



**KYANEOS**

**RAPPORT ANNUEL  
EXERCICE 2023**

**SCPI KYANEOS DENORMANDIE**

<sup>^</sup> #3 - 3 rue du Rempart Touronc 09100 Pamiers

\*Toutes les photos d'immeubles sur le rapport annuel sont des immeubles détenus par la SCPI Kyaneos Denormandie.



# SOMMAIRE



^ #4 - 8 rue Ronceraie 41000 Blois

- 4 — Chiffres clés
- 5 — Édito
- 7 — Rapport de gestion
- 17 — Les comptes au 31.12.2023
- 28 — Rapport du commissaire aux comptes
- 33 — Projet de résolutions
- 38 — Politique de rémunération et de contrôle interne



# Avertissement

La SCPI détient directement et/ou indirectement des immeubles dont la vente exige des délais qui dépendront de l'état du marché immobilier.

En cas de demande de retrait (remboursement) de vos parts, vous n'avez ni garantie de délai ni garantie d'exécution. Par ailleurs, la somme que vous récupérerez pourra être inférieure à celle que vous aviez investie, en cas de baisse de la valeur des actifs de la SCPI, en particulier du marché de l'immobilier, sur la durée de votre placement.

Avant d'investir dans la SCPI Kyaneos Denormandie gérée par Kyaneos Asset Management, vous devez lire attentivement le Document d'Information Clé (DIC), les statuts et la note d'information. Ces documents sont disponibles sur simple demande auprès de la société de gestion ou sur son site internet [kyaneosam.com](http://kyaneosam.com).

Il y a un risque de conflit d'intérêts : La gestion locative de certains immeubles de la SCPI Kyaneos Denormandie est confiée à une société liée au groupe Kyaneos AM. Ce conflit d'intérêts est encadré en s'assurant que les honoraires facturés par Kyaneos Gestion sont équivalents à ceux facturés par nos autres prestataires.

Enfin, le rendement de la SCPI n'est pas garanti et les performances passées ne préjugent pas des performances à venir.

Préalablement à tout placement, assurez-vous qu'il corresponde à votre situation patrimoniale, votre profil de risque et vos objectifs de placement.



^ #3 - 3 rue du Rempart Touronc - 09100 Pamiers

	31.12.2023
Capitalisation (en prix de souscription)	11 405 150 €
Valeur Vénale	11 070 800 €
Résultat par part en pleine jouissance	26,23 €
Dividende par part en pleine jouissance	26 €
Nombre d'immeubles	19
Nombre de lots	113
Surface totale en m <sup>2</sup>	6 695 m <sup>2</sup>
Nombre d'associés	259
Nombre total de parts	11 456

# Chiffres clés





^ #1 - 88 - 100 chemin de Donne  
84300 Cavaillon

# 01 Edito





Mesdames, Messieurs,

Chers Associés de la SCPI Kyaneos Denormandie.

À compter de cette année, les rapports annuels de votre SCPI seront probablement un peu répétitifs puisque les informations relatives aux gains énergétiques ne seront plus modifiées : en effet, les gains énergétiques ont été réalisés lors des travaux de rénovation initiale et nous n'anticipons pas d'autres travaux – autres que la maintenance et l'entretien courant – pendant la durée de vie de votre SCPI.

Le rendement a progressé sur l'ensemble de l'année 2023 à l'exception du 4<sup>ème</sup> trimestre où nous avons été surpris par l'ampleur de la hausse des Taxes Foncières. Le dividende pourra reprendre sa hausse dans les trimestres à venir.

Vous trouverez ci-dessous le tableau récapitulatif des économies d'énergie réalisées sur tous les immeubles. À nouveau, nous vous remercions pour votre confiance qui nous aura permis de réaliser ces travaux de rénovation !

La société de gestion

## ▼ ÉVOLUTION DES DPE PAR IMMEUBLE AVANT/APRÈS TRAVAUX

#	Dépt.	Ville	kWh avant travaux	kWh après travaux	Amélioration en %	GES avant travaux	GES après travaux	Amélioration en %
1	84	CAVAILLON	412 kWh	69 kWh	<b>-83%</b>	24 kCO2	1 kCO2	<b>-96%</b>
2	45	MONTARGIS 01	304 kWh	147 kWh	<b>-51%</b>	48 kCO2	6 kCO2	<b>-87%</b>
3	09	PAMIERIS	276 kWh	134 kWh	<b>-51%</b>	56 kCO2	3 kCO2	<b>-95%</b>
4	41	BLOIS	306 kWh	171 kWh	<b>-44%</b>	71 kCO2	11 kCO2	<b>-85%</b>
5	84	CARPENTRAS 01	327 kWh	168 kWh	<b>-49%</b>	16 kCO2	4 kCO2	<b>-75%</b>
6	34	BEZIERS 01	337 kWh	116 kWh	<b>-65%</b>	10 kCO2	2 kCO2	<b>-80%</b>
7	32	AUCH	376 kWh	162 kWh	<b>-57%</b>	65 kCO2	4 kCO2	<b>-94%</b>
8	83	BRIGNOLES	302 kWh	116 kWh	<b>-62%</b>	16 kCO2	3 kCO2	<b>-81%</b>
9	81	MAZAMET	243 kWh	169 kWh	<b>-31%</b>	73 kCO2	4 kCO2	<b>-95%</b>
10	84	CARPENTRAS 02	236 kWh	126 kWh	<b>-47%</b>	30 kCO2	3 kCO2	<b>-90%</b>
11	34	BEZIERS 02	422 kWh	135 kWh	<b>-68%</b>	13 kCO2	4 kCO2	<b>-69%</b>
12	11	NARBONNE 01	372 kWh	116 kWh	<b>-69%</b>	11 kCO2	3 kCO2	<b>-73%</b>
13	41	ROMORANTIN-LANTHENAY	428 kWh	139 kWh	<b>-68%</b>	13 kCO2	4 kCO2	<b>-69%</b>
14	77	MONTEREAU-FAULT-YONNE	261 kWh	166 kWh	<b>-36%</b>	8 kCO2	4 kCO2	<b>-50%</b>
15	11	NARBONNE 02	482 kWh	93 kWh	<b>-81%</b>	25 kCO2	2 kCO2	<b>-92%</b>
16	84	MONTFAVET	418 kWh	183 kWh	<b>-56%</b>	14 kCO2	5 kCO2	<b>-64%</b>
17	45	MONTARGIS 002	445 kWh	134 kWh	<b>-70%</b>	84 kCO2	3 kCO2	<b>-96%</b>
18	41	SELLES-SUR-CHER*			N/A			
19	41	SELLES-SUR-CHER*			N/A			

\*Ces acquisitions ne répondent pas aux obligations du Dispositif Denormandie et correspondent à un objectif de placement de trésorerie.



^ #3 - 3 rue du Rempart Touronc  
09100 Pamiers

02

# Rapport de gestion



## ▾ INTRODUCTION

Le parc immobilier de la SCPI Kyaneos Denormandie est définitif et tous les travaux sont terminés. Le rendement a augmenté chaque trimestre en 2023 et devrait poursuivre son augmentation en 2024.

## ▾ ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Nous vous convoquerons prochainement en Assemblée Générale Ordinaire, afin de vous rendre compte de la vie de votre société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023. Après avoir entendu notre rapport de gestion, vous prendrez connaissance du rapport du Conseil de Surveillance.

Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2023 seront soumis à votre approbation après la communication des rapports du Commissaire aux Comptes. La date et les résolutions proposées sont inscrites à la page 36.

## ▾ POLITIQUE DE GESTION ET DE SUIVI

Comme indiqué l'année dernière, la SCPI est constituée de 113 lots, répartis sur 14 villes et 10 départements différents. Concernant la typologie des actifs :

- ▴ 15% sont des maisons ou « maisons de ville »
- ▴ 60% des logements ont 2 chambres ou plus.

Nous pensons que ce choix, de privilégier des maisons ou des grands appartements, sera un réel avantage lors de la dissolution de la SCPI.

## ▾ DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Conformément à notre stratégie d'investissement, nous avons décidé de vous communiquer le diagnostic de performance énergétique (DPE) de nos logements.

Le niveau de consommation énergétique et d'émissions de Gaz à Effet de Serre des logements rénovés a considérablement diminué comme vous pourrez le constater dans le tableau de la page 6.

## ▾ EVÈNEMENT IMPORTANTS RENCONTRÉS DURANT L'EXERCICE

Il n'y a pas d'événements importants intervenus cette année.

## ▾ DIFFICULTÉS PARTICULIÈRES RENCONTRÉES DURANT L'EXERCICE

L'immeuble situé à Narbonne a nécessité des travaux de reprise de structure plus importants que prévu qui ont fortement retardé le chantier.

