



**KYANEOS**

**RAPPORT ANNUEL  
EXERCICE 2023**

**SCPI KYANEOS PIERRE**

^ Acquisition #444 – 56 rue Léon Pernot 71380 Saint-Marcel

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





# SOMMAIRE



^ #444 - 56 rue Léon Pernot  
71380 Saint-Marcel

|    |  |
|----|--|
| 5  | Chiffres clés                                    |
| 7  | Édito  |
| 13 | Rapport de gestion                               |
| 31 | Les comptes au 31 décembre 2023                  |
| 45 | Rapport du commissaire aux comptes               |
| 53 | Résolutions votées en Assemblées Générales       |
| 56 | 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. Le retrait de vos parts de SCPI pourrait prendre plusieurs mois (surtout en période de crise).

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. Le capital investi en SCPI n'est donc pas garanti et il est possible qu'au moment de la sortie du produit, le capital obtenu soit inférieur au capital investi.

La durée de placement recommandée est de dix (10) ans minimum.

Avant d'investir dans la SCPI Kyaneos Pierre gérée par Kyaneos Asset Management, vous devez lire attentivement le Document d'Information Clé pour l'Investisseur (DICI), 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](https://kyaneosam.com). Préalablement à tout placement, assurez-vous qu'il corresponde à votre situation patrimoniale, votre profil de risque et vos objectifs de placement.

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

La SCPI peut avoir recours à l'endettement dans les conditions précisées dans sa note d'information.

Enfin, les revenus (dividendes) ne sont pas garantis. Les dividendes versés par la SCPI peuvent varier à la hausse comme à la baisse. Les distributions passées ne préjugent pas des distributions futures.



^ #450 - 13 et 15 rue Carnot 76190 Yvetot

|  | 31.12.2022             | 31.12.2023             |
|--|------------------------|------------------------|
| Capitalisation (en prix de souscription)   | 237 591 360€           | 331 685 200€           |
| Valeur vénale                              | 284 528 762€           | 370 444 800€           |
| Résultat par part en pleine jouissance     | 58,14€                 | 57,06€                 |
| Dividende par part en pleine jouissance    | 58€                    | 57€                    |
| Nombre d'immeubles                         | 430                    | 543                    |
| Nombre de lots                             | 3 290                  | 4 109                  |
| Surface en m <sup>2</sup>                  | 194 678 m <sup>2</sup> | 241 565 m <sup>2</sup> |
| Nombre d'associés                          | 5 218                  | 7 295                  |
| Nombre de parts créées sur l'exercice      | 81 392                 | 82 457                 |
| Nombre de parts remboursées sur l'exercice | 437                    | 917                    |

# Chiffres clés







^ #363 - 13 et 15 rue de Thiard  
71100 Chalons-sur-Saône

# 01 Edito





Chers Associés,

La SCPI Kyaneos Pierre a soufflé sa 5ème bougie à l'été 2023 et nous pouvons désormais calculer un nouvel indicateur de performance financier qui nécessite 5 ans d'existence : Le Taux de Rendement Interne (ou « TRI »). Cette mesure de performance inclut à la fois le montant du dividende versé chaque année, l'évolution du prix de part ainsi que la commission de souscription. Concrètement, il s'agit du rendement annualisé de votre investissement si vous aviez souscrit il y a 5 ans et que vous revendiez vos parts aujourd'hui.

Cet indicateur est particulièrement flatteur pour la SCPI Kyaneos Pierre qui revalorise régulièrement son prix de part. Pour rappel, ce dernier est passé de 1 000€ en 2018 à 1 100€ aujourd'hui, soit une hausse de 10%. Cette hausse prouve la pertinence de la stratégie d'investissement ainsi que notre capacité à valoriser les travaux de rénovation que nous réalisons sur chacun des immeubles.

Entre le 31/12/2018 et le 31/12/2023, votre SCPI Kyaneos Pierre fait partie des rares SCPI qui affichent un TRI supérieur à 6% : 6,02% précisément.

En 2023, toujours grâce à vous, Kyaneos s'est affirmé comme un des leaders de la rénovation des logements en France avec près de 1 000 logements rénovés. Les immeubles acquis sont tous différents, et chaque rénovation est unique : c'est bien là que réside la difficulté de notre métier et c'est probablement la raison pour laquelle nous sommes peu nombreux sur ce secteur d'activité. En 2023, nous avons connu des résultats très satisfaisants, et d'autres plus décevants.

▲ •Pour la première fois depuis la création de Kyaneos, après avoir rénové près de 600 immeubles, nous avons connu notre premier échec et avons dû opter pour une démolition/reconstruction avec un coût afférent d'environ 400 000€. Certes, les problématiques structurelles ont peut-être été cachées par le vendeur – ce sera à la justice de le définir suite à la procédure que nous menons actuellement – certes l'immeuble reconstruit sera très qualitatif et affichera un rendement élevé pour un immeuble neuf : il n'en demeure pas moins que cet événement prouve toute la complexité de notre métier.

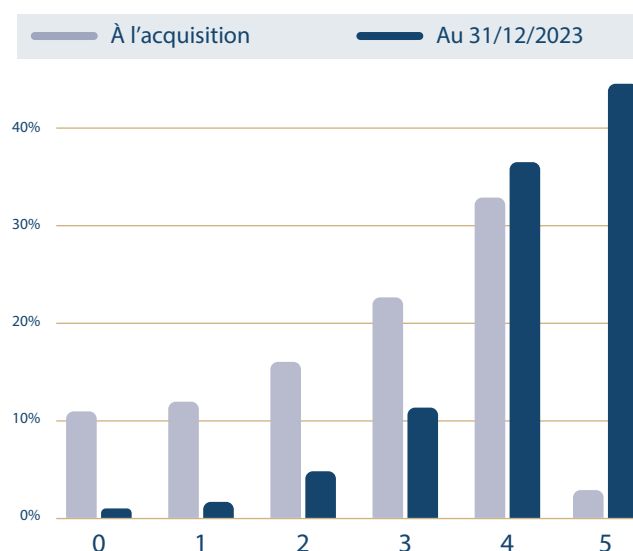
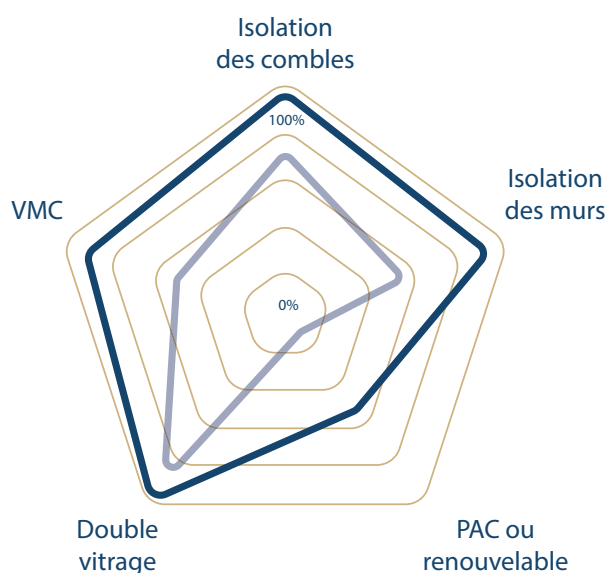
▲ •Nous avons réalisé notre première vente : un ensemble de 10 maisons et 9 appartements a été vendu pour 3,5 millions d'euros permettant de matérialiser une plus-value de 1,2 millions d'euros. L'amélioration de la performance énergétique et de la qualité des logements ont permis d'augmenter les loyers et la valorisation de cet ensemble immobilier. Cette importante plus-value nous conforte dans l'idée que la stratégie d'investissement de votre SCPI est la bonne !

Comme vous pourrez le constater, le solde de ces événements extrêmes est positif, mais il nous semble important de vous présenter, dans ce rapport annuel, nos plus beaux succès mais aussi les échecs qui nous permettent de progresser !

Les succès qui nous tiennent à cœur sont également le résultat des travaux réalisés. Comme vous le constatez depuis plusieurs années, nous avons un fort impact environnemental en améliorant la performance énergétique des logements comme en attestent les graphes ci-dessous.



## EFFICIENCE ÉNERGÉTIQUE

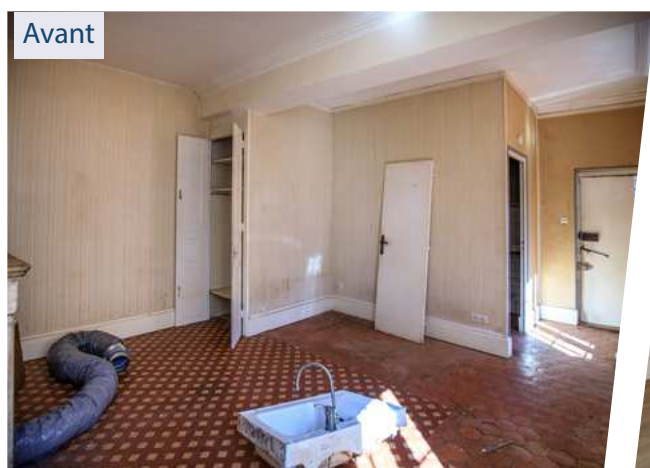


| CRITÈRES              | À L'ACQUISITION | AU 31/12/2023 |
|-----------------------|-----------------|---------------|
| Isolation des combles | 72%             | 93%           |
| Isolation des murs    | 57%             | 86%           |
| PAC ou renouvelable   | 4%              | 51%           |
| Double vitrage        | 83%             | 97%           |
| VMC                   | 49%             | 87%           |

| NOTE SUR 5 | À L'ACQUISITION | AU 31/12/2023 |
|------------|-----------------|---------------|
| 0          | 11%             | 1%            |
| 1          | 12%             | 2%            |
| 2          | 18%             | 5%            |
| 3          | 23%             | 10%           |
| 4          | 33%             | 37%           |
| 5          | 3%              | 45%           |
| Total      | 100%            | 100%          |

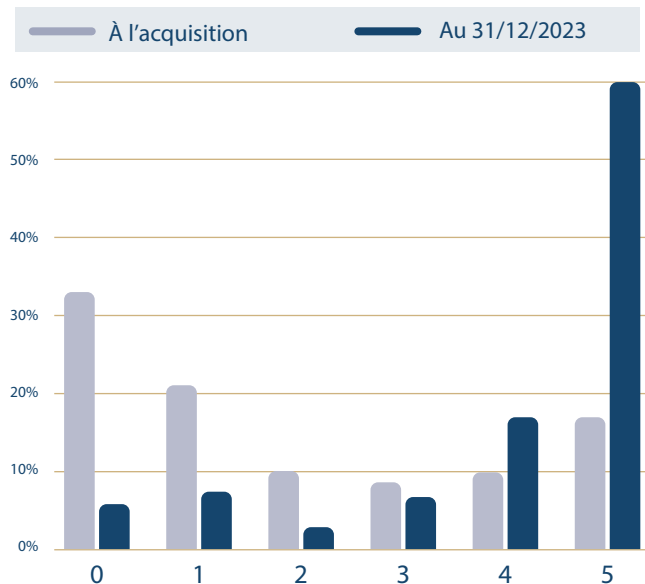
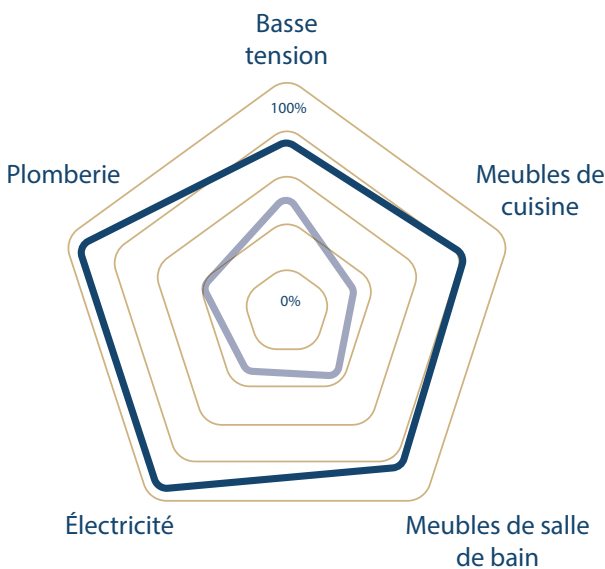
La note sur 5 est calculée pour chaque logement en comptant le nombre de critères remplis. Ces pourcentages indiquent donc le pourcentage de logements répartis par note avant et après travaux.

Proposer des logements de qualité à nos locataires est également au cœur de notre stratégie et, dans ce domaine, des photos valent toujours mieux qu'un long discours !



📍 17-22-25 rue de l'Église 71290 Cuisery - acquisition #345 - SCPI Kyaneos Pierre

## QUALITÉ DU LOGEMENT



| CRITÈRES                 | À L'ACQUISITION | AU 31/12/2023 |
|--------------------------|-----------------|---------------|
| Basse tension            | 51%             | 76%           |
| Meubles de cuisine       | 32%             | 78%           |
| Meubles de salle de bain | 37%             | 81%           |
| Électricité              | 33%             | 84%           |
| Plomberie                | 39%             | 84%           |

| NOTE SUR 5 | À L'ACQUISITION | AU 31/12/2023 |
|------------|-----------------|---------------|
| 0          | 33%             | 5%            |
| 1          | 21%             | 7%            |
| 2          | 10%             | 3%            |
| 3          | 9%              | 6%            |
| 4          | 10%             | 17%           |
| 5          | 17%             | 60%           |
| Total      | 100%            | 100%          |

La note sur 5 est calculée pour chaque logement en comptant le nombre de critères remplis. Ces pourcentages indiquent donc le pourcentage de logements répartis par note à l'acquisition et au 31/12/2023.

Enfin, nous souhaitons partager avec vous nos objectifs pour les années à venir :

- Rénover toujours plus de logements, avec un objectif de 1 500 à 2 000 logements par an dans les années à venir.

- Développer des équipes de dépannage et de maintenance qui, associées à la gestion locative de « Kyaneos Gestion » permettront :

- o D'améliorer la satisfaction des locataires en répondant rapidement à leurs demandes de dépannage (fuites diverses, problèmes électriques, etc...).

- o De maintenir un parc immobilier de bonne qualité en réalisant les travaux de maintenance de tous les équipements de l'immeuble et en assurant une veille pour anticiper les problèmes (e.g. passage caméra dans les colonnes d'évacuation pour éviter les dégâts des eaux).

- Nos axes d'amélioration ne manquent pas et notre motivation pour progresser est intacte ! Nous vous remercions à nouveau pour votre confiance qui nous permet de poursuivre l'aventure Kyaneos de la rénovation des logements en France !





^ #292 - 29 rue du Bourgneuf  
71370 Ouroux-sur-Saône

02

# Rapport de gestion





^ #392 - 12 rue Charles Rolland  
71000 Mâcon

Chers Associés,

En 2023, nous avons continué de développer nos équipes :

▲ •Le département travaux de Kyaneos AM est désormais constitué de 17 personnes.

