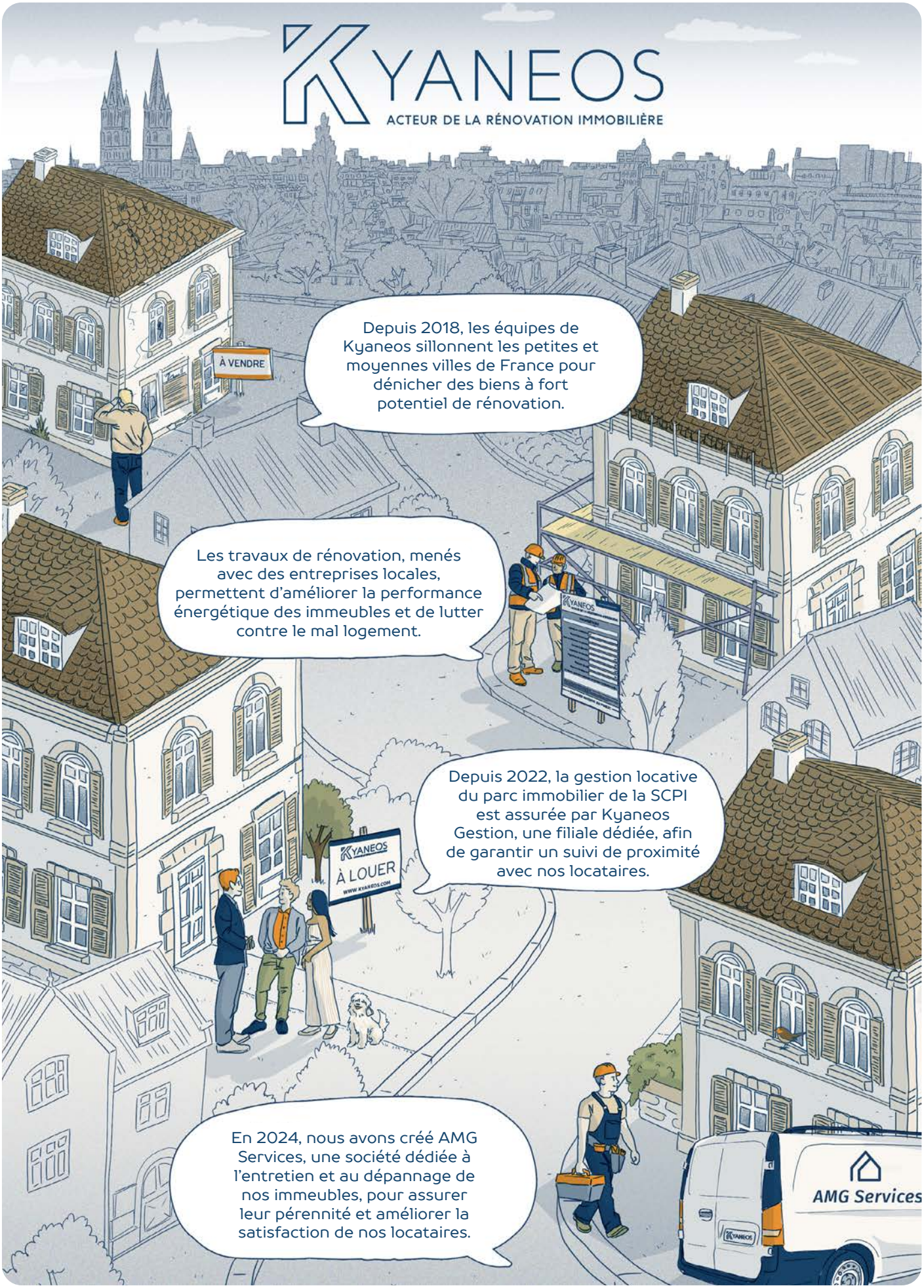
Commissaire aux comptes : FI Partners.
Dépositaire : Société Générale Securities Services.
Évaluateur indépendant : Adéquation expertise.
Bulletin trimestriel d'information publié le 02/11/2026.

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.