## ▾ PATRIMOINE IMMOBILIER

Pour l'inventaire immobilier complet de votre SCPI, se référer au tableau de la page 16.

## ▾ ETAT D'ENDETTEMENT DE LA SCPI

Au 31/12/2023, la dette représente 21% de la capitalisation de la SCPI, qui est autorisée à s'endetter au maximum à 40%.



## ▽ RÉSULTAT À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

	31.12.2023
Prix de souscription total	N/A
Résultat de l'exercice	300 497 €
Dividende versé (par part en pleine jouissance)	26 €
Taux de distribution annualisé sur valeur de marché	2.60 %
Report à nouveau cumulé, en capital (par part en pleine jouissance)	0,23 €

## ▽ CAPITAL, VALEUR ET MARCHÉ DES PARTS

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	NOMBRE DE PARTS AU 31/12	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12	PRIX DE SOUSCRIPTION AU 31/12
2023	8 592 000 €	11 456	259	N/A



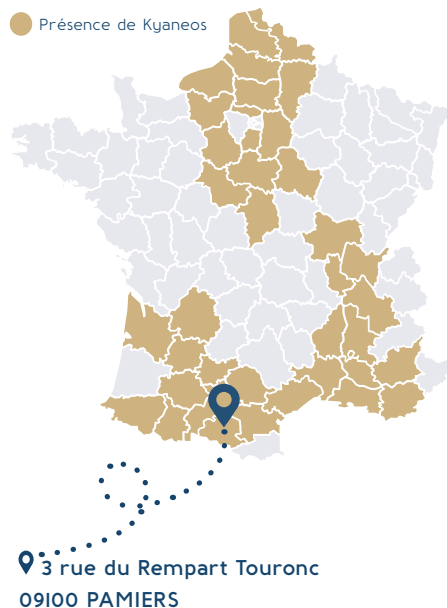
^ #17 - 6 rue Périer - 45200 Montargis

## EXEMPLES DE RÉNOVATION RÉALISÉE PAR LA SCPI KYANEOS DENORMANDIE

### AVANT



● Présence de Kyaneos



3 rue du Rempart Touronc  
09100 PAMIERIS



### La petite histoire

La SCPI Kyaneos Denormandie a fait l'acquisition d'un immeuble de 470m<sup>2</sup> comportant 7 logements au 3 rue du Rempart Touronc à Pamiers, dans le département de l'Ariège. Il s'agit d'un bâtiment datant du début du siècle comportant un grand garage pouvant accueillir les véhicules des locataires.

EDITO

RAPPORT DE GESTION

LES COMPTES  
AU 31 DÉCEMBRE 2023

RAPPORT DU COMMISSAIRE  
AUX COMPTES

PROJET  
DE RÉSOLUTIONS

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION  
ET DE CONTRÔLE INTERNE

# APRÈS

## Quoi de neuf ?

Travaux réalisés sur l'immeuble :

- Façade, volets et menuiseries
- Isolation des combles et murs
- Électricité et plomberie
- Aménagement intérieur (cuisine, salle de bain et sol)
- Pompe à chaleur et VMC hygro B



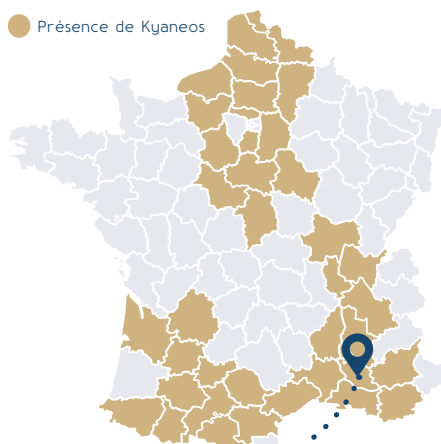
**Le petit + qui fait la différence !  
la cour est de nouveau accessible  
aux locataires.**

## ▾ EXEMPLES DE RÉNOVATION RÉALISÉE PAR LA SCPI KYANEOS DENORMANDIE

### AVANT



● Présence de Kyaneos



📍 88 - 100 chemin de Donne  
84300 Cavailon



### La petite histoire

La SCPI Kyaneos Denormandie a fait l'acquisition d'un ensemble de 4 maisons mitoyennes de 232m<sup>2</sup> au 88 - 100 chemin de Donne à Cavailon, dans le département de Vaucluse. Les maisons étaient laissées à l'abandon depuis plusieurs dizaines d'années.

EDITO

RAPPORT DE GESTION

LES COMPTES  
AU 31 DÉCEMBRE 2023

RAPPORT DU COMMISSAIRE  
AUX COMPTES

PROJET  
DE RÉSOLUTIONS

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION  
ET DE CONTRÔLE INTERNE

# APRÈS

## Quoi de neuf ?

Travaux réalisés sur les maisons :

- Façade, toiture, volets et menuiseries
- Isolation des combles et murs
- Électricité et plomberie
- Aménagement intérieur (cuisine, salle de bain et sol)
- Pompe à chaleur et VMC hygro B
- Portail automatique



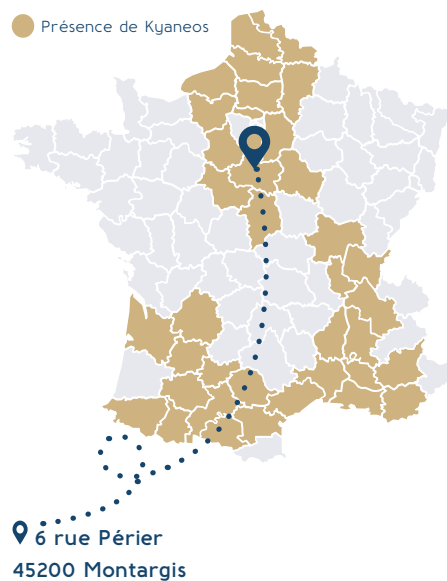
**Le petit + qui fait la différence !**  
Nos locataires disposent d'un espace extérieur individuel et d'une place de stationnement.

## ▾ EXEMPLES DE RÉNOVATION RÉALISÉE PAR LA SCPI KYANEOS DENORMANDIE

### AVANT



● Présence de Kyaneos



### La petite histoire

La SCPI Kyaneos Denormandie a fait l'acquisition d'un immeuble de 260m<sup>2</sup> au 6 rue Périer dans le centre-ville de Montargis, dans le Loiret. Kyaneos a créé 4 logements familiaux dans cet immeuble qui abritait auparavant des bureaux.

EDITO

RAPPORT DE GESTION

LES COMPTES  
AU 31 DÉCEMBRE 2023

RAPPORT DU COMMISSAIRE  
AUX COMPTES

PROJET  
DE RÉSOLUTIONS

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION  
ET DE CONTRÔLE INTERNE

# APRÈS

## Quoi de neuf ?

Travaux réalisés sur l'immeuble :

- Façade, volets et menuiseries
- Isolation des combles et murs
- Électricité et plomberie
- Aménagement intérieur (cuisine, salle de bain et sol)
- Pompe à chaleur et VMC hygro B



**Le petit + qui fait la différence !  
Nous avons donné une seconde vie  
au parquet en bois déjà existant.**

## ▾ PATRIMOINE IMMOBILIER DE LA SCPI

	Ville	Adresse	Date d'acquisition	Prix d'acquisition + frais de notaire	Studio et P2	P3 et +	Lots habitation total	Tertiaire	Surface habitation	Surface habitable totale
1	CAVAILLON	88 - 100 chemin de Donne	18/09/2020	253 670 €	0	4	4	0	232	232
2	MONTARGIS	85 avenue Charles De Gaulle	29/09/2020	251 669 €	1	3	4	0	217	217
3	PAMIER	3 rue du Rempart Touronc	30/09/2020	472 796 €	3	4	7	0	468	468
4	BLOIS	8 rue Ronceraie	28/10/2020	643 788 €	0	8	8	0	530	530
5	CARPENTRAS	26 impasse Sainte Anne	22/12/2020	887 000 €	13	4	17	0	913	913
6	BÉZIERS	31 rue Bertrand	11/02/2021	300 000 €	1	4	5	0	337	337
7	AUCH	3 rue d'Etigny	19/02/2021	687 000 €	9	3	12	2	615	669
8	BRIGNOLES	16 rue des cordeliers	21/02/2021	271 000 €	2	2	4	0	220	220
9	MAZAMET	2 rue Louis Barthou	21/04/2021	302 000 €	2	3	5	1	411	426
10	CARPENTRAS	22 place de l'Horloge	30/04/2021	447 000 €	5	1	6	0	271	271
11	BÉZIERS	10 rue Dessalles	06/05/2021	407 554 €	1	3	4	0	270	270
12	NARBONNE	16 rue Louis Blanc	21/05/2021	359 830 €	3	3	6	0	283	283
13	ROMORANTIN-LAN-THENAY	39 et 37 rue Saint Fiacre	28/05/2021	97 528 €	2	0	2	0	110	110
14	MONTEREAU-FAULT-YONNE	15 rue Daniele Casanova	22/09/2021	571 207 €	3	4	7	0	406	406
15	NARBONNE	7 et 7 bis rue Chaptal	06/10/2021	555 500 €	1	4	5	0	374	374
16	MONTFAVET	21 cours des Frères Folcoaud	29/10/2021	333 598 €	4	0	4	0	160	160
17	MONTARGIS	6 rue Périer	24/11/2021	196 000 €	1	3	4	0	261	261
18	SELLES-SUR-CHER	14 A et 14 B rue des Roies	16/12/2021	255 384 €	0	3	3	0	210	210
19	SELLES-SUR-CHER	1 et 3 rue des Gloires	14/01/2022	298 132 €	0	3	3	0	341	341
TOTAL					51	59	110	3	6 626 m <sup>2</sup>	6 695 m <sup>2</sup>

## ▾ RÉSULTATS FINANCIERS

La SCPI Kyaneos Denormandie n'a pas eu recours aux placements financiers durant l'exercice concerné.