▲ •La société de gestion locative « Kyaneos Gestion » a dépassé les 30 salariés.

Nous avons également beaucoup travaillé sur l'amélioration des process liés aux acquisitions afin de pouvoir gérer au mieux la reprise d'un immeuble.

Forts de toutes ces évolutions, nous avons pu lever le « cap » de la collecte au mois de juin 2023 ! En conséquence, la collecte 2023 s'élève à 80 millions d'euros, ce qui s'est traduit par l'acquisition de 113 immeubles. La capitalisation de la SCPI Kyaneos Pierre s'établit désormais à 326 millions d'euros.

## ▾ LE PATRIMOINE IMMOBILIER DE LA SCPI

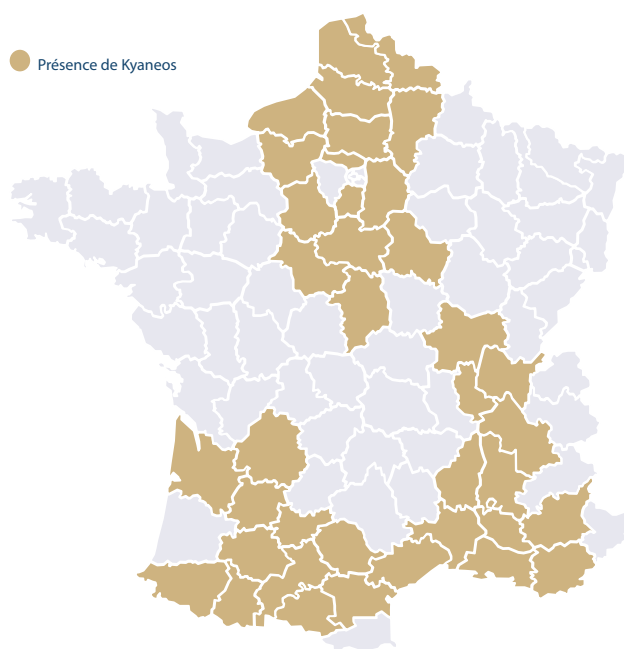
La SCP Kyaneos Pierre détient au 31/12/2023 un patrimoine constitué de 543 immeubles, soit 4 097 lots (3776 logements et 321 locaux « tertiaires »). L'ensemble des actifs de la SCPI Kyaneos Pierre représente une surface locative de 212956 m<sup>2</sup>.

Le parc immobilier se concentre dans les villes de petite et moyenne taille de province.

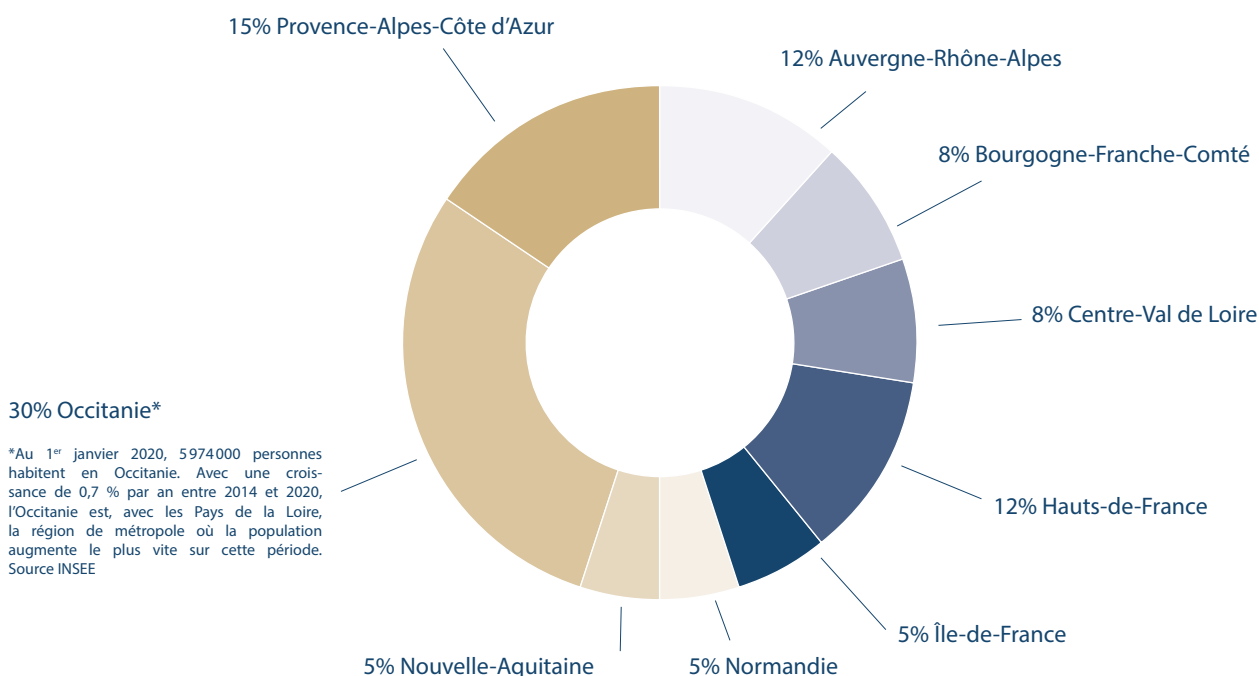
La SCPI Kyaneos Pierre s'étend sur 38 départements au total, sur les 96 départements de France métropolitaine.

Pour rappel, la SCPI vise tout type d'immeubles, loués ou vacants, avec ou sans locaux commerciaux, en favorisant les immeubles en pleine propriété, dans des zones géographiques où la démographie est positive.

Kyaneos Pierre étend peu à peu sa zone d'investissement au nord et au sud du bassin Île-de-France.



## ▷ RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2023



## ▷ ACQUISITIONS DE L'ANNÉE

En 2023, la SCPI Kyaneos Pierre a acquis 113 immeubles, soit 822 lots pour une superficie totale de 47 605 m<sup>2</sup>. Vous trouverez ci-dessous la liste du patrimoine de la SCPI au 31/12/2023.

## ▷ PATRIMOINE DE LA SCPI

|    | Ville                   | Adresse                           | Date d'acquisition | Prix d'acquisition + frais de notaire | Studio et P2 | P3 et + | Lots habitation totale | Bureaux | Commerces | Surface habitation | Surface totale |
|----|-------------------------|-----------------------------------|--------------------|---------------------------------------|--------------|---------|------------------------|---------|-----------|--------------------|----------------|
| 1  | ROQUEMAURE              | 305 rue du Portalet               | 09/07/2018         | 185 288 €                             | 3            | 2       | 5                      | -       | -         | 240                | 240            |
| 2  | BEAUCAIRE               | 76/78 rue Nationale               | 09/07/2018         | 397 320 €                             | 4            | 2       | 6                      | -       | 1         | 260                | 310            |
| 3  | NÎMES                   | 171 route de Beaucaire            | 20/07/2018         | 782 600 €                             | 8            | 3       | 11                     | -       | -         | 466                | 466            |
| 4  | BEAUCAIRE               | 40 rue Ledru Rollin               | 28/08/2018         | 299 500 €                             | 3            | 3       | 6                      | -       | -         | 300                | 300            |
| 5  | NÎMES                   | 2 BIS BOULEVARD TALABOT           | 04/01/2019         | 429 900 €                             | -            | 6       | 6                      | -       | -         | 343                | 343            |
| 6  | CAVAILLON               | 17 et 19 place du commerce        | 06/03/2019         | 615 300 €                             | 5            | 5       | 10                     | 1       | 1         | 512                | 619            |
| 7  | BAGNOLS-SUR-CEZE        | 7 place Bertin Boissin            | 30/04/2019         | 441 000 €                             | 4            | 1       | 5                      | -       | 1         | 367                | 367            |
| 8  | CAVAILLON               | 10 rue du docteur Montagnier      | 17/05/2019         | 280 400 €                             | 3            | 1       | 4                      | -       | -         | 174                | 174            |
| 9  | JONQUIÈRE SAINT VINCENT | 1 rue de l'église                 | 13/06/2019         | 916 291 €                             | 8            | 2       | 10                     | 2       | 1         | 448                | 690            |
| 10 | CAVAILLON               | 78 Avenue Véran Dublé             | 26/06/2019         | 1 050 800 €                           | 3            | 10      | 13                     | 1       | -         | 998                | 1 103          |
| 11 | LORGUES                 | 10 place de l'église              | 27/06/2019         | 269 100 €                             | 5            | -       | 5                      | -       | 1         | 186                | 211            |
| 12 | LORGUES                 | 16 place de l'église              | 27/06/2019         | 408 100 €                             | 1            | 4       | 5                      | -       | -         | 254                | 254            |
| 13 | BRUE AURIAC             | Domaine de la Bourguignonne       | 30/07/2019         | 1 234 189 €                           | 23           | -       | 23                     | -       | -         | 598                | 598            |
| 14 | MAZAN                   | 22 rue de l'ancien Hôpital        | 30/08/2019         | 501 450 €                             | 2            | 5       | 7                      | -       | -         | 367                | 367            |
| 15 | BOLLENE                 | LE CEPAGE 3 / 5 Espace de la Paix | 03/09/2019         | 515 100 €                             | 5            | 1       | 6                      | -       | 2         | 313                | 415            |
| 16 | APT                     | 20 rue de l'amphithéâtre          | 12/09/2019         | 654 500 €                             | 6            | 3       | 9                      | 1       | -         | 614                | 653            |
| 17 | SORGUES                 | MAGDALENA 55 Impasse du Rigaudon  | 17/09/2019         | 2 906 300 €                           | 2            | 24      | 26                     | -       | -         | 1 672              | 1 672          |

|    | Ville                         | Adresse  | Date d'acquisition | Prix d'acquisition + frais de notaire | Studio et P2 | P3 et + | Lots habitation totale | Bureaux | Commerces | Surface habitation | Surface totale |
|----|-------------------------------|--|--------------------|---------------------------------------|--------------|---------|------------------------|---------|-----------|--------------------|----------------|
| 18 | LUNEL                         | 94 rue Frédéric Mistral                        | 18/09/2019         | 493 840 €                             | 4            | 3       | 7                      | -       | -         | 345                | 345            |
| 19 | LUNEL                         | 31 Rue Lakanal                                 | 25/09/2019         | 344 500 €                             | 1            | 3       | 4                      | -       | -         | 184                | 184            |
| 20 | ORANGE                        | 23 rue du Noble                                | 26/09/2019         | 612 100 €                             | 7            | -       | 7                      | 1       | -         | 289                | 423            |
| 21 | BAGNOLS-SUR-CEZE              | 1 rue Antoine Rivarol                          | 23/10/2019         | 556 500 €                             | 3            | 4       | 7                      | 1       | 1         | 415                | 590            |
| 22 | LORGUES                       | 14 avenue Allongue                             | 05/11/2019         | 429 500 €                             | 5            | -       | 5                      | -       | -         | 249                | 249            |
| 23 | MONTÉLIMAR                    | 27 Boulevard Aristide Briand                   | 22/11/2019         | 580 000 €                             | 1            | 3       | 4                      | -       | 1         | 259                | 398            |
| 24 | TOULON                        | 222 avenue du 1er Bataillon de choc            | 11/12/2019         | 472 500 €                             | -            | 6       | 6                      | -       | -         | 318                | 318            |
| 25 | BOUTIGNY-SUR-ESSONNE          | 37 rue de la Ferté-Alais                       | 01/01/2020         | 736 846 €                             | 2            | 1       | 3                      | -       | 2         | 192                | 393            |
| 26 | CARPENTRAS                    | 23 rue du Mont de Piété                        | 14/01/2020         | 178 000 €                             | 6            | -       | 6                      | -       | -         | 249                | 249            |
| 27 | TOULON                        | 4 rue Jeanne d'Arc                             | 16/01/2020         | 805 000 €                             | 13           | -       | 13                     | -       | -         | 434                | 434            |
| 28 | CAMPS-LA-SOURCE               | 50 Grand Rue                                   | 31/01/2020         | 410 200 €                             | 3            | 2       | 5                      | -       | -         | 274                | 274            |
| 29 | MALLEMORT                     | 45 Impasse des Bouvreuils                      | 13/02/2020         | 1 126 597 €                           | -            | 9       | 9                      | -       | -         | 594                | 594            |
| 30 | SÉNAS                         | Résidence Lou Mistaou                          | 13/02/2020         | 1 018 300 €                           | -            | 10      | 10                     | -       | -         | 620                | 620            |
| 31 | VIDAUBAN                      | Les Rives d'Argent rue des jardiniers          | 21/02/2020         | 1 231 500 €                           | 6            | 10      | 16                     | -       | -         | 924                | 924            |
| 32 | LUNEL                         | 274 Boulevard Lafayette                        | 04/03/2020         | 569 500 €                             | 3            | 5       | 8                      | -       | -         | 485                | 485            |
| 33 | ARCS                          | 101 Avenue des Laurons                         | 04/03/2020         | 858 000 €                             | -            | 8       | 8                      | -       | -         | 586                | 596            |
| 34 | PITHIVIERS                    | 35 Place du Martroi                            | 06/03/2020         | 267 100 €                             | 6            | -       | 6                      | -       | -         | 219                | 219            |
| 35 | PITHIVIERS                    | 2 mail Ouest                                   | 11/03/2020         | 317 775 €                             | 2            | 3       | 5                      | -       | -         | 247                | 247            |
| 36 | LORLIOL-SUR-DRÔME             | 9 rue des Moulins                              | 17/03/2020         | 761 500 €                             | 2            | 7       | 9                      | -       | -         | 492                | 492            |
| 37 | MONTÉLIMAR                    | 15 rue Pierre Julien                           | 24/03/2020         | 724 500 €                             | 6            | 1       | 7                      | -       | 1         | 280                | 420            |
| 38 | LA VOULTE-SUR-RHÔNE           | 48 rue Bertraud                                | 31/03/2020         | 456 500 €                             | 6            | -       | 6                      | -       | -         | 317                | 317            |
| 39 | MONTEUX                       | 10 rue Saint Jean                              | 31/03/2020         | 440 500 €                             | 6            | 2       | 8                      | -       | -         | 390                | 390            |
| 40 | SAINT-GAUDENS                 | 57 Avenue François Mitterrand                  | 20/04/2020         | 408 200 €                             | 5            | 2       | 7                      | -       | -         | 290                | 290            |
| 41 | CABANNES                      | MURATORI 5628 route de Verquieres              | 28/04/2020         | 1 285 000 €                           | -            | 9       | 9                      | 1       | -         | 789                | 1 589          |
| 42 | MAZAUGUES                     | 14 grande rue                                  | 07/05/2020         | 494 825 €                             | 9            | 1       | 10                     | -       | -         | 312                | 312            |
| 43 | CAZÈRES                       | 4 place de l'hotel de ville                    | 18/05/2020         | 589 900 €                             | 5            | 4       | 9                      | -       | 2         | 437                | 545            |
| 44 | MÉOUNES-LÈS-MONTRIEUX         | 2 grande rue                                   | 02/06/2020         | 311 720 €                             | 3            | 1       | 4                      | -       | -         | 185                | 185            |
| 45 | MONTÉLIMAR                    | 32 rue des quatres Alliances                   | 04/06/2020         | 455 500 €                             | 1            | 4       | 5                      | 1       | 1         | 426                | 567            |
| 46 | MALESHERBES                   | 16-18 rue de l'Eglise St Martin                | 19/06/2020         | 226 625 €                             | 2            | 2       | 4                      | -       | -         | 191                | 191            |
| 47 | SAINT-GAUDENS                 | 33 Rue Victor Hugo                             | 30/06/2020         | 492 200 €                             | 6            | -       | 6                      | 1       | 1         | 288                | 393            |
| 48 | TAIN-L'HERMITAGE              | 19 rue Louis Pinard                            | 17/07/2020         | 857 700 €                             | 2            | 14      | 16                     | -       | -         | 807                | 807            |
| 49 | LUNEL                         | 186 rue sadi carnot                            | 17/07/2020         | 323 500 €                             | 1            | 3       | 4                      | -       | 2         | 224                | 284            |
| 50 | MANCIOUX                      | 1 rue des potiers                              | 29/07/2020         | 375 900 €                             | -            | 5       | 5                      | -       | -         | 363                | 363            |
| 51 | LE POUZIN                     | 10 rue vincent d'Indy<br>10 rue vincent d'Indy | 31/07/2020         | 268 500 €                             | 2            | 2       | 4                      | -       | -         | 248                | 248            |
| 52 | PRADES-LE-LEZ                 | 13 rue de la Ducque - 26 route de Mende        | 20/08/2020         | 836 500 €                             | 6            | 1       | 7                      | -       | 2         | 274                | 357            |
| 53 | GOURDAN-POLIGNAN              | 3 Avenue de Polignan                           | 01/09/2020         | 333 200 €                             | 5            | 1       | 6                      | -       | -         | 309                | 309            |
| 54 | MONTARGIS                     | 12 Bd du Rempart                               | 01/09/2020         | 527 000 €                             | 6            | -       | 6                      | -       | -         | 226                | 226            |
| 55 | SAINT-MAXIMIN-LA-SAINTE-BAUME | 32 rue de la République                        | 01/09/2020         | 637 950 €                             | 5            | 2       | 7                      | -       | 1         | 416                | 596            |
| 56 | SAINT-GIRONS                  | 25 avenue Henri Bernere                        | 07/09/2020         | 413 662 €                             | 2            | 5       | 7                      | -       | -         | 434                | 434            |
| 57 | COLLOBRIÈRES                  | 7 place de la libération                       | 10/09/2020         | 798 200 €                             | 2            | 5       | 7                      | -       | 1         | 384                | 549            |