## ▾ DÉLAI DE PAIEMENT DES FACTURES : 100% ENTRE J1 ET 30J

En 2023, les fournisseurs de la SCPI sont uniquement des artisans réalisant des travaux dans nos immeubles. Le plus fréquemment, les factures sont payées de la façon suivante :

- ▲ 30% au début du chantier
- ▲ 30% en milieu de chantier
- ▲ 40% à la fin du chantier.

La totalité des factures a été réglée conformément aux délais fixés initialement.

## ▾ FAITS SIGNIFICATIF 2023

Néant





^ #4 - 8 rue Ronceraie  
41000 Blois

03

# Comptes 2023



## ▾ ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2023

I - PLACEMENTS IMMOBILIERS	ANNÉE N		ANNÉE N-1	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEUR ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEUR ESTIMÉES
<b>Immobilisations locatives :</b>				
Droits réels				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissement concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	12 155 721 €	11 070 800 €	11 098 009 €	10 956 780 €
Immobilisations en cours				
<b>Provisions liées aux placements immobiliers :</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens				
Provisions pour risques et charges				
<b>Titres financiers contrôlés :</b>				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL I - PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>	<b>12 155 721 €</b>	<b>11 070 800 €</b>	<b>11 098 009 €</b>	<b>10 956 780 €</b>

II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en CC. et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
<b>TOTAL II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				

EDITO

RAPPORT DE GESTION

LES COMPTES  
AU 31 DÉCEMBRE 2023

RAPPORT DU COMMISSAIRE  
AUX COMPTES

PROJET  
DE RÉSOLUTIONS

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION  
ET DE CONTRÔLE INTERNE

III - AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION	ANNÉE N		ANNÉE N-1	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que titre de participation				
Dépréciation des immobilisations financières autres que titre de participation				
<b>Créances :</b>				
Locataires et comptes rattachés	28 379 €	28 379 €	12 267 €	12 267 €
Autres créances	12 158 €	12 158 €	31 940 €	31 940 €
Provision pour dépréciation des créances				
<b>Valeurs de placement et disponibilités :</b>				
VMP			791 089 €	791 089 €
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	27 029 €	27 029 €	330 163 €	330 163 €
<b>TOTAL III - ACTIFS D'EXPLOITATION</b>	<b>67 565 €</b>	<b>67 565 €</b>	<b>1 165 460 €</b>	<b>1 165 460 €</b>

IV - AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
Provisions pour risques et charges				
<b>Dettes :</b>				
Dettes financières				
Concours bancaire courant				
Emprunt et dettes financières diverses	42 154 €	42 154 €	25 928 €	25 928 €
Emprunt et dette auprès d'établissements de crédit	2 500 477 €	2 500 477 €	2 391 706 €	2 391 706 €
Dettes d'exploitation				
Fournisseurs et comptes rattachés				
Locataires et comptes rattachés				
Dettes sur immobilisation et comptes rattachés				
Autres dettes diverses	5 780 €	5 780 €	179 498 €	179 498 €
<b>TOTAL IV - PASSIFS D'EXPLOITATION</b>	<b>2 548 411 €</b>	<b>2 548 411 €</b>	<b>2 597 133 €</b>	<b>2 597 133 €</b>

V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
Charges constatées d'avance	54 034 €	54 034 €	48 167 €	48 167 €
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL V - COMPTES DE RÉGULARISATION</b>	<b>54 034 €</b>	<b>54 034 €</b>	<b>48 167 €</b>	<b>48 167 €</b>

<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>9 728 909€</b>		<b>9 714 503€</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>8 643 988€</b>		<b>9 573 273€</b>

## ▽ VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT N-I	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
<b>Capital</b>	8 592 000 €			8 592 000 €
<b>Capital souscrit</b>	8 592 000 €			8 592 000 €
<b>Primes d'émission ou de fusion</b>	1 060 734 €		310 €	1 061 044 €
<b>Prime d'émission ou de fusion</b>	2 813 150 €			2 813 150 €
<b>Primes d'émission en cours de souscription</b>				
<b>Prélèvement sur prime d'émission/fusion</b>	- 1 752 416 €		310 €	- 1 752 106 €
<b>Écarts de réévaluation</b>				
<b>Écarts sur dépréciation des immeubles actifs</b>				
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
<b>Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés</b>				
<b>Réserves</b>				
<b>Report à nouveau</b>	- 1 457 €	217 €		- 1 240 €
<b>Résultat de l'exercice</b>	183 513 €	- 183 513 €	300 497 €	300 497 €
<b>Acompte sur distribution</b>	- 120 288 €	183 296 €	- 286 400 €	- 223 392 €
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>9 714 503 €</b>	<b>0 €</b>	<b>14 406 €</b>	<b>9 728 909 €</b>

## ▽ ENGAGEMENT HORS BILAN

Au 31.12.2023, le montant total de la dette envers les établissements de crédit s'établit à 2 500 477 €. Le montant pour les hypothèques et Privilège du prêteur de deniers (PPDs) sur les actifs immobiliers est identique.

	31.12.2023
<b>Dettes garanties</b>	2 500 477 €
<b>Engagements donnés sur les placements immobiliers</b>	2 500 477 €
<b>Engagements donnés/reçus sur les instruments financiers</b>	

## COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2023

	ANNÉE N	ANNÉE N-1
<b>I - PRODUITS IMMOBILIERS</b>		
Loyers	545 563 €	361 101 €
Charges facturées		
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes		
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
<b>TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>545 563 €</b>	<b>361 101 €</b>
<b>I - CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produit		
Travaux de gros entretiens		
Charges d'entretien du patrimoine locatif	72 434 €	32 826 €
Dotations aux provisions pour gros entretiens		
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	52 185 €	20 963 €
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
Impôts, taxes et versements assimilés	98 679 €	90 829 €
<b>TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>223 298 €</b>	<b>144 618 €</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>322 266 €</b>	<b>216 483 €</b>
<b>I - PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation		
Reprises de provisions pour créances douteuses		
Autres produits d'exploitation		
<b>TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
<b>II - CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Commission de la Société de Gestion		
Charges d'exploitation de la Société	24 752 €	17 272 €
Diverses charges d'exploitation		
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciation des créances douteuses		
<b>TOTAL II - CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>24 752 €</b>	<b>17 272 €</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>- 24 751 €</b>	<b>- 17 272 €</b>

EDITO

RAPPORT DE GESTION

LES COMPTES  
AU 31 DÉCEMBRE 2023

RAPPORT DU COMMISSAIRE  
AUX COMPTES

PROJET  
DE RÉSOLUTIONS

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION  
ET DE CONTRÔLE INTERNE

I - PRODUITS FINANCIERS		
Dividende de participations non contrôlées		
Produit d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	23 845 €	
Reprises de provision sur charges financières		
<b>TOTAL I - PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>23 845 €</b>	

II - CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts d'emprunts	20 862 €	15 698 €
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
<b>TOTAL II - CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>20 862 €</b>	<b>15 698 €</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>2 982 €</b>	<b>-15 698 €</b>

I - PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels		
Reprises de provisions exceptionnelles		
<b>TOTAL I - PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		

II - CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles		
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
<b>TOTAL II - CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		

<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>		
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>300 497€</b>	<b>183 513€</b>

## ▽ RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Vous vous apprêtez à prendre connaissance des annexes comptables de votre SCPI. Nous vous présentons avant cela les règles générales d'évaluation retenues pour l'élaboration de ces annexes. Les annexes ci-dessous font partie intégrante des comptes annuels établis conformément :

▲ Aux conventions générales comptables, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices.

▲ Au règlement 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, entré en vigueur au 1er janvier 2017 et qui remplacera les précédentes dispositions comptables. Les principales modifications apportées au règlement antérieur portent sur :

### Dérogations

▲ Aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels : néant.

▴ Aux hypothèses de base sur lesquelles sont fondés les comptes annuels : néant.

▴ À la méthode du coût historique dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine : néant.

## Précisions apportées sur les méthodes d'évaluation

### Règles générales d'établissement des comptes

Selon les dispositions qui résultent du règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016 applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2017, les comptes annuels présentés dans ce rapport comprennent :

▴ un bilan et une estimation des différents actifs (état du patrimoine), le tout regroupé dans l'état du patrimoine complété par un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres.

▴ un compte de résultat.

▴ une annexe, qui détaille certains postes significatifs des comptes annuels.

▴ Les engagements hors bilan.

### Principales règles d'évaluation des Immobilisations locatives

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne «valeurs bilantielles» de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition augmenté, s'il y a lieu, des dépenses jugées comme étant de nature à augmenter la valeur locative des biens. Ces dépenses ne subissent pas d'amortissement, conformément à la réglementation propre aux SCPI. Le plan comptable préconise, lorsque la valeur du terrain ne peut être distinguée de la construction, de regrouper la comptabilisation de ces deux éléments. C'est la méthode retenue par la société, qui achète des immeubles existants.

### Valeurs vénales des immeubles locatifs

Selon les dispositions comptables applicables aux SCPI, la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la société : le total de cette colonne correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-I09 et R.214-I57-I du Code monétaire et financier. Depuis l'entrée en vigueur de la réglementation AIFM une procédure d'évaluation indépendante du patrimoine immobilier a été mise en place.

Ainsi l'expert externe en évaluation est en charge de l'expertise de ce patrimoine. Les valeurs d'expertise sont mises en concurrence par l'évaluateur indépen-

dant de la gestion de Kyaneos AM. Ainsi, la valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par M. Gouttenoire (cabinet Adéquation) en qualité d'expert externe en évaluation et d'une contre-expertise de l'évaluateur indépendant de la gestion, menée par un collaborateur de Kyaneos Asset Management. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans, elle est actualisée par l'expert immobilier chaque année sans visite systématique de l'immeuble. Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995. L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en mettant en œuvre deux méthodes :

▴ la méthode par comparaison directe de la valeur par référence à des transactions récentes comparables.

▴ la méthode par capitalisation du revenu brut qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droit et hors frais.

Au 31 décembre 2023, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier détenue en direct par KYANEOS DENORMANDIE est de 11 070 800 €.

### Valeurs vénales des titres, parts, actions d'entités admises à l'actif des SCPI

Dans le cadre de la directive AIFM 2011/61/UE sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs, et suite à la modification de l'article L.214-I15 du Code monétaire et financier, les SCPI sont dorénavant autorisées à détenir dans leur patrimoine, des parts de sociétés de personnes non admises sur un marché mentionné aux articles L.421-4, L.422-I et L.423-I du Code monétaire et financier sous réserve de certaines conditions. À ces fins, et dans le respect de la recommandation n°2015-01 du 7 janvier 2015 de l'autorité des normes comptables, les placements immobiliers et titres de sociétés de personnes, parts et actions d'entités dont la SCPI a le contrôle sont repris dans la colonne «valeurs bilantielles» de l'état du patrimoine. L'actif net comptable réévalué des parts de sociétés a été repris dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine.

Au 31 décembre 2023, la SCPI KYANEOS DENORMANDIE n'a aucun titre, part ou action d'entité admise à l'actif des SCPI.

### Changement de présentation

Les titres de participations suivent dorénavant le même traitement comptable que les placements immobiliers. Les revenus issus de ces derniers sont inscrits au compte de résultat en revenus immobiliers et

non plus dans les produits financiers. Les titres de participations non contrôlées suivent eux les principes généraux du PCG et restent à l'actif du bilan en immobilisations financières. Leurs revenus s'inscrivent en produits financiers au compte de résultat.

### Entretien des immeubles

La loi du 31 décembre 1993 dispense les SCPI d'amortir leurs immobilisations. Toutefois, ces dernières dotent chaque année une provision pour gros entretiens. Les provisions pour gros entretiens sont destinées à faire face à des travaux dont la réalisation est rendue nécessaire pour le maintien des immeubles dans un état conforme à leur destination.

### Changement de méthode

Néant

	EXERCICE N		EXERCICE N-1	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
<b>Droits réels</b>				
<b>Habitations (&gt;80% des revenus)</b>	12 155 721 €	11 070 800 €	11 098 009 €	10 956 780 €
<b>Total</b>	12 155 721 €	11 070 800 €	11 098 009 €	10 956 780 €
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
<b>Total</b>				
<b>Immobilisations en cours</b>				
<b>Total</b>				
<b>Participations contrôlées</b>				
<b>Titres de participation</b>				
<b>Avances en compte courant et créances rattachées à des participations contrôlées</b>				
<b>TOTAL</b>	<b>12 155 721€</b>	<b>11 070 800 €</b>	<b>11 098 009 €</b>	<b>10 956 780€</b>

## IMMEUBLES

VENTILATION PAR NATURE - VALEUR BRUTE	EXERCICE N-1	ACQUISITIONS	CESSIONS	EXERCICE N
<b>Terrains nus</b>				
<b>Terrains et constructions</b>	11 661 002 €	1 261 723 €		12 922 726 €
<b>Constructions sur sol d'autrui</b>				
<b>Immobilisations en cours de construction</b>				
<b>Autres*</b>	- 562 993 €	- 204 012 €		- 767 005 €
<b>TOTAL</b>	<b>11 098 009 €</b>	<b>1 057 711€</b>		<b>12 155 721 €</b>

\*le poste «Autres» reprend les subventions d'investissement reçues pour les travaux réalisés.



## ▾ VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

	EXERCICE N			EXERCICE N-1		
	MONTANT PROVISION N-1	ACHAT D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01	VENTE D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01	MONTANT PROVISION N
Dépenses prév. N+1						
Dépenses prév. N+2						
Dépenses prév. N+3						
Dépenses prév. N+4						
Dépenses prév. N+5						
<b>TOTAL</b>						

## ▾ ACTIF D'EXPLOITATION

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	EXERCICE N
Créances locataires	28 379 €
Créances douteuses	
Dépréciation des créances locataires	
<b>TOTAL</b>	<b>28 379 €</b>

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	EXERCICE N
Autres créances	12 158 €
Intérêts ou dividendes à recevoir	
État et autres collectivités	
Syndics	
Autres débiteurs	
Charges constatées d'avance	54 034 €
<b>TOTAL</b>	<b>66 192 €</b>

## ▾ PASSIF D'EXPLOITATION

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	EXERCICE N
Emprunts	2 500 477 €
Concours bancaires courants	
<b>Total de dettes envers les établissements de crédit</b>	<b>2 500 477 €</b>
Total des dépôts de garantie reçus	42 154 €
Locataires débiteurs	
Fournisseurs et comptes rattachés	
État et autres collectivités	
Autres créditeurs	5 780 €
Produits constatés d'avance	
<b>TOTAL DES AUTRES DETTES</b>	<b>2 548 411 €</b>

## EMPRUNTS

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	JUSQU'À 1 AN	I-5 ANS	>5 ANS	TOTAL
Emprunts à taux fixe			2 500 477 €	2 500 477 €
Emprunts amortissables			2 500 477 €	2 500 477 €
Emprunts "In Fine"				
Emprunts à taux variables				
Emprunts amortissables				
Emprunts "In Fine"				
<b>TOTAL</b>			<b>2 500 477 €</b>	<b>2 500 477 €</b>

## RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

RÉSULTAT ET DISTRIBUTION	
Prix de souscription	N/A
Résultat	300 497 €
Dividende versé au titre de l'année (par part en pleine jouissance)	26.00 €
Taux de distribution sur valeur de marché	2.60%
Report à nouveau cumulé par part en capital	0.23 €

## CHIFFRES SIGNIFICATIFS

COMPTE DE RÉSULTAT	
Produits de la SCPI	545 564 €
dont loyers	545 563 €
Total des charges	268 912 €
Résultat	300 497 €
Dividende	297 856 €
ÉTAT DU PATRIMOINE ET TABLEAU DES CAPITAUX PROPRES	
Capital social	8 592 000 €
Total des capitaux propres	9 728 909 €
Immobilisations locatives	12 155 721 €
Titres, parts et actions des entités contrôlées	
AUTRES INFORMATIONS	
Bénéfices	300 497 €
Dividende	297 856 €
PATRIMOINE	
Valeur vénale / expertise hors droits	11 070 800 €
Valeur comptable	9 728 909 €
Valeur de réalisation	8 643 988 €
Valeur de reconstitution	10 389 955 €