|    | Ville                         | Adresse                                 | Date d'acquisition | Prix d'acquisition + frais de notaire | Studio et P2 | P3 et + | Lots habitation totale | Bureaux | Commerces | Surface habitation | Surface totale |
|----|-------------------------------|---|--------------------|---------------------------------------|--------------|---------|------------------------|---------|-----------|--------------------|----------------|
| 58 | CAZÈRES                       | 23 Avenue de Toulouse                   | 29/09/2020         | 1 201 000 €                           | 3            | 8       | 11                     | -       | -         | 897                | 1 020          |
| 59 | MÉRÉVILLE                     | 14 rue Voltaire                         | 29/09/2020         | 403 500 €                             | -            | 6       | 6                      | -       | -         | 365                | 365            |
| 60 | PAMIERS                       | 13 rue Camarade                         | 30/09/2020         | 226 149 €                             | 1            | 3       | 4                      | -       | -         | 276                | 276            |
| 61 | REYS DE SAULCE                | 60 avenue de Provence                   | 06/10/2020         | 419 200 €                             | 7            | 2       | 9                      | -       | -         | 403                | 403            |
| 62 | CAZÈRES                       | 9 Avenue Pasteur                        | 14/10/2020         | 291 000 €                             | 1            | 4       | 5                      | -       | -         | 313                | 313            |
| 63 | VIDAUBAN                      | 8 rue Célestin Gayol                    | 15/10/2020         | 493 850 €                             | 4            | -       | 4                      | -       | 2         | 170                | 239            |
| 64 | SAINT-GAUDENS                 | 11 avenue Foch                          | 16/10/2020         | 178 982 €                             | -            | 6       | 6                      | 1       | -         | 393                | 525            |
| 65 | PAMIERS                       | 6 boulevard Alsace-Lorraine             | 19/10/2020         | 217 600 €                             | 6            | -       | 6                      | -       | -         | 203                | 203            |
| 66 | POUSSAN                       | 51 avenue des Lauriers                  | 30/10/2020         | 3 531 000 €                           | -            | 26      | 26                     | -       | -         | 2 325              | 2 325          |
| 67 | MONTÉLIMAR                    | 16 rue Raymond Daujat                   | 04/11/2020         | 429 242 €                             | -            | 3       | 3                      | -       | 1         | 240                | 320            |
| 68 | CODOGNAN                      | 146 rue Droite                          | 18/11/2020         | 376 000 €                             | 5            | -       | 5                      | -       | -         | 210                | 210            |
| 69 | SAINT-BARTHÉLEMY-DE-VALS      | 75 chemin des Seyvons                   | 19/11/2020         | 365 480 €                             | -            | 5       | 5                      | -       | -         | 326                | 326            |
| 70 | MARGUERITTES                  | 8 avenue du Plaisir                     | 26/11/2020         | 579 500 €                             | 1            | 2       | 3                      | -       | 1         | 215                | 375            |
| 71 | RIANS                         | 6 place du portail                      | 27/11/2020         | 557 800 €                             | 5            | 2       | 7                      | -       | -         | 380                | 380            |
| 72 | LUNEL                         | 41 36 rue Benoit Malon                  | 30/11/2020         | 1 253 000 €                           | 11           | 4       | 15                     | 2       | -         | 860                | 955            |
| 73 | PAMIERS                       | 1/1B rue du Capitaine Pierre Flottes    | 01/12/2020         | 508 800 €                             | 6            | 3       | 9                      | 1       | -         | 444                | 499            |
| 74 | BÉZIERS                       | 1 rue Pasteur                           | 01/12/2020         | 590 240 €                             | -            | 7       | 7                      | -       | -         | 528                | 528            |
| 75 | ROUSSILLON                    | 31 avenue Jean Jaures                   | 01/12/2020         | 643 800 €                             | 3            | 4       | 7                      | -       | 1         | 397                | 674            |
| 76 | ÉTAMPES                       | 11 rue d'Enfer - 14 rue Neuve St Gilles | 01/12/2020         | 392 000 €                             | 3            | -       | 3                      | -       | 1         | 106                | 158            |
| 77 | MONTARGIS                     | 4 rue Triqueti - 1 rue du Patis         | 02/12/2020         | 205 500 €                             | 2            | -       | 2                      | 1       | -         | 86                 | 136            |
| 78 | SAINT-GAUDENS                 | 25-27 Avenue Francois Mitterand         | 08/12/2020         | 520 300 €                             | 4            | 4       | 8                      | -       | -         | 468                | 481            |
| 79 | BÉZIERS                       | 5 rue Alexandre Cabanel                 | 11/12/2020         | 456 860 €                             | 6            | 3       | 9                      | -       | -         | 378                | 378            |
| 80 | VERNON                        | 1, 3 et 5 rue du Docteur Chanoine       | 14/12/2020         | 2 088 144 €                           | -            | 24      | 24                     | -       | -         | 1 729              | 1 729          |
| 81 | SAINT-GAUDENS                 | 28 rue Victor Hugo                      | 15/12/2020         | 98 200 €                              | 3            | 2       | 5                      | -       | 1         | 268                | 289            |
| 82 | BÉZIERS                       | 29 place Jean Jaures                    | 15/12/2020         | 883 400 €                             | 1            | 6       | 7                      | -       | 2         | 801                | 991            |
| 83 | FOIX                          | 65 -67 avenue du Général Leclerc        | 18/12/2020         | 670 100 €                             | -            | 12      | 12                     | -       | -         | 714                | 714            |
| 84 | SOLLIÈS-PONT                  | 41 rue de la république                 | 23/12/2020         | 691 628 €                             | 2            | 3       | 5                      | -       | 1         | 290                | 323            |
| 85 | SAINT-MAXIMIN-LA-SAINTE-BAUME | 30 rue Garibaldi                        | 07/01/2021         | 201 000 €                             | 2            | -       | 2                      | -       | -         | 56                 | 56             |
| 86 | AILLANT-SUR-THOLON            | 5 rue des ponts                         | 13/01/2021         | 263 755 €                             | -            | 4       | 4                      | -       | -         | 291                | 291            |
| 87 | ENCAUSSE-LES-THERMES          | 1A rue de la Fontaine                   | 19/01/2021         | 204 331 €                             | 7            | 2       | 9                      | -       | -         | 451                | 451            |
| 88 | APT                           | 13 rue Jules Ferry                      | 26/01/2021         | 493 845 €                             | 4            | 2       | 6                      | -       | 1         | 298                | 398            |
| 89 | PAMIERS                       | 11 Rue Saint Antonin                    | 29/01/2021         | 568 158 €                             | 4            | 4       | 8                      | -       | -         | 530                | 530            |
| 90 | ANDANCETTE                    | 1 ter Creux de la Thine                 | 01/02/2021         | 500 000 €                             | -            | 4       | 4                      | -       | -         | 400                | 400            |
| 91 | CHÂLETTE-SUR-LOING            | 11 bis rue Georges Sand                 | 01/02/2021         | 304 174 €                             | -            | 4       | 4                      | -       | -         | 201                | 201            |
| 92 | SORGUES                       | 463 avenue Gentilly                     | 01/02/2021         | 395 254 €                             | 6            | -       | 6                      | -       | -         | 249                | 249            |
| 93 | MONTRÉJEAU                    | 30 place Valentin Abeille               | 02/02/2021         | 313 207 €                             | 1            | 4       | 5                      | -       | 1         | 275                | 349            |
| 94 | ÉGREVILLE                     | 10-12 place Massenet                    | 02/02/2021         | 709 000 €                             | 3            | 5       | 8                      | -       | 2         | 457                | 532            |
| 95 | LE MUY                        | 17 Place Jean Jaurès                    | 05/02/2021         | 755 163 €                             | 11           | 1       | 12                     | -       | -         | 333                | 333            |
| 96 | MONTÉLIMAR                    | 123 route de Saint Paul                 | 09/02/2021         | 1 928 500 €                           | -            | 8       | 8                      | -       | -         | 809                | 809            |
| 97 | SAINTE-CÉCILE-LES-VIGNES      | 35 avenue de la libération              | 16/02/2021         | 559 000 €                             | 2            | 4       | 6                      | -       | -         | 372                | 372            |

EDITO

RAPPORT DE GESTION

LES COMPTES  
AU 31 DECEMBRE 2023RAPPORT DU COMMISSAIRE  
AUX COMPTESRÉSOLUTIONS VOTÉES EN  
ASSEMBLÉE GÉNÉRALEPOLITIQUE DE RÉMUNÉRATION  
ET DE CONTRÔLE INTERNE