## VALORISATION DE LA SCPI

VALEURS DES PARTS	2023
Valeur immobilisée des acquisitions	12 155 721 €
Participations financières	
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	- 2 426 812 €
Valeur comptable	9 728 909 €
VALEUR COMPTABLE RAMENÉE À UNE PART	849,24 €
Valeur vénale des actifs immobiliers	11 070 800 €
Plus-value latente sur valeurs mobilières	
Valeur de réalisation	8 643 988 €
VALEUR DE RÉALISATION RAMENÉE À UNE PART	754,54 €
Frais d'acquisition des immeubles	536 656 €
Commission de souscription	1 209 310 €
Valeur de reconstitution	10 389 955 €
Nombre de parts	11 456
VALEUR DE RECONSTITUTION RAMENÉE À UNE PART	906,94 €

## EMPLOI DES FONDS

EMPLOI DES FONDS	TOTAL AU 31/12/2022	DURANT L'ANNÉE 2023	TOTAL AU 31/12/2023
Fonds collectés	11 405 150 €		11 405 150 €
Plus ou moins values sur cession d'immeubles			
Retrait associés			
Achats d'immeubles	7 054 000 €		7 054 000 €
Frais d'acquisition	536 656 €		536 656 €
Travaux immobilisés	4 044 009 €	1 057 711 €	5 101 721 €
Commission de souscription	1 209 310 €		1 209 310 €
Report à nouveau	-1 457 €	217 €	- 1 240 €
Frais de constitution			
Frais de caution			
Emprunts capital perçu	2 499 998 €	266 145 €	2 766 143 €
Emprunts capital remboursé	108 292 €	157 374 €	265 666 €
Emprunts capital restant dû	2 391 706 €	108 771 €	2 500 477 €
Sommes restant à investir	954 337 €	- 949 157 €	5 180 €



04

# Rapport du Commissaire aux Comptes



# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2023

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier KYANEOS DENORMANDIE

## Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) KYANEOS DENORMANDIE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels que joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

## Fondement de l'opinion

### Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

## Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L 823-9 et R. 823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Nos appréciations ont notamment porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes, notamment pour ce qui concerne :

▲ le respect des principes généraux d'évaluation suivis pour l'établissement des comptes annuels

▲ le respect des principes et méthodes comptables applicables aux SCPI, tel qu'ils sont notamment définis par le règlement ANC 2016-03, homologué par arrêté du 7 juillet 2016.

Comme précisé dans la note « règles et méthodes comptables » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement (et/ou indirectement) par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

## Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés.

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

## Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français et applicable aux SCPI ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas

EDITO

RAPPORT DE GESTION

LES COMPTES  
AU 31 DÉCEMBRE 2023

RAPPORT DU COMMISSAIRE  
AUX COMPTES

PROJET  
DE RÉSOLUTIONS

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION  
ET DE CONTRÔLE INTERNE

d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la SCPI KYANEOS DENORMANDIE à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la SCPI ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société Adéquation Expertise, expert indépendant nommé par votre Assemblée générale.

### Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-I du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre SCPI.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicable en France, nous exerçons tout au long de celui-ci notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

▴ nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueillons des éléments que nous estimons suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-dé-

tection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne :

▴ nous prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne :

▴ nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels :

▴ nous apprécions le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la SCPI KYANEOS DENORMANDIE à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de notre rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous attirons l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, nous formulons une certification avec réserve ou un refus de certifier :

▴ nous apprécions la présentation d'ensemble des comptes annuels et évaluons si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris, le 26 mars 2024

Le Commissaire aux Comptes  
Kévin BROSSOLETTE



EDITO
RAPPORT DE GESTION
LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2023
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
PROJET DE RÉSOLUTIONS
POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION ET DE CONTRÔLE INTERNE

# ▽ RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES ÉTABLI À L'OCCASION DE LA DISTRIBUTION ENVISAGÉE D'ACOMPTES SUR DIVIDENDES

Exercice clos le 31 décembre 2023

Aux associés.

En notre qualité de commissaire aux comptes de la SCPI KYANEOS DENORMANDIE et en application des dispositions de l'article L.224-103 du code monétaire et financier, nous avons établi le présent rapport relatif à la distribution d'acomptes sur dividendes envisagée pour un montant de 63.008 euros, tel qu'il nous a été communiqué par la direction de la société de gestion de portefeuille.

Il vous appartient en votre qualité de société de gestion de portefeuille, de décider la répartition d'acomptes sur dividendes, ainsi que d'en fixer le montant et la date, sur la base d'un bilan faisant apparaître, après prise en compte du report à nouveau un bénéfice distribuable au moins égale au montant des acomptes envisagés.

Le bilan au 31/12/2022, joint au présent rapport, a été établi sous la responsabilité de la société de gestion de portefeuille Kyaneos Asset Management. Il nous appartient de certifier si le bénéfice distribuable est au moins supérieur au montant des acomptes envisagés.

Nous avons mis en oeuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission.

Nos travaux ont consisté à apprécier le niveau du bénéfice distribuable au regard du montant des acomptes dont la distribution est envisagée.

Nous certifions que le bénéfice distribuable ressortant du bilan au 31/12/2023 est au moins supérieur au montant des acomptes dont la distribution est envisagée.

Paris, le 26 mars 2024  
Le commissaire aux comptes  
Kévin BROSSOLETTE



EDITO

RAPPORT DE GESTION

LES COMPTES  
AU 31 DÉCEMBRE 2023

RAPPORT DU COMMISSAIRE  
AUX COMPTES

PROJET  
DE RÉSOLUTIONS

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION  
ET DE CONTRÔLE INTERNE

# ▷ RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée Générale d'approbation des comptes relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2023

À l'assemblée générale de la société Kyaneos Denor-mandie.

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

## Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

En application de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier, nous avons été avisés des conventions suivantes qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration :

Avec la société KYANEOS ASSET MANAGEMENT et conformément à l'article 13 des statuts :

Votre société verse à la Société de Gestion KYANEOS ASSET MANAGEMENT les rémunérations suivantes :

▲ Une commission de souscription fixée au maximum de 11% TTI du prix de souscription prime d'émission incluse de chaque souscription. Elle a pour objet de rémunérer la prospection et la collecte de capitaux, de préparation et d'exécution des programmes d'investissement et d'assurer le remboursement de tous frais exposés pour les études, recherches, et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine. Cette commission de souscription est destinée :

- à hauteur de 9% TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1<sup>er</sup>-e du Code Général des Impôts), à couvrir les frais de collecte des capitaux,
- à hauteur de 2% TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 135, paragraphe 1,

sous g) de la directive 2006/112/CE du Conseil du 28 novembre 2006), à couvrir les frais de recherche d'investissements des capitaux, de préparation et de réalisation des augmentations de capital.

A ce titre, votre société n'a comptabilisé aucun montant pour l'exercice 2023.

▲ une commission de gestion afin d'assurer l'administration de la SCPI, la tenue du registre des associés et leur information régulière, la préparation, la convocation de toutes les réunions et assemblées, ainsi que la distribution des revenus, comme suit :

- 10% TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 135, paragraphe 1, sous g) de la directive 2006/112/CE du Conseil du 28 novembre 2006 d'une part des produits locatifs hors taxes encaissés par la SCPI et des produits financiers nets et d'autre part des produits locatifs hors taxes encaissés par les sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation et de leurs produits financiers nets, au prorata de la participation de la SCPI dans le capital de ces sociétés, les dividendes payés par ces dernières étant exclus de la base de calcul lorsque ces dernières les décaissent au profit de la SCPI.

A ce titre, votre société n'a comptabilisé aucun montant pour l'exercice 2023.

▲ Commission de cession de parts

En cas de cession de parts, la Société de Gestion percevra :

Pour toute cession de parts résultant d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L214-93 du Code Monétaire et Financier, la Société de Gestion, percevra une commission d'intervention de 5% TTI (commission exonérée en vertu de l'article 135, paragraphe 1, sous g) de la directive 2006/112/CE du Conseil du 28 novembre 2006) du montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur.

L'acquéreur supportera par ailleurs le paiement des droits d'enregistrement, au taux de 5%, calculés sur le prix de cession des parts au taux en vigueur au moment de la cession. En cas de transmission de parts, directement entre un vendeur et un acheteur, la Société de Gestion percevra à titre des frais de dossier une somme forfaitaire de 200€ TTI quel que soit le nombre de parts cédées et par ayants droit. Ces frais de cession, en ce compris les droits d'enregistrement, seront à la charge des acheteurs, donataires ou des ayants droit.