|     | Ville                         | Adresse                                      | Date d'acquisition | Prix d'acquisition + frais de notaire | Studio et P2 | P3 et + | Lots habitation totale | Bureaux | Commerces | Surface habitation | Surface totale |
|-----|-------------------------------|--|--------------------|---------------------------------------|--------------|---------|------------------------|---------|-----------|--------------------|----------------|
| 98  | AVIGNON                       | LE TRANSVAAL 3 rue Pierre Bondon             | 17/02/2021         | 686 102 €                             | -            | 10      | 10                     | -       | -         | 613                | 613            |
| 99  | ALÈS                          | 35 rue du Faubourg Rochebel                  | 19/02/2021         | 482 814 €                             | 3            | 4       | 7                      | -       | 1         | 431                | 431            |
| 100 | ALBON                         | 335 / 337 / 339 rue Franco Borga             | 23/02/2021         | 268 817 €                             | 1            | 3       | 4                      | -       | -         | 327                | 327            |
| 101 | ROUSSILLON                    | 49 route de la Chapelle                      | 04/03/2021         | 277 790 €                             | 1            | 3       | 4                      | -       | -         | 228                | 228            |
| 102 | ANDANCETTE                    | 1 rue de Bellevue                            | 08/03/2021         | 297 000 €                             | 1            | 2       | 3                      | -       | 1         | 139                | 329            |
| 103 | PAMIRS                        | 14-16 Rue Charles de Gaulle                  | 09/03/2021         | 220 862 €                             | 5            | 3       | 8                      | -       | 1         | 390                | 562            |
| 104 | SALIES-DU-SALAT               | 8 rue de la république                       | 15/03/2021         | 285 457 €                             | 5            | 1       | 6                      | 1       | -         | 249                | 304            |
| 105 | NÎMES                         | 19 rue Segurier                              | 23/03/2021         | 1 340 000 €                           | 21           | -       | 21                     | -       | -         | 444                | 444            |
| 106 | LUNEL                         | 57 place des Martyrs de la Résistance        | 23/03/2021         | 333 230 €                             | 2            | 2       | 4                      | -       | 1         | 219                | 269            |
| 107 | POLIGNY                       | 5b rue de la Mardelle                        | 26/03/2021         | 686 233 €                             | -            | 7       | 7                      | -       | -         | 481                | 481            |
| 108 | LE MUY                        | 19-21 place Jean Jaurès                      | 26/03/2021         | 328 300 €                             | 3            | 3       | 6                      | -       | -         | 306                | 376            |
| 109 | VIENNE                        | 2 Quai Anatole France                        | 29/03/2021         | 480 000 €                             | 5            | 3       | 8                      | -       | 1         | 466                | 559            |
| 110 | CREST                         | 2 RUE MAURICE LONG                           | 30/03/2021         | 635 957 €                             | 5            | 4       | 9                      | 1       | 4         | 604                | 799            |
| 111 | ROMANS-SUR-ISÈRE              | 43 RUE SAINT NICOLAS                         | 31/03/2021         | 377 000 €                             | 4            | 4       | 8                      | -       | 2         | 621                | 753            |
| 112 | SALIES-DU-SALAT               | 61 Bd Jean Jaurès                            | 31/03/2021         | 380 757 €                             | 7            | -       | 7                      | -       | -         | 330                | 330            |
| 113 | VIENNE                        | 4 rue Port de l'Écu                          | 31/03/2021         | 421 144 €                             | 6            | 1       | 7                      | -       | 1         | 270                | 318            |
| 114 | LE PÉAGE-DE-ROUSSILLON        | 51 montée de Louze                           | 31/03/2021         | 671 000 €                             | 3            | 8       | 11                     | -       | -         | 619                | 619            |
| 115 | SAINT-LAURENT-DE-NESTE        | 11 avenue des Pics                           | 31/03/2021         | 124 428 €                             | 4            | -       | 4                      | -       | -         | 194                | 194            |
| 116 | NARBONNE                      | 11 rue lobet                                 | 01/04/2021         | 685 467 €                             | 7            | 3       | 10                     | -       | -         | 485                | 485            |
| 117 | MONTÉLIMAR                    | 78 avenue Jean Jaurès                        | 01/04/2021         | 355 204 €                             | 5            | -       | 5                      | -       | 1         | 235                | 235            |
| 118 | ROUSSILLON                    | 2 Chemin Gauthier                            | 01/04/2021         | 364 061 €                             | -            | 5       | 5                      | -       | -         | 287                | 287            |
| 119 | EAUNES                        | 4 place de la croix blanche                  | 02/04/2021         | 1 890 807 €                           | 6            | 4       | 10                     | -       | 2         | 570                | 810            |
| 120 | SOUBÈS                        | 3 chemin des garennes                        | 06/04/2021         | 547 337 €                             | 1            | 6       | 7                      | -       | -         | 447                | 447            |
| 121 | SAINT-MAXIMIN-LA-SAINTE-BAUME | 6 rue Belfort                                | 08/04/2021         | 548 000 €                             | 3            | 2       | 5                      | -       | 1         | 236                | 326            |
| 122 | BOLLÈNE                       | 310 chemin du Gourdon quartier de l'oratoire | 08/04/2021         | 268 960 €                             | -            | 4       | 4                      | -       | -         | 300                | 300            |
| 123 | CHABLIS                       | 19 rue du Serein et 4 bis rue des Cours      | 12/04/2021         | 472 829 €                             | 2            | 5       | 7                      | -       | -         | 435                | 435            |
| 124 | BÉZIERS                       | 8 boulevard de Strasbourg                    | 13/04/2021         | 344 065 €                             | 3            | 2       | 5                      | -       | 1         | 266                | 343            |
| 125 | LE PÉAGE-DE-ROUSSILLON        | 104 montée de Louze                          | 15/04/2021         | 454 022 €                             | -            | 6       | 6                      | -       | -         | 610                | 610            |
| 126 | ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS         | 414 Bd Jean Jaurès                           | 16/04/2021         | 612 500 €                             | 4            | 2       | 6                      | -       | -         | 348                | 348            |
| 127 | VICDESSOS                     | 12014 place des Arcades                      | 20/04/2021         | 166 000 €                             | 2            | 2       | 4                      | -       | -         | 273                | 273            |
| 128 | NARBONNE                      | 18 rue Arago                                 | 28/04/2021         | 552 363 €                             | 2            | 6       | 8                      | -       | -         | 439                | 439            |
| 129 | AIMARGUES                     | 9 rue de la Gendarmerie                      | 29/04/2021         | 780 500 €                             | 1            | 5       | 6                      | -       | -         | 352                | 352            |
| 130 | PÉZENAS                       | 4 rue François Curée                         | 29/04/2021         | 244 232 €                             | -            | 3       | 3                      | -       | -         | 168                | 168            |
| 131 | GIMONT                        | 4 rue de Montgaillard                        | 30/04/2021         | 268 900 €                             | 2            | 2       | 4                      | -       | -         | 240                | 240            |
| 132 | AUXERRE                       | 20 bis avenue des clairions                  | 30/04/2021         | 503 885 €                             | 4            | 2       | 6                      | -       | -         | 326                | 326            |
| 133 | TARASCON-SUR-ARIÈGE           | 3 Rue Jean Moulin                            | 03/05/2021         | 568 334 €                             | 6            | 3       | 9                      | -       | -         | 514                | 514            |
| 134 | UCHAUD                        | 113 AVENUE ROBERT DE JOLY                    | 03/05/2021         | 529 000 €                             | -            | 4       | 4                      | -       | -         | 296                | 296            |
| 135 | VILLEFRANCHE-SUR-CHER         | 19 avenue Aristide Briand                    | 03/05/2021         | 649 436 €                             | 3            | 7       | 10                     | -       | -         | 637                | 637            |

|     | Ville                 | Adresse  | Date d'acquisition | Prix d'acquisition + frais de notaire | Studio et P2 | P3 et + | Lots habitation totale | Bureaux | Commerces | Surface habitation | Surface totale |
|-----|-----------------------|--|--------------------|---------------------------------------|--------------|---------|------------------------|---------|-----------|--------------------|----------------|
| 136 | ROQUEMAURE            | 5 et 5 bis rue Roquette                        | 04/05/2021         | 401 256 €                             | 5            | 2       | 7                      | -       | -         | 330                | 330            |
| 137 | FOIX                  | 4 avenue Général de Gaulle                     | 11/05/2021         | 526 112 €                             | 6            | -       | 6                      | -       | 2         | 214                | 394            |
| 138 | CAPVERN               | 340 Impasse du Belvédère                       | 11/05/2021         | 832 813 €                             | 2            | 10      | 12                     | -       | 1         | 1 015              | 1 015          |
| 139 | PÉZENAS               | 1 rue Lieutenant Paulinier                     | 19/05/2021         | 488 336 €                             | 4            | 3       | 7                      | -       | 2         | 240                | 362            |
| 140 | SÉRIGNAN              | 49 et 51 Boulevard Voltaire                    | 28/05/2021         | 684 010 €                             | -            | 6       | 6                      | -       | -         | 490                | 490            |
| 141 | SIGEAN                | 45 bis rue de Port la Nouvelle                 | 31/05/2021         | 578 620 €                             | 2            | 4       | 6                      | -       | 1         | 315                | 345            |
| 142 | SALLÈLES-D'AUDE       | 23 Grand Rue                                   | 31/05/2021         | 477 000 €                             | 3            | 3       | 6                      | -       | 1         | 361                | 570            |
| 143 | CHÂTEAURENARD         | 18 avenue Frédéric Mistral                     | 31/05/2021         | 527 000 €                             | 3            | 1       | 4                      | -       | 1         | 450                | 450            |
| 144 | VALRAS-PLAGE          | 7 rue Eugene Cabrol                            | 31/05/2021         | 333 498 €                             | 5            | -       | 5                      | -       | -         | 128                | 128            |
| 145 | VIENNE                | 13 quai de Pajot                               | 31/05/2021         | 447 681 €                             | 4            | 4       | 8                      | -       | -         | 421                | 421            |
| 146 | HYÈRES                | 7 rue du temple                                | 08/06/2021         | 472 111 €                             | 7            | -       | 7                      | -       | -         | 273                | 273            |
| 147 | GONFARON              | 17 rue Georges Clémenceau                      | 08/06/2021         | 376 040 €                             | -            | 4       | 4                      | -       | -         | 288                | 288            |
| 148 | LODÈVE                | 19 rue Neuve des Marchés                       | 09/06/2021         | 781 938 €                             | 2            | 7       | 9                      | -       | 1         | 720                | 1 020          |
| 149 | SAMATAN               | 835 Route de Noilhan                           | 10/06/2021         | 173 067 €                             | -            | 4       | 4                      | -       | -         | 320                | 320            |
| 150 | ÉTAMPES               | 40 rue Paul Doumer                             | 11/06/2021         | 837 240 €                             | 7            | -       | 7                      | -       | 2         | 292                | 420            |
| 151 | PAMIRS                | 37 rue Gabriel Peri                            | 17/06/2021         | 339 825 €                             | 3            | 5       | 8                      | -       | 2         | 566                | 649            |
| 152 | VIERZON               | 15 rue du Crot à Foulon                        | 17/06/2021         | 586 692 €                             | 2            | 7       | 9                      | -       | -         | 682                | 682            |
| 153 | FABRÈGUES             | 4 rue Foch                                     | 22/06/2021         | 413 740 €                             | 5            | 1       | 6                      | -       | -         | 224                | 224            |
| 154 | SOMMIÈRES             | 14 place Jean Jaurès                           | 24/06/2021         | 1 370 747 €                           | 5            | 5       | 10                     | -       | 3         | 732                | 1 317          |
| 155 | MIREVAL               | 1 avenue de Verdun                             | 24/06/2021         | 466 843 €                             | -            | 3       | 3                      | -       | 1         | 250                | 380            |
| 156 | NEMOURS               | 17 Avenue John Fitzgerald Kennedy - D225A      | 24/06/2021         | 2 674 631 €                           | -            | 26      | 26                     | -       | -         | 2 124              | 2 124          |
| 157 | PÉZENAS               | 3 et 5 rue Jean Jacques Rousseau               | 25/06/2021         | 1 018 955 €                           | 12           | 4       | 16                     | -       | 1         | 662                | 662            |
| 158 | CHÂTEAU-RENARD        | 85-95-99 place de la République                | 25/06/2021         | 379 717 €                             | 3            | 1       | 4                      | -       | 2         | 228                | 369            |
| 159 | CAMPS-LA-SOURCE       | 1 rue du Château et Traverse de Lauriers Roses | 29/06/2021         | 814 550 €                             | -            | 6       | 6                      | -       | -         | 497                | 497            |
| 160 | PEYROLLES-EN-PROVENCE | 10 rue de l'horloge                            | 30/06/2021         | 429 695 €                             | 1            | 3       | 4                      | -       | 1         | 237                | 349            |
| 161 | MÈZE                  | 19 rue Marius Laurez                           | 30/06/2021         | 557 396 €                             | 5            | 1       | 6                      | -       | 1         | 262                | 337            |
| 162 | CAMBRAI               | 17 rue Saint Vaast                             | 01/07/2021         | 456 550 €                             | 3            | 4       | 7                      | -       | -         | 535                | 535            |
| 163 | MONTRÉJEAU            | 31-33 rue du Barry                             | 02/07/2021         | 172 852 €                             | 5            | 2       | 7                      | -       | 1         | 372                | 424            |
| 164 | AIX-EN-PROVENCE       | 12 place Aimé Gazel                            | 05/07/2021         | 669 725 €                             | 1            | 2       | 3                      | -       | 1         | 151                | 219            |
| 165 | VALRÉAS               | 14 cours Jean Jaurès                           | 05/07/2021         | 461 279 €                             | -            | 3       | 3                      | 1       | -         | 209                | 321            |
| 166 | BESSAN                | 23 place de la République                      | 07/07/2021         | 440 188 €                             | 5            | 1       | 6                      | -       | -         | 267                | 267            |
| 167 | MAGNY-EN-VEXIN        | 6 rue de Villeroy                              | 07/07/2021         | 392 198 €                             | 3            | 1       | 4                      | -       | -         | 210                | 210            |
| 168 | SALIES-DU-SALAT       | 18 avenue Jules Nougue                         | 08/07/2021         | 139 458 €                             | 3            | 2       | 5                      | -       | -         | 206                | 206            |
| 169 | VIAS                  | 10 avenue de Béziers                           | 08/07/2021         | 526 020 €                             | 4            | 3       | 7                      | -       | 1         | 296                | 349            |
| 170 | VALENCE               | 34 boulevard de Général de Gaulle              | 09/07/2021         | 1 200 000 €                           | 8            | -       | 8                      | 2       | -         | 207                | 515            |
| 171 | VERNIOLLE             | La Vive  | 13/07/2021         | 639 776 €                             | -            | 4       | 4                      | -       | -         | 350                | 350            |
| 172 | CAZOULS-LÈS-BÉZIERS   | 4 bis rue Augustin Gibaudan                    | 13/07/2021         | 674 423 €                             | -            | 7       | 7                      | -       | -         | 523                | 523            |
| 173 | NISSAN-LEZ-ENSERUNE   | 3 rue Marcel de Deloupy                        | 13/07/2021         | 995 217 €                             | -            | 9       | 9                      | -       | -         | 782                | 782            |
| 174 | ASPÈRES               | Lieu dit La Croix                              | 23/07/2021         | 453 935 €                             | 2            | 4       | 6                      | -       | -         | 356                | 356            |
| 175 | MONCHY-HUMIÈRES       | 13 rue du Château                              | 30/07/2021         | 451 184 €                             | 2            | 3       | 5                      | -       | -         | 287                | 287            |

EDITO

RAPPORT DE GESTION

LES COMPTES  
AU 31 DECEMBRE 2023RAPPORT DU COMMISSAIRE  
AUX COMPTESRÉSOLUTIONS VOTÉES EN  
ASSEMBLÉE GÉNÉRALEPOLITIQUE DE RÉMUNÉRATION  
ET DE CONTRÔLE INTERNE