EDITO

RAPPORT DE GESTION

LES COMPTES  
AU 31 DÉCEMBRE 2023

RAPPORT DU COMMISSAIRE  
AUX COMPTES

PROJET  
DE RÉSOLUTIONS

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION  
ET DE CONTRÔLE INTERNE



À ce titre, votre société n'a comptabilisé aucun montant pour l'exercice 2023.

▲ Commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers

La Société de Gestion recevra à titre de rémunération de sa mission dans le cadre des cessions d'actifs immobiliers, une commission maximum de 2% TTI (commission exonérée en vertu de l'article 135, paragraphe I, sous g) de la directive 2006/112/CE du Conseil du 28 novembre 2006) du prix de cession (hors taxes, hors droits, hors frais) de l'actif immobilier cédé.

À ce titre, votre société n'a comptabilisé aucun montant pour l'exercice 2023.

▲ Commission de suivi et de pilotage de la réalisation de travaux

La Société de Gestion recevra une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier, d'un montant de 3% TTI maximum (commission exonérée en vertu de l'article 135, paragraphe I, sous g) de la directive 2006/112/CE du Conseil du 28 novembre 2006) du montant des travaux immobilisés HT effectivement réalisés.

À ce titre, votre société n'a comptabilisé aucun montant pour l'exercice 2022.

▲ Honoraires de gestion

Votre société verse à la Société KYANEOS GESTION, société liée à KYANEOS ASSET MANAGEMENT les rémunérations suivantes :

- 5% HT des loyers encaissés charges comprises pour la gestion locative et 11€/m<sup>2</sup> pour la rédaction du bail et l'état des lieux, dans la limite d'un mois de loyer.

À ce titre, votre société a comptabilisé pour l'exercice 2022, des honoraires de gestion de 20 592 €.

Paris, le 26 mars 2024

Le Commissaire aux Comptes

Kévin BROSSOLETTE



EDITO	RAPPORT DE GESTION	LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2023	RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	PROJET DE RÉSOLUTIONS	POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION ET DE CONTRÔLE INTERNE
-------	--------------------	------------------------------------	---------------------------------------	--------------------------	---

# ▷ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 2023

Exercice clos le 31 décembre 2023

Chers Associés,

Conformément aux dispositions légales en vigueur et aux statuts de notre société, votre Conseil de Surveillance a le plaisir de vous présenter son rapport pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

En date du 7 mai 2024, le Conseil de Surveillance s'est réuni afin d'examiner la situation de la SCPI Kyaneos Denormandie, sa gestion ainsi que les comptes et le bilan de l'exercice 2023.

Pour accomplir notre mission de contrôle et de suivi, la société de gestion nous a transmis toutes les informations et documents nécessaires, notamment son projet de rapport annuel, et a répondu à toutes nos interrogations.

Nous vous rappelons que notre SCPI est désormais fermée à la souscription. Au 31 décembre 2023, le capital se répartit en 11 456 parts détenues par 259 associés. Aucune part n'a fait l'objet de demande de cession.

Concernant les acquisitions, notre SCPI est constituée de 19 immeubles représentant une valeur vénale de 11 070 800€ (hors droits, travaux inclus). Nous prenons acte de la valeur comptable de la SCPI de 9 728 909€ et de la valeur de réalisation de 8 643 988€.

Concernant le résultat, il se caractérise au 31 décembre 2023 par un bénéfice d'un montant de 300 497€. La société de gestion a procédé à la distribution d'un dividende à hauteur de 26€ par part sur l'exercice.

Concernant les frais et commissions prélevés par la Société de Gestion, aucun honoraire n'a été perçu par la Société de Gestion sur l'exercice.

Concernant les valeurs de parts, nous prenons acte des valeurs comptables (849,24 €/part), de réalisation (754,54 €/part) et de reconstitution (906,94 €/part).

Votre Conseil de Surveillance vous invite à adopter l'ensemble des résolutions qui vous seront présentées. Nous restons attentifs aux actions menées par la Société de Gestion pour respecter au mieux le calendrier prévisionnel de développement de votre SCPI.

Pour conclure, nous renouvelons notre confiance aux équipes de Kyaneos AM et les remercions pour avoir facilité l'accomplissement de notre mission dans le cadre de nos échanges.

Fait à Avignon, 7 mai 2024  
Le Président du Conseil de Surveillance  
Monsieur Antoine GUCEMAS

EDITO

RAPPORT DE GESTION

LES COMPTES  
AU 31 DÉCEMBRE 2023

RAPPORT DU COMMISSAIRE  
AUX COMPTES

PROJET  
DE RÉSOLUTIONS

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION  
ET DE CONTRÔLE INTERNE



05

# Projet de résolutions



# ▾ RÉSOLUTIONS PROPOSÉES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 2022

Exercice clos le 31 décembre 2023

Les associés de la SCPI Kyaneos Denormandie sont convoqués en Assemblée Générale Ordinaire au siège de KYANEOS ASSET MANAGEMENT – 1578 Avenue de la 2<sup>ème</sup> Division Blindée – 30133 Les Angles :

▲ sur première convocation, le vendredi 24 mai 2024 à 9 heures.

▲ sur seconde convocation, dans l'hypothèse où le quorum ne serait pas atteint sur première convocation, le vendredi 31 mai 2024 à 9 heures.

Le texte des résolutions qui seront proposées aux associés est le suivant :

## Première résolution - Approbation des comptes et quitus

L'Assemblée Générale Ordinaire, ayant pris connaissance des rapports présentés par la société de gestion et le Conseil de Surveillance, ainsi que du rapport général du Commissaire aux Comptes, propose d'approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 tels qu'ils lui ont été soumis, qui se traduisent par un bénéfice de 300 497 € ; et propose de donner Quitus à Kyaneos Asset Management pour sa gestion en 2023.

## Deuxième résolution - Approbation des conventions

L'Assemblée Générale Ordinaire, connaissance prise du rapport du conseil de surveillance et du rapport spécial du Commissaire aux Comptes établis en application de l'article L. 214-I06 du Code Monétaire et Financier, propose de prendre acte des conventions conclues entre la SCPI et la Société de Gestion, au titre de l'exercice 2023, conformément à l'article 14 des statuts.

## Troisième résolution - Affectation du résultat

L'Assemblée Générale Ordinaire propose de décider l'affectation de résultat suivante :

Le résultat distribuable de l'exercice 2023, soit : 300 497 €

En affectation au dividende : 297 856 €

En affectation au report à nouveau : 2 641 €

## Quatrième résolution - Approbation de la valeur comptable

L'Assemblée Générale Ordinaire propose d'approuver la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2023, telle qu'elle lui est présentée, qui s'élève à 849,24 € par part.

## Cinquième résolution - Approbation de la valeur de réalisation

L'Assemblée Générale Ordinaire propose d'approuver la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2023, telle qu'elle lui est présentée, qui s'élève à 754,54 € par part.

## Sixième résolution - Approbation de la valeur de reconstitution

L'Assemblée Générale Ordinaire propose d'approuver la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2023, telle qu'elle lui est présentée, qui s'élève à 906,94 € par part.

## Septième résolution - Approbation du gestionnaire locatif Kyaneos Gestion L'Assemblée Générale Ordinaire

propose d'accepter qu'une partie ou la totalité de la gestion locative des immeubles soit confiée à la société « Kyaneos Gestion » qui est une société liée à Kyaneos Asset Management (Société de Gestion de la SCPI Kyaneos Denormandie). Il est rappelé que « Société liée » signifie que l'actionnaire majoritaire de Kyaneos Gestion est le même que celui de Kyaneos Asset Management. À titre d'information, l'actionnaire majoritaire est également Président de Kyaneos Asset Management. Afin d'encadrer ce conflit d'intérêts, un appel d'offre annuel sera effectué et les honoraires seront en ligne avec les honoraires facturés par les autres prestataires, à savoir :

- Pour la gestion locative : 5%HT des loyers encaissés charges comprises.
- Pour la relocation (rédaction du bail et état des lieux) : le barème fixé par la loi Alur dans la limite d'un mois de loyer.

EDITO

RAPPORT DE GESTION

LES COMPTES  
AU 31 DÉCEMBRE 2023

RAPPORT DU COMMISSAIRE  
AUX COMPTES

PROJET  
DE RÉSOLUTIONS

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION  
ET DE CONTRÔLE INTERNE

## Huitième résolution – Approbation de la société d’entretien et de dépannage AMG Services

L’Assemblée Générale Ordinaire propose d’accepter qu’une partie ou la totalité des travaux de maintenance et de dépannage divers soit confiée à la société « AMG Services » qui est une société liée à Kyaneos Asset Management (Société de Gestion de la SCPI Kyaneos Denormandie). Il est rappelé que « Société liée » signifie que l’actionnaire majoritaire de AMG Services est le même que celui de Kyaneos Asset Management. À titre d’information, l’actionnaire majoritaire est également Président de Kyaneos Asset Management. Afin d’encadrer ce conflit d’intérêts, les travaux de maintenance et de dépannage seront facturés à l’aide d’un bordereau de prix unitaire. Ce bordereau de prix unitaire sera validé par des personnes n’ayant pas de conflit d’intérêts et l’expérience nécessaire pour veiller à l’intérêt des porteurs de parts de la SCPI Kyaneos Denormandie : le Président de Kyaneos Gestion et le Directeur Travaux – également 2nd Dirigeant Responsable – de Kyaneos Asset Management. De plus, des appels d’offres seront effectués annuellement pour vérifier que la grille de prix est en ligne avec les tarifs habituellement facturés par des prestataires équivalents.