|     | Ville                    | Adresse   | Date d'acquisition | Prix d'acquisition + frais de notaire | Studio et P2 | P3 et + | Lots habitation totale | Bureaux | Commerces | Surface habitation | Surface totale |
|-----|--------------------------|---|--------------------|---------------------------------------|--------------|---------|------------------------|---------|-----------|--------------------|----------------|
| 176 | TOULON                   | 91 avenue du 1er Bt de Choc                       | 30/07/2021         | 509 925 €                             | 4            | 1       | 5                      | -       | -         | 231                | 231            |
| 177 | VIDAUBAN                 | angle 2 rue de l'Eglise                           | 30/07/2021         | 274 085 €                             | 3            | -       | 3                      | -       | -         | 108                | 108            |
| 178 | VIENNE                   | 41 rue Druge                                      | 03/08/2021         | 796 804 €                             | 4            | 10      | 14                     | -       | -         | 736                | 736            |
| 179 | VIENNE                   | 159,161 rue Lafayette                             | 03/08/2021         | 1 381 126 €                           | 5            | 12      | 17                     | -       | 5         | 1 003              | 1 565          |
| 180 | NARBONNE                 | 3 rue de l'Amiral Courbet                         | 11/08/2021         | 407 800 €                             | 2            | 2       | 4                      | -       | -         | 200                | 200            |
| 181 | SALIES-DU-SALAT          | 16 et 16A boulevard des Pyrénées                  | 19/08/2021         | 212 149 €                             | -            | 4       | 4                      | -       | -         | 309                | 309            |
| 182 | SAINT-PIERRE-LÈS-NEMOURS | 4 Impasse du Chemin de Fer                        | 19/08/2021         | 655 500 €                             | 2            | 3       | 5                      | -       | -         | 368                | 368            |
| 183 | SAINT-GIRONS             | 2 place Pasteur                                   | 25/08/2021         | 384 745 €                             | 7            | 3       | 10                     | -       | 2         | 423                | 565            |
| 184 | ROUSSILLON               | 31 avenue Gabriel Péri                            | 30/08/2021         | 893 924 €                             | 3            | 5       | 8                      | -       | -         | 547                | 562            |
| 185 | AUXERRE                  | 34 rue de Preuilly - parking stade Abbé Deschamps | 01/09/2021         | 456 556 €                             | 4            | 1       | 5                      | -       | 1         | 240                | 360            |
| 186 | NOGENT-LARTAUD           | 3 gr Grand rue                                    | 02/09/2021         | 1 228 354 €                           | 11           | 8       | 19                     | -       | -         | 999                | 999            |
| 187 | SAINT-GIRONS             | 15 avenue Fernand Loubet                          | 03/09/2021         | 290 500 €                             | 2            | 3       | 5                      | -       | -         | 257                | 257            |
| 188 | LODÈVE                   | 11 rue du Mazel                                   | 03/09/2021         | 386 244 €                             | 2            | 5       | 7                      | -       | -         | 428                | 428            |
| 189 | SAINT-GAUDENS            | 29 avenue du Marechal Joffre                      | 07/09/2021         | 290 551 €                             | 3            | 2       | 5                      | -       | -         | 263                | 263            |
| 190 | MIGENNES                 | 1 et 3 rue Gérard Philippe                        | 08/09/2021         | 301 409 €                             | 2            | 3       | 5                      | -       | 1         | 298                | 411            |
| 191 | AUCH                     | 4-6 rue Dessoles                                  | 14/09/2021         | 685 494 €                             | 6            | 1       | 7                      | -       | 1         | 277                | 387            |
| 192 | ARCS                     | place du Général de Gaulle                        | 14/09/2021         | 270 974 €                             | 2            | -       | 2                      | -       | 1         | 118                | 161            |
| 193 | SAINT-GIRONS             | 45 rue Joseph Pujol                               | 15/09/2021         | 223 871 €                             | 3            | -       | 3                      | -       | 1         | 149                | 183            |
| 194 | MONTARGIS                | 20 rue Jean Jaurès                                | 17/09/2021         | 734 899 €                             | 9            | 3       | 12                     | 3       | -         | 565                | 642            |
| 195 | PUISEAUX                 | 1 rue du Renard                                   | 17/09/2021         | 311 500 €                             | 6            | -       | 6                      | -       | -         | 208                | 208            |
| 196 | PUISEAUX                 | 35 rue des viviers                                | 17/09/2021         | 352 922 €                             | 5            | 1       | 6                      | -       | -         | 314                | 314            |
| 197 | COTIGNAC                 | 10 cours Gambetta                                 | 17/09/2021         | 964 434 €                             | 5            | 2       | 7                      | -       | 2         | 339                | 637            |
| 198 | MÉRU                     | 118/122 rue des martyrs de la résistance          | 21/09/2021         | 1 396 809 €                           | 6            | 6       | 12                     | -       | 2         | 617                | 797            |
| 199 | TRIE-SUR-BAÏSE           | 13 rue du Lavoir                                  | 24/09/2021         | 327 800 €                             | 1            | 3       | 4                      | -       | 2         | 321                | 530            |
| 200 | MONTEREAU-FAULT-YONNE    | 6 place Bosson                                    | 24/09/2021         | 371 600 €                             | -            | 3       | 3                      | -       | 1         | 184                | 224            |
| 201 | DRAGUIGNAN               | 2 rue Frédéric Mireur et place du marché          | 24/09/2021         | 536 599 €                             | 2            | 1       | 3                      | -       | 1         | 215                | 280            |
| 202 | ÉTAMPES                  | 27 rue de la Juiverie                             | 24/09/2021         | 745 390 €                             | 4            | 3       | 7                      | -       | -         | 306                | 306            |
| 203 | BOLBEC                   | 3 rue Traversière                                 | 27/09/2021         | 376 044 €                             | 2            | 4       | 6                      | -       | -         | 368                | 368            |
| 204 | MALESHERBES              | 43 rue des Tilleuls                               | 28/09/2021         | 264 123 €                             | 1            | 4       | 5                      | -       | -         | 276                | 276            |
| 205 | MONTRÉJEAU               | 16 rue du Barry                                   | 01/10/2021         | 116 970 €                             | 2            | 1       | 3                      | -       | 1         | 110                | 145            |
| 206 | SENS                     | 21-23023B rue vieilles étuves                     | 01/10/2021         | 462 114 €                             | 5            | 2       | 7                      | -       | -         | 435                | 435            |
| 207 | VILLENEUVE-L'ARCHEVÊQUE  | 5, rue Camille Desmoulins                         | 04/10/2021         | 226 122 €                             | -            | 4       | 4                      | -       | -         | 256                | 256            |
| 208 | LA ROQUEBRUSSANNE        | 25 avenue saint sebastien                         | 05/10/2021         | 488 027 €                             | 1            | 3       | 4                      | -       | -         | 285                | 285            |
| 209 | LODÈVE                   | 10 Grand Rue                                      | 06/10/2021         | 380 858 €                             | 3            | 3       | 6                      | -       | 2         | 401                | 556            |
| 210 | ÉTAMPES                  | 14-16 rue de la Roche Plate                       | 06/10/2021         | 31 958 €                              | -            | -       | -                      | -       | -         |                    |                |
| 211 | CHÉROY                   | 3 rue Kléber                                      | 07/10/2021         | 937 156 €                             | 9            | 4       | 13                     | -       | -         | 528                | 528            |
| 212 | TRIE-SUR-BAÏSE           | 38 place de la mairie                             | 11/10/2021         | 156 460 €                             | -            | 2       | 2                      | -       | 1         | 200                | 310            |
| 213 | VILLENEUVE-SUR-YONNE     | 2 r.d'Ostias/31 r.des Garnissons                  | 11/10/2021         | 274 465 €                             | 3            | 1       | 4                      | -       | -         | 239                | 239            |
| 214 | LILLEBONNE               | 44 rue victor hugo                                | 12/10/2021         | 311 667 €                             | 3            | 1       | 4                      | -       | 1         | 144                | 214            |
| 215 | AUREILHAN                | 17 avenue Jean Jaurès                             | 13/10/2021         | 547 017 €                             | 1            | 6       | 7                      | -       | -         | 397                | 397            |

|     | Ville                 | Adresse                                       | Date d'acquisition | Prix d'acquisition + frais de notaire | Studio et P2 | P3 et + | Lots habitation totale | Bureaux | Commerces | Surface habitation | Surface totale |
|-----|-----------------------|---|--------------------|---------------------------------------|--------------|---------|------------------------|---------|-----------|--------------------|----------------|
| 216 | PÉZENAS               | 10 et 10 bis Faubourg des Cordeliers          | 22/10/2021         | 461 554 €                             | 1            | 4       | 5                      | -       | 1         | 333                | 391            |
| 217 | BEUVRY                | 117,119,121,167 rue Pasteur                   | 25/10/2021         | 793 703 €                             | 6            | 6       | 12                     | -       | -         | 827                | 827            |
| 218 | AUTERIVE              | Rue Traversière Saint Michel                  | 27/10/2021         | 433 799 €                             | 4            | 2       | 6                      | -       | -         | 330                | 330            |
| 219 | LABRUGUIÈRE           | 10-12 rue des Lombards                        | 27/10/2021         | 386 199 €                             | 3            | 3       | 6                      | -       | -         | 320                | 320            |
| 220 | MONTEREAU-FAULT-YONNE | 1 rue Paul JOZON                              | 28/10/2021         | 305 691 €                             | 3            | 1       | 4                      | -       | -         | 172                | 172            |
| 221 | SÉMÉAC                | 25 rue du docteur Guinier                     | 29/10/2021         | 866 075 €                             | -            | 12      | 12                     | -       | -         | 660                | 660            |
| 222 | CAVAILLON             | 90 rue de la République                       | 29/10/2021         | 477 902 €                             | 2            | 2       | 4                      | -       | 1         | 238                | 330            |
| 223 | AILLANT-SUR-THOLON    | 29 Grande Rue Saint-Antoine                   | 29/10/2021         | 295 594 €                             | 1            | 3       | 4                      | -       | 1         | 226                | 291            |
| 224 | BRUAY-LA-BUISSIÈRE    | 63 rue de la libération                       | 02/11/2021         | 237 834 €                             | 2            | 1       | 3                      | -       | 1         | 140                | 175            |
| 225 | DRAGUIGNAN            | 26 rue St Clair et rue Vieille Halle          | 02/11/2021         | 359 485 €                             | 2            | 3       | 5                      | -       | -         | 235                | 235            |
| 226 | FÉCAMP                | 233 b route de Valmont                        | 05/11/2021         | 571 622 €                             | 4            | 4       | 8                      | -       | -         | 513                | 513            |
| 227 | SAINT-PAUL-LÈS-ROMANS | 3075 Route départementale la Dauphinoise      | 15/11/2021         | 437 765 €                             | 7            | 4       | 11                     | -       | 1         | 575                | 655            |
| 228 | LUNEL                 | 18 rue du Canneau                             | 15/11/2021         | 461 480 €                             | 6            | 1       | 7                      | -       | -         | 343                | 343            |
| 229 | TARBES                | 87 avenue du régiment de Bigorre              | 15/11/2021         | 584 450 €                             | 7            | 3       | 10                     | -       | -         | 418                | 418            |
| 230 | CARMAUX               | 7 bis avenue Jean Baptiste Calvignac          | 17/11/2021         | 358 000 €                             | 9            | 2       | 11                     | -       | -         | 577                | 577            |
| 231 | OUST                  | 110 Grande Rue                                | 18/11/2021         | 333 000 €                             | 4            | 2       | 6                      | -       | -         | 304                | 304            |
| 232 | AMIENS                | 117 rue Gutenberg                             | 18/11/2021         | 317 220 €                             | 3            | 1       | 4                      | -       | -         | 188                | 188            |
| 233 | HYÈRES                | 24 rue massillon                              | 18/11/2021         | 846 967 €                             | 5            | 2       | 7                      | -       | 2         | 328                | 417            |
| 234 | SAINT-MARTORY         | 45 rue du centre                              | 19/11/2021         | 268 655 €                             | 3            | 3       | 6                      | -       | -         | 479                | 479            |
| 235 | DRAGUIGNAN            | 18 rue Frédéric Mireur                        | 19/11/2021         | 653 976 €                             | 4            | 2       | 6                      | -       | 1         | 265                | 407            |
| 236 | ÉTAMPES               | 13 Rue de Charpeaux                           | 19/11/2021         | 1 447 260 €                           | 3            | 8       | 11                     | -       | -         | 708                | 708            |
| 237 | VIDAUBAN              | 11 rue de la victoire                         | 30/11/2021         | 304 613 €                             | 4            | -       | 4                      | -       | -         | 157                | 157            |
| 238 | CHÉROY                | 6-8 Rue de la République                      | 30/11/2021         | 517 222 €                             | -            | 4       | 4                      | -       | 2         | 320                | 392            |
| 239 | SAINT-GIRONS          | 8 rue de la République                        | 01/12/2021         | 178 586 €                             | -            | 3       | 3                      | -       | -         | 196                | 196            |
| 240 | CABANNES              | 6 Grand Rue                                   | 02/12/2021         | 296 845 €                             | 1            | 2       | 3                      | -       | 1         | 199                | 279            |
| 241 | BUTHIERS              | 32 rue des Roches                             | 02/12/2021         | 365 345 €                             | 3            | 1       | 4                      | -       | -         | 206                | 206            |
| 242 | ROMANS-SUR-ISÈRE      | 11 boulevard de la Libération                 | 06/12/2021         | 837 000 €                             | 3            | 2       | 5                      | -       | 2         | 285                | 861            |
| 243 | SÉMÉAC                | 40 avenue François Mitterand                  | 07/12/2021         | 771 237 €                             | 13           | -       | 13                     | -       | -         | 472                | 472            |
| 244 | NOYON                 | 21 rue du maréchal Leclerc / Rue du Coizel    | 13/12/2021         | 343 347 €                             | 2            | 4       | 6                      | -       | -         | 296                | 296            |
| 245 | PAMIERS               | 3 rue Jean Durroux                            | 15/12/2021         | 303 000 €                             | 1            | 5       | 6                      | -       | -         | 295                | 295            |
| 246 | CROUY-EN-THELLE       | 40 et 44 rue des croix                        | 15/12/2021         | 1 116 552 €                           | 1            | 7       | 8                      | -       | 1         | 434                | 576            |
| 247 | VIENNE                | 7 et 15 rue Lafayette                         | 16/12/2021         | 1 753 211 €                           | 2            | 23      | 25                     | -       | -         | 1 659              | 1 659          |
| 248 | CARVIN                | Sentier des Mulets                            | 20/12/2021         | 1 151 108 €                           | -            | 9       | 9                      | -       | -         | 566                | 566            |
| 249 | BOLBEC                | 7-9 r.République                              | 20/12/2021         | 536 735 €                             | 5            | 1       | 6                      | -       | 2         | 312                | 457            |
| 250 | LE MUY                | Angle Route nationale et route de la bourgade | 20/12/2021         | 388 408 €                             | 1            | 2       | 3                      | 1       | 1         | 208                | 346            |
| 251 | CABANNES              | 1,3,5,7 et 9 rue Balise                       | 21/12/2021         | 322 151 €                             | 2            | 4       | 6                      | -       | -         | 281                | 281            |
| 252 | FOIX                  | 1-3 Place Saint Volusien                      | 22/12/2021         | 333 106 €                             | 3            | 3       | 6                      | -       | 1         | 330                | 404            |

EDITO

RAPPORT DE GESTION

LES COMPTES  
AU 31 DECEMBRE 2023RAPPORT DU COMMISSAIRE  
AUX COMPTESRÉSOLUTIONS VOTÉES EN  
ASSEMBLÉE GÉNÉRALEPOLITIQUE DE RÉMUNÉRATION  
ET DE CONTRÔLE INTERNE

|     | Ville                | Adresse   | Date d'acquisition | Prix d'acquisition + frais de notaire | Studio et P2 | P3 et + | Lots habitation totale | Bureaux | Commerces | Surface habitation | Surface totale |
|-----|----------------------|---|--------------------|---------------------------------------|--------------|---------|------------------------|---------|-----------|--------------------|----------------|
| 253 | NARBONNE             | 3 boulevard du Général de Gaulle                | 22/12/2021         | 723 650 €                             | 3            | 2       | 5                      | -       | 2         | 243                | 446            |
| 254 | BEAUCAIRE            | 14 cours Gambetta                               | 23/12/2021         | 440 305 €                             | 3            | 3       | 6                      | 1       | 1         | 395                | 575            |
| 255 | POUSSAN              | 18 boulevard du Riverain                        | 23/12/2021         | 618 000 €                             | 2            | 4       | 6                      | -       | 1         | 365                | 430            |
| 256 | BORDES               | Résidence du Gros Chêne                         | 23/12/2021         | 1 348 742 €                           | 10           | 14      | 24                     | -       | -         | 1 561              | 1 561          |
| 257 | GAILLAC              | 18 rue Denfert Rochereau                        | 23/12/2021         | 631 837 €                             | 5            | 5       | 10                     | -       | -         | 453                | 453            |
| 258 | ÉTAMPES              | 15-17-19 place Notre Dame / 14 bis Emile Leauté | 23/12/2021         | 1 448 479 €                           | 4            | 4       | 8                      | -       | 2         | 490                | 1 008          |
| 259 | SERVIAN              | 20 avenue d'Espondeilhan                        | 27/12/2021         | 319 000 €                             | -            | 3       | 3                      | -       | -         | 325                | 325            |
| 260 | BRUAY-SUR-L'ESCAUT   | 225 rue Jean Jaurès                             | 30/12/2021         | 976 028 €                             | -            | 9       | 9                      | -       | -         | 773                | 773            |
| 261 | TRETS                | 19 rue Auguste Blanqui                          | 07/01/2022         | 365 451 €                             | -            | 3       | 3                      | -       | 1         | 140                | 181            |
| 262 | ROMORANTIN-LANTHENAY | 56 rue du 8 mai                                 | 07/01/2022         | 273 291 €                             | 6            | -       | 6                      | -       | -         | 200                | 200            |
| 263 | CLÈRES               | 72 rue des Flamants Roses                       | 07/01/2022         | 754 091 €                             | 9            | 1       | 10                     | -       | -         | 411                | 411            |
| 264 | ESTAIRES             | 7 rue du Quai                                   | 14/01/2022         | 429 551 €                             | 5            | 1       | 6                      | -       | -         | 313                | 313            |
| 265 | PAMIRS               | 41 et 43 rue des Jacobins                       | 20/01/2022         | 452 000 €                             | 2            | 3       | 5                      | -       | 2         | 420                | 547            |
| 266 | CADOURS              | 18 rue de la mairie                             | 20/01/2022         | 1 979 712 €                           | 3            | 7       | 10                     | 15      | 2         | 611                | 1 056          |
| 267 | CARBONNE             | 9 avenue de Toulouse                            | 26/01/2022         | 383 766 €                             | 4            | 2       | 6                      | -       | -         | 267                | 267            |
| 268 | CHALON-SUR-SAÔNE     | 30 Quai Saint Cosme                             | 27/01/2022         | 1 497 679 €                           | 21           | -       | 21                     | -       | 1         | 528                | 678            |
| 269 | ÉTAMPES              | 70 rue Louis Moreau                             | 28/01/2022         | 467 690 €                             | 3            | 2       | 5                      | -       | 1         | 159                | 261            |
| 270 | ROMORANTIN-LANTHENAY | 30 rue du Président Wilson                      | 01/02/2022         | 386 632 €                             | 3            | 2       | 5                      | -       | -         | 254                | 254            |
| 271 | PAU                  | 6 rue Emile Guichenné                           | 01/02/2022         | 461 770 €                             | 7            | -       | 7                      | -       | 1         | 202                | 225            |
| 272 | MONTCENIS            | 38 la terrasse des Archebusiers                 | 01/02/2022         | 1 765 997 €                           | 2            | 20      | 22                     | -       | -         | 1 543              | 1 543          |
| 273 | CESSENON-SUR-ORB     | 14 avenue Raoul Bayou                           | 04/02/2022         | 589 573 €                             | 1            | 5       | 6                      | 2       | -         | 470                | 510            |
| 274 | TULETTE              | 75 chemin de la Gariguette                      | 07/02/2022         | 1 078 183 €                           | 12           | 4       | 16                     | -       | -         | 618                | 618            |
| 275 | PAMIRS               | Chemin de la Cavalerie                          | 08/02/2022         | 1 965 300 €                           | -            | 12      | 12                     | -       | -         | 1 260              | 1 260          |
| 276 | ASCOUX               | 45 rue de Jargeau                               | 08/02/2022         | 419 131 €                             | 2            | 4       | 6                      | -       | -         | 391                | 391            |
| 277 | MAUBOURGUET          | 150 avenue du régiment de Bigorre               | 09/02/2022         | 377 000 €                             | 3            | 3       | 6                      | -       | -         | 416                | 416            |
| 278 | BOURG-EN-BRESSE      | 28 rue Pompe Bourgmayer                         | 10/02/2022         | 1 071 262 €                           | 6            | 4       | 10                     | -       | -         | 494                | 494            |
| 279 | VERNET               | 171 rue de Canteloup                            | 21/02/2022         | 367 000 €                             | 2            | 3       | 5                      | -       | -         | 262                | 262            |
| 280 | ESCAUTPONT           | 5 rue Jean Jaurès                               | 21/02/2022         | 729 255 €                             | 8            | 3       | 11                     | -       | -         | 606                | 606            |
| 281 | CHALON-SUR-SAÔNE     | 10-12 rue des poulets                           | 21/02/2022         | 413 918 €                             | 7            | -       | 7                      | -       | 1         | 245                | 290            |
| 282 | ANNONAY              | 4 rue Sadi Carnot                               | 22/02/2022         | 607 000 €                             | 2            | 5       | 7                      | -       | 3         | 578                | 717            |
| 283 | JONQUIÈRES           | 73 avenue de la Libération                      | 25/02/2022         | 552 788 €                             | 3            | 2       | 5                      | -       | 1         | 312                | 439            |
| 284 | GRÉOUX-LES-BAINS     | 25 avenue des Alpes                             | 28/02/2022         | 449 367 €                             | 2            | 2       | 4                      | -       | -         | 207                | 207            |
| 285 | PIERRELATTE          | 120-1220124 Grande Rue                          | 28/02/2022         | 608 000 €                             | 6            | -       | 6                      | -       | 2         | 231                | 374            |
| 286 | NOYON                | 3 place Saint Barthélémy                        | 28/02/2022         | 328 735 €                             | 3            | 2       | 5                      | -       | -         | 336                | 336            |
| 287 | AVIGNON              | 13 A route de Morière                           | 28/02/2022         | 675 348 €                             | 4            | 2       | 6                      | -       | 1         | 255                | 335            |
| 288 | ORANGE               | 7 place aux Herbes                              | 28/02/2022         | 303 000 €                             | 2            | 1       | 3                      | -       | 1         | 138                | 180            |
| 289 | SORGUES              | 23025 avenue d'Avignon                          | 28/02/2022         | 826 321 €                             | 6            | 2       | 8                      | -       | 1         | 381                | 541            |
| 290 | CONFRANÇON           | 30 route de Curtafond                           | 01/03/2022         | 1 316 000 €                           | 12           | 1       | 13                     | -       | 1         | 540                | 630            |

|     | Ville                   | Adresse                          | Date d'acquisition | Prix d'acquisition + frais de notaire | Studio et P2 | P3 et + | Lots habitation totale | Bureaux | Commerces | Surface habitation | Surface totale |
|-----|-------------------------|----------------------------------|--------------------|---------------------------------------|--------------|---------|------------------------|---------|-----------|--------------------|----------------|
| 291 | JONQUIÈRES              | 16 avenue des Bourgades          | 01/03/2022         | 328 000 €                             | 1            | 2       | 3                      | -       | -         | 160                | 160            |
| 292 | OUROUX-SUR-SAÔNE        | 29 rue du Bourgneuf              | 02/03/2022         | 407 919 €                             | 1            | 4       | 5                      | -       | -         | 324                | 324            |
| 293 | ROMENAY                 | 16 rue du Colonel Pagand         | 02/03/2022         | 1 006 620 €                           | 8            | 9       | 17                     | -       | -         | 964                | 996            |
| 294 | PIOLENC                 | 51 avenue de Provence            | 02/03/2022         | 535 785 €                             | -            | 5       | 5                      | -       | -         | 399                | 399            |
| 295 | SAINT-DYÉ-SUR-LOIRE     | 1 A rue de l'Eglise              | 04/03/2022         | 558 483 €                             | -            | 8       | 8                      | -       | -         | 638                | 638            |
| 296 | LA CHAPELLE-DE-GUINCHAY | 2755 RN6 D906 71570              | 04/03/2022         | 343 783 €                             | 1            | 3       | 4                      | -       | -         | 242                | 242            |
| 297 | VILLENEUVE-L'ARCHEVÊQUE | 11 rue Danton                    | 07/03/2022         | 307 244 €                             | 2            | 2       | 4                      | -       | -         | 234                | 234            |
| 298 | CHALON-SUR-SAÔNE        | 1 place Ronde                    | 09/03/2022         | 927 244 €                             | 11           | -       | 11                     | -       | 2         | 298                | 404            |
| 299 | BARJOLS                 | 6 rue Pierre Curie               | 09/03/2022         | 312 752 €                             | -            | 4       | 4                      | -       | -         | 252                | 252            |
| 300 | ALLERREY-SUR-SAÔNE      | 1 bis rue bossue                 | 14/03/2022         | 429 454 €                             | 1            | 4       | 5                      | -       | -         | 460                | 460            |
| 301 | MONTCEAU-LES-MINES      | 3 rue Claude Forest              | 15/03/2022         | 573 000 €                             | 3            | 8       | 11                     | -       | -         | 592                | 592            |
| 302 | SAINT-GIRONS            | 12 allée des Tilleuls            | 18/03/2022         | 343 000 €                             | -            | 6       | 6                      | -       | -         | 397                | 397            |
| 303 | MONTÉLIMAR              | 26 place des Clercs              | 18/03/2022         | 392 095 €                             | -            | 3       | 3                      | -       | 2         | 234                | 302            |
| 304 | SORGUES                 | 218 A rue du Siphon              | 18/03/2022         | 338 471 €                             | 1            | 3       | 4                      | -       | -         | 240                | 240            |
| 305 | SULLY-SUR-LOIRE         | 79 - 81 route d'Orléans          | 24/03/2022         | 2 139 811 €                           | -            | 13      | 13                     | -       | -         | 1 137              | 1 137          |
| 306 | RIMONT                  | 13 route de Montesquieu          | 25/03/2022         | 225 997 €                             | -            | 6       | 6                      | 1       | -         | 484                | 519            |
| 307 | BAGNÈRES-DE-BIGORRE     | 15 rue de l'Horloge              | 30/03/2022         | 370 747 €                             | 4            | 3       | 7                      | 2       | -         | 370                | 480            |
| 308 | HÉNIN-BEAUMONT          | 969 rue Jules Ferry              | 31/03/2022         | 889 894 €                             | 6            | 5       | 11                     | -       | -         | 753                | 753            |
| 309 | AURIGNAC                | 11 rue Fernand Lacorre           | 01/04/2022         | 312 500 €                             | 3            | 3       | 6                      | -       | -         | 305                | 305            |
| 310 | SAINT-PAUL-DE-JARRAT    | 65 rue Centrale                  | 04/04/2022         | 253 203 €                             | 3            | 2       | 5                      | -       | -         | 210                | 210            |
| 311 | PAMIER                  | 2 place des héros de Roquefixade | 04/04/2022         | 249 526 €                             | -            | 3       | 3                      | -       | -         | 276                | 276            |
| 312 | GIRONDE-SUR-DROPT       | 8 Beauséjour                     | 05/04/2022         | 697 305 €                             | -            | 8       | 8                      | -       | -         | 611                | 611            |
| 313 | AGEN                    | 22 rue Roussanes                 | 07/04/2022         | 515 058 €                             | 1            | 4       | 5                      | -       | -         | 356                | 356            |
| 314 | AGEN                    | 48 rue Palissy                   | 07/04/2022         | 595 386 €                             | 2            | 4       | 6                      | -       | -         | 381                | 381            |
| 315 | CAZÈRES                 | 11 place du Commerce             | 08/04/2022         | 349 437 €                             | -            | 3       | 3                      | -       | 3         | 243                | 380            |
| 316 | QUINCIÉ-EN-BEAUJOLAIS   | Lieu dit Le Bourg                | 15/04/2022         | 466 987 €                             | 1            | 4       | 5                      | -       | 2         | 279                | 382            |
| 317 | MÂCON                   | 9 et 7 rue Rambuteau             | 15/04/2022         | 657 500 €                             | 4            | 4       | 8                      | -       | 3         | 478                | 613            |
| 318 | VALRÉAS                 | 7 rue de Fontaurelle             | 25/04/2022         | 396 719 €                             | 3            | 1       | 4                      | -       | -         | 216                | 216            |
| 319 | ANNONAY                 | 2 impasse des Chevaliers         | 26/04/2022         | 510 000 €                             | 2            | 4       | 6                      | -       | 3         | 403                | 880            |
| 320 | BOURG-EN-BRESSE         | 34 rue Gabriel Vicaire           | 02/05/2022         | 552 000 €                             | 2            | 4       | 6                      | -       | -         | 341                | 476            |
| 321 | ROUSSILLON              | 46 Grande Rue                    | 02/05/2022         | 381 000 €                             | 4            | 1       | 5                      | -       | -         | 282                | 282            |
| 322 | ROUSSILLON              | 72 avenue Gabriel Péri           | 03/05/2022         | 872 959 €                             | -            | 2       | 2                      | -       | 1         | 198                | 748            |
| 323 | PÉZENAS                 | 10 rue François Oustrin          | 04/05/2022         | 462 336 €                             | 6            | -       | 6                      | -       | 2         | 233                | 303            |
| 324 | PAMIER                  | 35 route de Villeneuve           | 05/05/2022         | 117 550 €                             | -            | 3       | 3                      | -       | -         | 270                | 270            |
| 325 | LA ROQUEBRUSSANNE       | 21 rue Georges Clemenceau        | 05/05/2022         | 600 000 €                             | 5            | 1       | 6                      | -       | -         | 416                | 416            |
| 326 | LANNEMEZAN              | 43 rue Pasteur                   | 10/05/2022         | 360 000 €                             | 6            | -       | 6                      | -       | 1         | 306                | 506            |
| 327 | TOULON                  | 2 rue Menna                      | 12/05/2022         | 341 636 €                             | 2            | 1       | 3                      | -       | 1         | 119                | 254            |
| 328 | NARBONNE                | 3 rue du Dr Ferroul              | 13/05/2022         | 490 359 €                             | 4            | -       | 4                      | -       | 2         | 180                | 260            |
| 329 | GIEN                    | Lieu dit La Métairie             | 13/05/2022         | 614 694 €                             | -            | 7       | 7                      | -       | -         | 602                | 602            |
| 330 | MARMANDE                | 6 avenue Jean Jaurès             | 13/05/2022         | 338 000 €                             | 4            | -       | 4                      | -       | 1         | 203                | 291            |