La grille tarifaire est disponible sur simple demande auprès de Kyaneos Asset Management à l’adresse : [contact@kyaneosam.com](mailto:contact@kyaneosam.com)

## Neuvième résolution - Formalités

L’Assemblée Générale Ordinaire propose de conférer tous pouvoirs au porteur d’un original, d’une copie ou d’un extrait du présent procès-verbal aux fins d’accomplir toutes les formalités de publicité, de dépôt et autres prévues par la loi et les règlements.

EDITO	RAPPORT DE GESTION	LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2023	RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	PROJET DE RÉSOLUTIONS	POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION ET DE CONTRÔLE INTERNE
-------	--------------------	------------------------------------	---------------------------------------	--------------------------	---



06

# Politique de rémunération et de contrôle interne



# ▾ POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION ET DE CONTRÔLE INTERNE

Exercice clos le 31 décembre 2023

## I. Politique de rémunération

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 8 juin 2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la politique de rémunération de votre Société de Gestion intègre les exigences réglementaires applicables aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés.

Ces collaborateurs sont identifiés comme étant des preneurs de risques : membres du Directoire, gérants immobiliers, responsables de département, collaborateurs exerçant des fonctions de contrôle ou de gestion des risques. Au 31 décembre 2023, 4 collaborateurs sont identifiés comme preneurs de risques.

Par souci de transparence et étant donné la croissance de la société Kyaneos AM, nous avons décidé d'indiquer les salaires du mois de décembre et d'annualiser (i.e. multiplier par 12) pour que le résultat soit compréhensible de tous et reflète au mieux la réalité. Ainsi, en décembre 2023, sur les 35 collaborateurs de Kyaneos AM, 4 sont identifiés comme preneurs de risques et leur rémunération est égale à un total brut annuel de 247 000€ (17%). La rémunération des 31 non-preneurs de risque est égale à 1 434 000€ (83%).

A titre d'information, et par soucis de cohésion sociale et respect du travail de l'ensemble des collaborateurs de Kyaneos AM, le Président de la société a décidé de limiter l'évolution de sa rémunération afin qu'il ne puisse dépasser le double du collaborateur ayant la rémunération la plus basse, hors période d'essai. Concrètement, la rémunération du Président s'élève à 60 000€ brut annuel, donc aucun salarié ne pourra avoir une rémunération inférieure à 30 000€ brut annuel, prime incluses (cf. paragraphe ci-dessous), hors période d'essai.

## 2. Élément quantitatif de la rémunération perçue au titre de la performance financière 2023

Concernant les primes : tous les collaborateurs ont reçu une prime de 3 000€, y compris ceux dont les salaires dépassaient les seuils fixés pour la « Prime Macron ». Un membre de la direction, identifié comme preneur de risque, a également reçu une prime de 20 000€ brut. Les collaborateurs de Kyaneos AM ne sont pas directement intéressés aux plus-values des FIA qu'ils gèrent.

## 3. Élément quantitatif de la rémunération perçue au titre de la performance extra-financière 2023

La stratégie d'investissement de la SCPI Kyaneos Denormandie inclut des facteurs extra-financiers dans les critères de sélection des investissements. La société de gestion inclut dans les objectifs annuels des gérants concernés des critères d'évaluation relatifs aux critères environnementaux et sociaux. Ces critères peuvent porter sur les initiatives prises par les gérants pour améliorer l'impact environnemental et social de la SCPI Kyaneos Denormandie. Lorsque des risques en matière de durabilité sont considérés comme significatifs et mesurables, ils peuvent également être pris en compte pour la détermination de l'enveloppe globale de rémunération variable annuelle, pour les collaborateurs concernés. En 2023, il n'y a pas eu de rémunération variable pour les collaborateurs qui doivent prendre en compte les risques en matière de durabilité..

## 4. Procédure de contrôle interne

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement Général de l'AMF, Kyaneos AM s'est dotée d'un dispositif de contrôle interne et de conformité articulé autour des principes suivants :

- ▲ une couverture de l'ensemble des activités et des risques de la société,
  - ▲ un programme d'activité et un cahier de procédure,
  - ▲ un système d'information et les outils informatiques nécessaires à la gestion et au suivi des FIA gérées,
  - ▲ une séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle,
  - ▲ un dispositif de contrôle et de suivi des risques,
  - ▲ un suivi et contrôle des prestataires et délégués.
- Ce dispositif de contrôle interne et de conformité repose sur :
- ▲ un premier niveau de contrôle, réalisé par les opérationnels en charge des opérations. Il constitue le socle du dispositif de contrôle interne,
  - ▲ un second niveau de contrôle opéré par un prestataire spécialisé dans ce type de contrôle (24 jours par an), sous la supervision du Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) qui s'assure du respect de la réglementation et des règles de déontologie applicables, de la conformité des opérations, de la mise en œuvre des procédures opérationnelles et de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau,
  - ▲ Le RCCI de Kyaneos AM est également Président de Kyaneos AM et en charge du contrôle des risques,
  - ▲ un troisième niveau de contrôle (contrôle périodique), également externalisé à un prestataire spécialisé.

EDITO

RAPPORT DE GESTION

LES COMPTES  
AU 31 DÉCEMBRE 2023

RAPPORT DU COMMISSAIRE  
AUX COMPTES

PROJET  
DE RÉSOLUTIONS

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION  
ET DE CONTRÔLE INTERNE



## CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE QUALITÉ DE LA GOUVERNANCE

L'article 173 de la Loi sur la transition énergétique pour la croissance verte, impose aux sociétés de gestion de portefeuille de publier des informations concernant leur contribution aux enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance dans leur stratégie d'investissement. Kyaneos AM a décidé de respecter les obligations de cet article et en a informé l'Autorité des Marchés Financiers.

Kyaneos AM se concentre sur l'impact environnemental et social :

▴ Impact environnemental : les fonds gérés par Kyaneos AM ont deux méthodes d'évaluation distincte :

- Pour les SCPI Kyaneos Denormandie, un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) est calculé avant et après travaux afin d'identifier les économies d'énergie et les réductions d'émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)

• Les SCPI Kyaneos Denormandie s'engagent à réduire la consommation d'énergie de 20% minimum pour les logements individuels et 30% pour les logements collectifs à l'issue des travaux de rénovation. Cet objectif porte sur 95% du montant collecté déduction faite des frais de commercialisation.

- Pour la SCPI Kyaneos Pierre et l'OPCI Kyaneos Résidentiel, 5 critères de travaux ayant un impact sur la consommation d'énergie et les émissions de GES ont été identifiés (Isolation des combles, isolation des murs périphériques, installation de pompe à chaleur ou énergie renouvelable, double vitrage, système de ventilation) : chaque critère rapporte 1 point, donnant ainsi une note sur 5 d'efficacité énergétique. Les travaux relatifs à ces cinq données sont communiqués chaque année dans le rapport annuel pour les immeubles détenus depuis plus de 12 mois par la SCPI Kyaneos Pierre, 12 mois étant la

période permettant de réaliser ces travaux de rénovation.

• La SCPI Kyaneos Pierre et l'OPCI Kyaneos Résidentiel s'engagent à ce que 80% des logements détenus aient une note d'efficacité énergétique supérieure ou égale à 3 sur 5 dans les 12 mois suivant l'acquisition de l'immeuble. Ces données sont communiquées dans le rapport annuel.

▴ Impact social : concerne uniquement la SCPI Kyaneos Pierre et l'OPCI Kyaneos Résidentiel :

- 5 critères d'amélioration de la qualité du logement ont été identifiés (basse tension, installation de meubles de cuisine, installation de meubles de salle de bain, travaux portant sur l'électricité et la plomberie) : chaque critère rapporte 1 point, donnant ainsi une note sur 5 de qualité du logement. Les travaux relatifs à ces cinq données sont communiqués chaque année dans le rapport annuel pour les immeubles détenus depuis plus de 12 mois par la SCPI Kyaneos Pierre, 12 mois étant la période nous permettant de réaliser ces travaux de rénovation.