EDITO

RAPPORT DE GESTION

LES COMPTES  
AU 31 DECEMBRE 2023RAPPORT DU COMMISSAIRE  
AUX COMPTESRÉSOLUTIONS VOTÉES EN  
ASSEMBLÉE GÉNÉRALEPOLITIQUE DE RÉMUNÉRATION  
ET DE CONTRÔLE INTERNE

|  | Ville | Adresse                | Date d'acquisition               | Prix d'acquisition + frais de notaire | Studio et P2 | P3 et + | Lots habitation totale | Bureaux | Commerces | Surface habitation | Surface totale |       |
|--|-------|------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|--------------|---------|------------------------|---------|-----------|--------------------|----------------|-------|
|  | 331   | MANOSQUE               | 18 boulevard de la Plaine        | 17/05/2022                            | 1 060 000 €  | 2       | 3                      | 5       | -         | 1                  | 316            | 435   |
|  | 332   | ÉTAMPES                | 15 bis rue de Chauffour          | 19/05/2022                            | 532 838 €    | 6       | -                      | 6       | -         | -                  | 241            | 241   |
|  | 333   | CELLETES               | 38 route Nationale               | 25/05/2022                            | 462 082 €    | 6       | -                      | 6       | -         | -                  | 277            | 277   |
|  | 334   | CAVAILLON              | 127 et 151 Cours Sadi Carnot     | 30/05/2022                            | 1 414 636 €  | -       | 16                     | 16      | -         | -                  | 1 162          | 1 162 |
|  | 335   | GISORS                 | 18-18bis-20 rue de la Libération | 01/06/2022                            | 3 447 747 €  | 31      | 19                     | 50      | -         | -                  | 1 846          | 1 921 |
|  | 336   | CASTELSARRASIN         | 2 et 2A boulevard du 14 juillet  | 01/06/2022                            | 491 000 €    | 2       | 2                      | 4       | -         | 2                  | 229            | 369   |
|  | 337   | AUXERRE                | 3 impasse Quatrevaux             | 01/06/2022                            | 520 000 €    | 10      | -                      | 10      | -         | -                  | 302            | 302   |
|  | 338   | SAINT-AUBIN-LÈS-ELBEUF | 96 rue du Maréchal Leclerc       | 03/06/2022                            | 493 779 €    | 5       | 1                      | 6       | -         | -                  | 324            | 324   |
|  | 339   | MIGENNES               | 8 rue Victor Hugo                | 03/06/2022                            | 307 045 €    | 4       | 2                      | 6       | -         | 1                  | 325            | 442   |
|  | 340   | CAMBRAI                | 30 avenue Victor Hugo            | 07/06/2022                            | 281 232 €    | 3       | 2                      | 5       | -         | -                  | 265            | 265   |
|  | 341   | VILLERS-BRETONNEUX     | 11 rue du Général Leclerc        | 07/06/2022                            | 274 767 €    | 2       | 1                      | 3       | -         | 1                  | 145            | 185   |
|  | 342   | VILLERS-BRETONNEUX     | 52 rue des Tavernes              | 07/06/2022                            | 420 233 €    | 2       | 3                      | 5       | -         | 1                  | 240            | 275   |
|  | 343   | YVETOT                 | 25 rue Clovis Cappon             | 29/06/2022                            | 231 000 €    | 2       | 1                      | 3       | -         | -                  | 174            | 174   |
|  | 344   | BAGNÈRES-DE-BIGORRE    | 27 rue du 8 mai 1945             | 06/07/2022                            | 226 240 €    | 1       | 3                      | 4       | -         | -                  | 281            | 281   |
|  | 345   | CUISERY                | 17-22025 rue de l'Eglise         | 06/07/2022                            | 290 000 €    | 5       | 1                      | 6       | -         | -                  | 212            | 212   |
|  | 346   | CASTELSARRASIN         | 24 rue de la République          | 06/07/2022                            | 399 000 €    | 4       | 2                      | 6       | -         | -                  | 250            | 250   |
|  | 347   | SEYSSES                | 17 rue Boltar                    | 08/07/2022                            | 439 934 €    | 3       | -                      | 3       | -         | 1                  | 115            | 215   |
|  | 348   | MAUGUIO                | 29-35-39-47 rue de la Motte      | 11/07/2022                            | 787 000 €    | 4       | 3                      | 7       | -         | -                  | 315            | 315   |
|  | 349   | MONTEREAU-FAULT-YONNE  | 8 rue des Chapeliers             | 12/07/2022                            | 1 242 740 €  | 11      | 3                      | 14      | -         | 2                  | 647            | 770   |
|  | 350   | MONTEREAU-FAULT-YONNE  | 6 rue des Chapeliers             | 12/07/2022                            | 317 658 €    | 1       | 1                      | 2       | -         | 1                  | 150            | 195   |
|  | 351   | NARBONNE               | 13 avenue de Bordeaux            | 13/07/2022                            | 599 952 €    | 2       | 6                      | 8       | -         | 2                  | 397            | 517   |
|  | 352   | SALLES-D'AUDE          | 16 chemin du Romarin             | 13/07/2022                            | 440 010 €    | -       | 4                      | 4       | -         | -                  | 300            | 300   |
|  | 353   | ATTICHY                | 3 rue de la Fabrique             | 13/07/2022                            | 493 666 €    | 2       | 3                      | 5       | -         | -                  | 353            | 365   |
|  | 354   | LA VILLE-DU-BOIS       | 28 Grande Rue                    | 13/07/2022                            | 1 153 944 €  | 3       | 5                      | 8       | -         | -                  | 339            | 339   |
|  | 355   | MASSEUBE               | 35 rue du Général de Gaulle      | 18/07/2022                            | 231 000 €    | 6       | 1                      | 7       | -         | -                  | 268            | 324   |
|  | 356   | NONANCOURT             | 9 rue de Nonancourt              | 19/07/2022                            | 525 000 €    | -       | 6                      | 6       | -         | -                  | 338            | 338   |
|  | 357   | SAINT-RÉMY-SUR-AVRE    | 66 rue de Nonancourt             | 19/07/2022                            | 920 000 €    | -       | 7                      | 7       | -         | -                  | 571            | 571   |
|  | 358   | LÉRAN                  | 18-20-22 rue des Ecoles          | 26/07/2022                            | 578 000 €    | 5       | 8                      | 13      | -         | -                  | 615            | 615   |
|  | 359   | CHÂTEAURENARD          | 20 rue Sainte Anne               | 28/07/2022                            | 1 336 091 €  | 6       | 8                      | 14      | -         | -                  | 788            | 788   |
|  | 360   | COURNONTERRAL          | 1 Grand Rue                      | 28/07/2022                            | 728 000 €    | 4       | 4                      | 8       | -         | -                  | 366            | 366   |
|  | 361   | PUISEAUX               | 13 et 15 fb Saint Père           | 28/07/2022                            | 290 394 €    | 1       | 2                      | 3       | -         | -                  | 193            | 193   |
|  | 362   | FITZ-JAMES             | 15 rue Ernest Renan              | 29/07/2022                            | 955 776 €    | 10      | 2                      | 12      | -         | -                  | 495            | 593   |
|  | 363   | CHALON-SUR-SAÛNE       | 15 rue du Général Leclerc        | 29/07/2022                            | 4 143 644 €  | -       | 15                     | 15      | -         | 4                  | 1 612          | 2 158 |
|  | 364   | GOURDAN-POLIGNAN       | 18 avenue de Polignan            | 05/08/2022                            | 152 840 €    | 2       | 1                      | 3       | -         | -                  | 144            | 144   |
|  | 365   | GOURDAN-POLIGNAN       | 97 avenue de Polignan            | 05/08/2022                            | 113 160 €    | -       | 2                      | 2       | -         | -                  | 112            | 112   |
|  | 366   | BOLBEC                 | 63 et 65 rue de la République    | 16/08/2022                            | 324 991 €    | 2       | 1                      | 3       | -         | 1                  | 185            | 292   |
|  | 367   | FLEURANCE              | 56 bis rue Gambetta              | 23/08/2022                            | 252 000 €    | 3       | 2                      | 5       | -         | 1                  | 258            | 282   |
|  | 368   | COLAYRAC-SAINT-CIRQ    | 291 route du Fangot              | 24/08/2022                            | 341 500 €    | 3       | 1                      | 4       | -         | -                  | 223            | 223   |
|  | 369   | BOURG-ACHARD           | 676 rue de Rouen                 | 25/08/2022                            | 525 491 €    | -       | 6                      | 6       | -         | 1                  | 300            | 400   |



|     | Ville                       | Adresse                            | Date d'acquisition | Prix d'acquisition + frais de notaire | Studio et P2 | P3 et + | Lots habitation totale | Bureaux | Commerces | Surface habitation | Surface totale |
|-----|-----------------------------|------------------------------------|--------------------|---------------------------------------|--------------|---------|------------------------|---------|-----------|--------------------|----------------|
| 370 | MONCLAR                     | 26 rue de Marmande                 | 25/08/2022         | 205 237 €                             | 2            | 4       | 6                      | -       | -         | 366                | 366            |
| 371 | CHÂTILLON-SUR-CHALARONNE    | 28 rue Pasteur                     | 31/08/2022         | 751 060 €                             | 3            | 3       | 6                      | -       | 1         | 324                | 454            |
| 372 | CHÂTILLON-SUR-CHALARONNE    | 363 et 373 rue Jean Jaurès         | 31/08/2022         | 804 705 €                             | 7            | 2       | 9                      | -       | -         | 339                | 339            |
| 373 | CHÂTILLON-SUR-CHALARONNE    | 36 impasse du Parc                 | 31/08/2022         | 268 235 €                             | 5            | -       | 5                      | -       | -         | 142                | 142            |
| 374 | PONT-DE-L'ARCHE             | 19 rue Blin                        | 31/08/2022         | 440 442 €                             | 6            | -       | 6                      | -       | -         | 242                | 242            |
| 375 | CAVAILLON                   | 85-91 avenue Jean Jacques Rousseau | 31/08/2022         | 344 560 €                             | 3            | 2       | 5                      | -       | 1         | 208                | 286            |
| 376 | PIERRELATTE                 | 39 avenue du Général de Gaulle     | 02/09/2022         | 480 000 €                             | 2            | 2       | 4                      | -       | 1         | 218                | 394            |
| 377 | FAUVILLE-EN-CAUX            | 706 rue Charles de Gaulle          | 05/09/2022         | 590 389 €                             | 2            | 2       | 4                      | -       | 2         | 243                | 353            |
| 378 | NOVES                       | 16 boulevard de la République      | 06/09/2022         | 514 743 €                             | 1            | 2       | 3                      | -       | 3         | 157                | 289            |
| 379 | SAINTE-FOY-LA-GRANDE        | 31 rue de la République            | 09/09/2022         | 338 450 €                             | 1            | 2       | 3                      | -       | 1         | 188                | 263            |
| 380 | MALESHERBES                 | 49 rue de la République            | 09/09/2022         | 764 922 €                             | 6            | 4       | 10                     | -       | -         | 514                | 514            |
| 381 | AGEN                        | 7 rue Jacquard                     | 09/09/2022         | 928 166 €                             | 1            | 5       | 6                      | -       | 1         | 459                | 581            |
| 382 | MONTBAZIN                   | 4 rue du Pont                      | 14/09/2022         | 370 000 €                             | -            | 4       | 4                      | -       | -         | 254                | 254            |
| 383 | MARUÉJOLS-LÈS-GARDON        | 14 Voie Regordane                  | 19/09/2022         | 594 000 €                             | -            | 5       | 5                      | -       | -         | 420                | 420            |
| 384 | ROQUEFORT-SUR-GARONNE       | 12 place du Pré Commun             | 22/09/2022         | 370 691 €                             | 3            | 5       | 8                      | -       | -         | 476                | 476            |
| 385 | MAZAN                       | 500 la Venue de Mormoiron          | 26/09/2022         | 750 176 €                             | -            | 3       | 3                      | -       | 1         | 211                | 511            |
| 386 | SAINTE-DENIS-DE-L'HÔTEL     | 43 Grande Rue                      | 28/09/2022         | 552 000 €                             | 2            | 2       | 4                      | -       | 1         | 209                | 260            |
| 387 | PETIT CAUX                  | 23 rue du Coteau                   | 28/09/2022         | 319 000 €                             | -            | 2       | 2                      | -       | -         | 198                | 198            |
| 388 | NEMOURS                     | 2 et 2 bis rue Hedelin             | 30/09/2022         | 750 085 €                             | 3            | 4       | 7                      | -       | -         | 441                | 656            |
| 389 | ALÈS                        | 787 chemin des prairies            | 04/10/2022         | 492 688 €                             | 4            | 2       | 6                      | -       | -         | 326                | 326            |
| 390 | BEAUMONT-DE-LOMAGNE         | 23 rue Pierre de Fermat            | 05/10/2022         | 179 609 €                             | 3            | 3       | 6                      | -       | -         | 272                | 272            |
| 391 | MÂCON                       | 55 et 57 rue Philibert Laguiche    | 07/10/2022         | 679 335 €                             | 4            | 2       | 6                      | -       | 1         | 350                | 477            |
| 392 | MÂCON                       | 12014 rue Charles Rolland          | 07/10/2022         | 1 182 000 €                           | -            | 8       | 8                      | -       | 2         | 749                | 872            |
| 393 | MÂCON                       | 55 rue Gambetta                    | 07/10/2022         | 808 000 €                             | 8            | 2       | 10                     | -       | 3         | 525                | 664            |
| 394 | BÂGÉ-LE-CHÂTEL              | 82 Grande Rue                      | 24/10/2022         | 360 000 €                             | 1            | 2       | 3                      | -       | -         | 207                | 207            |
| 395 | PIERRELATTE                 | 1 avenue Pierre de Coubertin       | 26/10/2022         | 760 493 €                             | -            | 6       | 6                      | -       | 1         | 755                | 755            |
| 396 | MONCLAR                     | 29 rue du 11 novembre 1918         | 27/10/2022         | 513 340 €                             | 2            | 3       | 5                      | -       | 1         | 308                | 518            |
| 397 | ÉLINCOURT-SAINTE-MARGUERITE | 9 rue Monderlin                    | 02/11/2022         | 497 011 €                             | 2            | 3       | 5                      | -       | -         | 286                | 286            |
| 398 | SAINTE-AUBIN-SUR-SCIE       | 557 route de Rouen                 | 02/11/2022         | 375 000 €                             | 2            | 2       | 4                      | -       | -         | 222                | 222            |
| 399 | MOISSAC                     | 28 Rue du Pont                     | 02/11/2022         | 315 564 €                             | 11           | 5       | 16                     | -       | -         | 894                | 894            |
| 400 | BÉDARRIDES                  | 21 rue petite fontaine             | 02/11/2022         | 282 003 €                             | 2            | 2       | 4                      | -       | -         | 195                | 195            |
| 401 | PIERRELATTE                 | 101 Grande Rue                     | 03/11/2022         | 349 700 €                             | 3            | 2       | 5                      | -       | 1         | 260                | 308            |
| 402 | NOYON                       | 6 Place Saint-Barthélémy           | 03/11/2022         | 262 545 €                             | -            | 4       | 4                      | -       | -         | 230                | 230            |
| 403 | PONT-SAINT-PIERRE           | 56 Grande Rue                      | 09/11/2022         | 750 252 €                             | 1            | 4       | 5                      | -       | 3         | 305                | 525            |
| 404 | SAINTE-POL-SUR-TERNOISE     | 123 rue de Béthune                 | 09/11/2022         | 711 391 €                             | 3            | 5       | 8                      | -       | -         | 397                | 397            |
| 405 | MONTÉLIMAR                  | 2 place du marché                  | 10/11/2022         | 311 699 €                             | 4            | -       | 4                      | -       | 1         | 148                | 220            |
| 406 | PÉZENAS                     | 12 et 14 rue Aristide Rouzière     | 15/11/2022         | 391 941 €                             | 3            | 1       | 4                      | -       | -         | 270                | 370            |
| 407 | MONTÉLIMAR                  | 1 place Saint Martin               | 16/11/2022         | 504 561 €                             | -            | 5       | 5                      | -       | 1         | 295                | 335            |
| 408 | NEMOURS                     | 35 place République                | 17/11/2022         | 413 603 €                             | 2            | 1       | 3                      | 1       | -         | 144                | 186            |
| 409 | BÉDARIEUX                   | 11 rue Saint Louis                 | 21/11/2022         | 360 061 €                             | 8            | 1       | 9                      | 1       | 1         | 476                | 659            |