• La SCPI Kyaneos Pierre et l'OPCI Kyaneos Résidentiel s'engagent à ce que 80% des logements détenus aient une note de qualité du logement supérieure ou égale à 3 sur 5 dans les 12 mois suivant l'acquisition de l'immeuble. Ces données sont communiquées dans le rapport annuel.

EDITO
RAPPORT DE GESTION
LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2023
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
PROJET DE RÉSOLUTIONS
POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION ET DE CONTRÔLE INTERNE



## ▾ POLITIQUE RELATIVE À L'INTÉGRATION DES RISQUES DE DURABILITÉ ET PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES - EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023

Les risques en matière de durabilité sont définis par le Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (SFDR ou Disclosure) comme des événements dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'ils surviennent, pourrait avoir une incidence négative sur la valeur de l'investissement.

Conformément à l'article 3 du Règlement (UE) 2019/2088, vous pouvez retrouver sur [kyaneosam.com](http://kyaneosam.com) les informations concernant nos politiques relatives à l'intégration des risques en matière de durabilité dans notre processus de prise de décision en matière d'investissement.

L'objectif de cette politique est de décrire de quelle manière les risques en matière de durabilité (événements extérieurs sur le rendement du produit) sont intégrés dans le processus de prise de décisions d'investissement de Kyaneos AM. Cette procédure porte également sur l'identification des éventuels préjudices qui pourraient découler des investissements réalisés par les fonds gérés par Kyaneos AM.

Le secteur de l'investissement immobilier est exposé à certains risques de durabilité liés au changement climatique et à l'altération de l'environnement.

Les risques en matière de durabilité peuvent avoir des effets sur la valeur du patrimoine et les revenus locatifs générés par les FIA gérés par Kyaneos AM.

Les risques de durabilité méritent d'être pris en considération au même titre que les risques financiers traditionnels afin d'obtenir une vision plus complète de la valeur, du risque et de la performance potentielle des investissements. Des plans d'actions seront mis en place selon les politiques d'investissement des FIA gérés par Kyaneos AM et cette politique sera revue annuellement.

Tous les fonds gérés par Kyaneos AM répondent au critère de l'article 8 au sens de la classification du règlement disclosure.

Kyaneos AM a recensé deux risques environnementaux :

▴ Le premier, physique, pouvant affecter la qualité de ses bâtiments (risques naturels, mouvements de terrains, gonflements des sols...) et dont la probabilité d'occurrence est considérée comme faible au vu des diligences menées par la Société de Gestion : en effet, en amont de chaque acquisition, l'équipe juridique en collaboration avec l'équipe de gestion s'attache à analyser les éventuels PPRN (Plan de Prévision des risques naturels) sur la parcelle des immeubles concernés.

▴ Le deuxième, portant sur les risques liés à la santé et la sécurité dus à la présence potentielle de plomb et d'amiante. Pour ce second point, l'équipe juridique travaille avec les Maîtres d'œuvre de Kyaneos AM afin de s'assurer de la bonne prise en compte de ces problématiques en amont des travaux de rénovation, et ce, afin de protéger les artisans et les futurs locataires. Ainsi, la probabilité que ce risque ait un impact substantiel lors de la valorisation et/ou de la revente des biens est considérée comme faible.

En matière de risques sociaux et de gouvernance, Kyaneos AM a recensé deux risques également :

▴ Le risque de non-conformité réglementaire, et en particulier d'obtention du « permis de louer » sur les nombreuses villes ayant implémenté ce permis dans les dernières années. L'équipe de Maîtres d'œuvre de Kyaneos AM est régulièrement sensibilisée sur le sujet, et le principal prestataire de gestion locative a mis en place une organisation permettant de cibler les éléments permettant d'obtenir la confirmation, par le permis de louer, de la bonne conformité réglementaire des logements gérés. Ainsi, ce risque portant essentiellement sur une baisse des revenus locatifs, mais aussi, dans une moindre mesure, sur la valorisation de l'actif est considéré comme faible.

▴ Le risque de non-respect des obligations liées à la destination « sociale » d'un logement, en particulier sur les SCPI dites « fiscales » gérées par Kyaneos AM : Ce risque, bien qu'encadré par les prestataires en charge de la gestion locative est considéré comme modéré et pourrait avoir un impact sur l'obtention de l'avantage fiscal des porteurs de parts.

### Incidences négatives en matière de durabilité

Kyaneos AM est inscrite dans une démarche visant à prendre en compte les Principales Incidences Négatives définies par le Secrétariat Général des Nations Unies qui visent à aider les investisseurs à intégrer les considérations environnementales, sociales et de gouvernance dans la prise de décisions d'investissements, et adhère également aux objectifs de développement durable des Nations Unies, notamment en faveur de l'accès à la santé, aux villes et communautés durables ainsi qu'à la lutte contre le changement climatique et s'est fixée des objectifs sur les principales incidences négatives de son activité de gestion d'actifs immobiliers.

Kyaneos AM a identifié des objectifs différents pour les fonds en fonction de leur typologie.

EDITO

RAPPORT DE GESTION

LES COMPTES  
AU 31 DÉCEMBRE 2023

RAPPORT DU COMMISSAIRE  
AUX COMPTES

PROJET  
DE RÉSOLUTIONS

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION  
ET DE CONTRÔLE INTERNE

▲ Pour les SCPI Kyaneos Denormandie, dites fiscales :

- Objectif Environnemental (consommation d'énergie) : 95% du montant collecté diminué des frais de commercialisation sera investi dans des logements avec pour objectif de réduire de 30% leur consommation d'énergie finale à l'issue des travaux par rapport à l'année d'acquisition.
- Objectif Environnemental (émissions de gaz à effet de serre) : 95% du montant collecté diminué des frais de commercialisation sera investi dans des logements avec pour objectif de diminuer les émissions de Gaz à Effet de Serre de 30% à l'issue des travaux par rapport à l'année d'acquisition.
- Objectif de Gouvernance : sensibiliser les locataires aux gestes du quotidien pour réduire l'impact environnemental (consommation d'énergie, gestion des déchets etc...).

▲ Pour la SCPI Kyaneos Pierre et l'OPCI Kyaneos Résidentiel:

- Objectif Environnemental (consommation d'énergie) : dans les 12 mois suivant l'acquisition, réaliser des travaux permettant d'améliorer la performance énergétique des logements (isolation, installation de pompes à chaleur etc...).
- Objectif Environnemental (émissions de gaz à effet de serre) : Diminuer les émissions de Gaz à Effet de Serre en améliorant la performance énergétique des logements.
- Objectif de Gouvernance : sensibiliser les locataires aux gestes du quotidien pour réduire l'impact environnemental (consommation d'énergie, gestion des déchets etc...).

EDITO
RAPPORT DE GESTION
LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2023
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
PROJET DE RÉSOLUTIONS
POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION ET DE CONTRÔLE INTERNE

#### **SOCIÉTÉ DE GESTION**

Kyaneos Asset Management  
SAS au capital de 276 500 €  
Siège social : 1578 Avenue de la 2<sup>e</sup> Division Blindée  
Immeuble Grand Angle - 30133 Les Angles  
834 610 313 RCS Nîmes  
Agrément AMF : GPI8000002 du 22/02/18  
Président : Monsieur Jérémie Rouzaud

#### **SCPI KYANEOS DENORMANDIE**

Siège social : 1578 Avenue de la 2<sup>e</sup> Division Blindée  
Immeuble Grand Angles  
30133 Les Angles  
882 775 620 RCS Nîmes  
Agrément AMF : 20-13 du 15/07/2020  
Représentée par la Société Kyaneos Asset Management

#### **Conseil de Surveillance**

Président : Monsieur Antoine Cucemas  
Membres : Messieurs Olivier Blicq, Serge Grosshaeny, Olivier Jotte,  
François Vincent-Genod, Bruno Menu, Gérard Pierredon et Madame  
Sabine Lointier

#### **Commissaire aux comptes**

Titulaire : Monsieur Kévin Brossolette - 22 bis rue Laffitte - 75009 Paris  
Suppléant : Monsieur Xavier Lecaron - GBA Audit et Finance  
10 rue du Docteur Finlay - 75015 Paris

#### **Dépositaire**

Société Générale Securities Services - Perspective Défense -  
Bâtiment B  
1-5 rue du Débarcadère - 92700 Colombes

#### **Expert externe en évaluation**

Adéquation expertise, gérée par Monsieur Laurent Gouttenoire



[KYANEOSAM.COM](http://KYANEOSAM.COM)



#### **OÙ NOUS TROUVER ?**

Kyaneos Asset Management  
Immeuble Grand Angle  
1578 Avenue de la 2<sup>ème</sup> Division Blindée  
30133 Les Angles



#### **COMMENT NOUS CONTACTER ?**

04 86 34 80 73  
[contact@kyaneosAM.com](mailto:contact@kyaneosAM.com)