EDITO

RAPPORT DE GESTION

LES COMPTES  
AU 31 DECEMBRE 2023RAPPORT DU COMMISSAIRE  
AUX COMPTESRÉSOLUTIONS VOTÉES EN  
ASSEMBLÉE GÉNÉRALEPOLITIQUE DE RÉMUNÉRATION  
ET DE CONTRÔLE INTERNE

|     | Ville                | Adresse                        | Date d'acquisition | Prix d'acquisition + frais de notaire | Studio et P2 | P3 et + | Lots habitation totale | Bureaux | Commerces | Surface habitation | Surface totale |
|-----|----------------------|--------------------------------|--------------------|---------------------------------------|--------------|---------|------------------------|---------|-----------|--------------------|----------------|
| 410 | BLÉRANCOURT          | 5 place de l'Hôtel de Ville    | 22/11/2022         | 301 477 €                             | 1            | 4       | 5                      | -       | -         | 336                | 336            |
| 411 | AMIENS               | 321 Route de Paris             | 23/11/2022         | 853 066 €                             | 2            | 6       | 8                      | -       | 1         | 440                | 627            |
| 412 | LE TEIL              | 66 boulevard Pasteur           | 24/11/2022         | 373 009 €                             | 1            | 4       | 5                      | -       | -         | 331                | 331            |
| 413 | PIERRELATTE          | 13 rue du Pont Noir            | 30/11/2022         | 407 721 €                             | 2            | 3       | 5                      | 1       | -         | 352                | 490            |
| 414 | MONTARGIS            | 8 rue Four Dieu                | 30/11/2022         | 332 439 €                             | 6            | -       | 6                      | -       | -         | 228                | 228            |
| 415 | TROIS RIVIERES       | 999 rue Nationale              | 30/11/2022         | 238 000 €                             | 3            | 2       | 5                      | -       | -         | 237                | 237            |
| 416 | CAVAILLON            | 101 rue Chabran                | 30/11/2022         | 451 244 €                             | 3            | 3       | 6                      | -       | -         | 343                | 343            |
| 417 | MONTÉLIMAR           | 9 rue d'Espoulette             | 01/12/2022         | 317 587 €                             | 4            | 1       | 5                      | -       | -         | 287                | 287            |
| 418 | TONNEINS             | 4 place Jean Jaurès            | 01/12/2022         | 456 795 €                             | 4            | 3       | 7                      | -       | 1         | 379                | 379            |
| 419 | DOUDEVILLE           | 40 rue Auguste Cave            | 01/12/2022         | 686 394 €                             | 1            | 8       | 9                      | -       | -         | 597                | 597            |
| 420 | BOURG-DE-PÉAGE       | 112 Grand Rue Jean Jaurès      | 02/12/2022         | 546 706 €                             | 2            | 1       | 3                      | -       | 2         | 176                | 352            |
| 421 | MARMANDE             | 15 rue Sallefranque            | 08/12/2022         | 1 713 775 €                           | 4            | 17      | 21                     | -       | -         | 1 314              | 1 314          |
| 422 | MARMANDE             | 1 avenue Pierre Buffin         | 09/12/2022         | 301 669 €                             | 4            | 1       | 5                      | -       | -         | 184                | 184            |
| 423 | CAUDECOSTE           | 62 Place Armand Casse          | 12/12/2022         | 482 000 €                             | -            | 5       | 5                      | -       | -         | 344                | 344            |
| 424 | CAISNES              | 53 rue du Château              | 12/12/2022         | 461 789 €                             | 3            | 4       | 7                      | -       | -         | 303                | 303            |
| 425 | BÉDARIEUX            | 23 rue Ferdinand Fabre         | 13/12/2022         | 413 439 €                             | 8            | 1       | 9                      | -       | -         | 322                | 322            |
| 426 | CAVAILLON            | 246-250 cours Sadi Carnot      | 20/12/2022         | 284 870 €                             | 6            | 1       | 7                      | 1       | -         | 207                | 207            |
| 427 | MÂCON                | 158 Quai Jean Jaurès           | 22/12/2022         | 1 337 712 €                           | 8            | 6       | 14                     | -       | -         | 847                | 847            |
| 428 | BÉLESTA              | Avenue de Lavelanet la Peyrade | 23/12/2022         | 430 605 €                             | -            | 6       | 6                      | -       | 1         | 501                | 675            |
| 429 | ROMORANTIN-LANTHENAY | 6 place Général de Gaulle      | 23/12/2022         | 269 233 €                             | 6            | 1       | 7                      | -       | -         | 240                | 240            |
| 430 | LILLEBONNE           | 14 rue du Havre                | 23/12/2022         | 247 633 €                             | -            | 2       | 2                      | -       | 1         | 100                | 140            |
| 431 | VIERZON              | 5 rue Pierre Sépard            | 03/01/2023         | 461 517 €                             | -            | 8       | 8                      | -       | -         | 544                | 544            |
| 432 | LILLEBONNE           | 10 place Carnot                | 03/01/2023         | 376 664 €                             | 1            | 2       | 3                      | -       | 1         | 140                | 167            |
| 433 | DREUIL-LÈS-AMIENS    | 37 rue Octavie Duchelier       | 03/01/2023         | 445 589 €                             | 3            | 2       | 5                      | -       | -         | 221                | 221            |
| 434 | PANNES               | 55 rue de la Petite Ronce      | 04/01/2023         | 493 267 €                             | -            | 3       | 3                      | -       | -         | 300                | 300            |
| 435 | LOUBENS              | 6 Lameth                       | 05/01/2023         | 509 000 €                             | 1            | 5       | 6                      | -       | -         | 478                | 478            |
| 436 | PITHIVIERS           | 33 avenue de la République     | 05/01/2023         | 300 147 €                             | 4            | 2       | 6                      | -       | -         | 243                | 243            |
| 437 | ALÈS                 | 543 Route de Bagnols           | 09/01/2023         | 680 000 €                             | 2            | 5       | 7                      | -       | -         | 450                | 450            |
| 438 | CAUDRY               | 16 rue du Maréchal Leclerc     | 09/01/2023         | 457 496 €                             | 3            | 1       | 4                      | -       | 1         | 225                | 425            |
| 439 | SAINT-AMANS-SOULT    | 61 avenue de la Méditerranée   | 09/01/2023         | 263 538 €                             | 1            | 3       | 4                      | 2       | 1         | 236                | 298            |
| 440 | ROMANS-SUR-ISÈRE     | 13 avenue Victor Hugo          | 10/01/2023         | 306 437 €                             | 4            | -       | 4                      | -       | 1         | 124                | 184            |
| 441 | VILLEMANDEUR         | 95 rue Jean Mermoz             | 10/01/2023         | 1 605 026 €                           | 2            | 12      | 14                     | -       | -         | 904                | 904            |
| 442 | PÉRENCHIES           | 50 rue Edouard Agache          | 10/01/2023         | 477 187 €                             | 6            | -       | 6                      | -       | -         | 276                | 276            |
| 443 | CHALON-SUR-SAÔNE     | 49 rue Saint Georges           | 10/01/2023         | 382 000 €                             | 2            | 1       | 3                      | -       | 1         | 130                | 200            |
| 444 | SAINT-MARCEL         | 56 rue Léon Pernot             | 10/01/2023         | 453 825 €                             | 2            | 3       | 5                      | -       | -         | 252                | 252            |
| 445 | TRETS                | 6 cours Esquiros               | 19/01/2023         | 407 521 €                             | 3            | 2       | 5                      | -       | 1         | 192                | 217            |
| 446 | MONTÉLIMAR           | 6 place du mai                 | 25/01/2023         | 311 766 €                             | 1            | 2       | 3                      | -       | 1         | 146                | 248            |
| 447 | MONTÉLIMAR           | 6 rue des granges              | 25/01/2023         | 289 983 €                             | 3            | 1       | 4                      | -       | -         | 211                | 211            |
| 448 | MÉRÉVILLE            | 2 rue Voltaire                 | 26/01/2023         | 140 929 €                             | 1            | -       | 1                      | -       | 1         | 48                 | 88             |
| 449 | PONT-DE-VAUX         | 43 Port de Fleurville          | 31/01/2023         | 467 020 €                             | -            | 3       | 3                      | -       | 2         | 264                | 674            |
| 450 | YVETOT               | 13015 rue Carnot               | 31/01/2023         | 746 174 €                             | 7            | 5       | 12                     | -       | -         | 658                | 658            |

|     | Ville                       | Adresse                                   | Date d'acquisition | Prix d'acquisition + frais de notaire | Studio et P2 | P3 et + | Lots habitation totale | Bureaux | Commerces | Surface habitation | Surface totale |
|-----|-----------------------------|---|--------------------|---------------------------------------|--------------|---------|------------------------|---------|-----------|--------------------|----------------|
| 451 | GAILLON                     | 13/15 rue des arrières fossés             | 01/02/2023         | 413 365 €                             | 6            | 1       | 7                      | -       | -         | 266                | 266            |
| 452 | MONTARGIS                   | 208 - 210 - 212 rue Emile Mengin          | 01/02/2023         | 755 000 €                             | 10           | 3       | 13                     | -       | 1         | 505                | 577            |
| 453 | LONGUEIL-ANNEL              | 1 rue du Martellois                       | 01/02/2023         | 1 343 000 €                           | 4            | 8       | 12                     | -       | -         | 856                | 856            |
| 454 | SÉRIGNAN                    | 5 avenue de Béziers                       | 06/02/2023         | 327 000 €                             | 3            | -       | 3                      | -       | -         | 190                | 190            |
| 455 | SORGUES                     | 133 boulevard Roger Ricca                 | 06/02/2023         | 322 717 €                             | 3            | 2       | 5                      | -       | 1         | 269                | 351            |
| 456 | AUCH                        | 7 rue d'Espagne                           | 08/02/2023         | 327 642 €                             | -            | 3       | 3                      | -       | 1         | 257                | 292            |
| 457 | CASTRES                     | 14 Rue Saint-Benoît                       | 09/02/2023         | 590 845 €                             | 2            | 4       | 6                      | -       | -         | 436                | 436            |
| 458 | GRAULHET                    | 16-18 avenue de l'égalité                 | 16/02/2023         | 365 293 €                             | 1            | 3       | 4                      | -       | -         | 241                | 241            |
| 459 | AGEN                        | 45 rue Richard Coeur de Lion              | 21/02/2023         | 931 679 €                             | 12           | 1       | 13                     | -       | -         | 573                | 573            |
| 460 | AGEN                        | 15 rue Jules Mascaron                     | 21/02/2023         | 515 000 €                             | 7            | -       | 7                      | -       | -         | 264                | 264            |
| 461 | FÉCAMP                      | 8 rue des Limites Paroissiales            | 01/03/2023         | 327 000 €                             | 4            | 1       | 5                      | -       | -         | 240                | 240            |
| 462 | SAINT-MAMMÈS                | 3 rue Grande                              | 02/03/2023         | 805 389 €                             | 6            | 1       | 7                      | -       | 1         | 261                | 423            |
| 463 | SAINT-FÉLIX-DE-RIEUTORD     | 19-21-23025 rue le Peyrou                 | 07/03/2023         | 395 421 €                             | 2            | 4       | 6                      | -       | -         | 430                | 430            |
| 464 | PETITE-FORÊT                | 21 avenue François Mitterrand             | 10/03/2023         | 590 154 €                             | 5            | 3       | 8                      | -       | -         | 426                | 426            |
| 465 | VILLENEUVE-SUR-YONNE        | 3 et 5 rue des Salles                     | 14/03/2023         | 207 363 €                             | 1            | 2       | 3                      | -       | -         | 137                | 137            |
| 466 | SOUPPES-SUR-LOING           | 3 rue de la République                    | 16/03/2023         | 392 223 €                             | -            | 4       | 4                      | -       | -         | 255                | 255            |
| 467 | MONTARGIS                   | 3 boulevard du Chinchon                   | 21/03/2023         | 483 304 €                             | 8            | 1       | 9                      | -       | 1         | 390                | 390            |
| 468 | BLOIS                       | 40-42 avenue du Président Wilson          | 24/03/2023         | 590 191 €                             | 10           | 1       | 11                     | -       | 1         | 299                | 459            |
| 469 | LA CHAUSSÉE-SAINT-VICTOR    | 12 et 12b rue de la Loire                 | 07/04/2023         | 568 610 €                             | 7            | 1       | 8                      | -       | -         | 338                | 338            |
| 470 | BEUVRY                      | 8 rue Sadi Carnot                         | 14/04/2023         | 322 000 €                             | 4            | 1       | 5                      | 1       | -         | 274                | 313            |
| 471 | ÉLINCOURT-SAINTE-MARGUERITE | 7 place du Maréchal de Lattre de Tassigny | 19/04/2023         | 434 000 €                             | 4            | 2       | 6                      | -       | -         | 244                | 244            |
| 472 | CHÂTEAURENARD               | 78 rue du Docteur Georges Perrier         | 28/04/2023         | 349 000 €                             | 4            | 1       | 5                      | -       | -         | 256                | 256            |
| 473 | CHARMES                     | 33 rue Victor Hugo                        | 02/05/2023         | 418 000 €                             | 8            | 2       | 10                     | -       | -         | 438                | 438            |
| 474 | PÉCHABOU                    | 8 allée des Soulettes                     | 02/05/2023         | 615 000 €                             | 5            | 1       | 6                      | -       | -         | 321                | 321            |
| 475 | ESTRÉES-SAINT-DENIS         | 76 avenue de Flandre                      | 02/05/2023         | 365 400 €                             | 5            | -       | 5                      | -       | 1         | 137                | 207            |
| 476 | SUBLIGNY                    | 17 rue de Courtenay                       | 04/05/2023         | 690 000 €                             | 5            | 3       | 8                      | -       | -         | 523                | 523            |
| 477 | LAON                        | 183 rue Arsène Houssaye                   | 12/05/2023         | 365 375 €                             | -            | 5       | 5                      | -       | -         | 429                | 429            |
| 478 | ROUSSILLON                  | 6 rue Emile Zola                          | 15/05/2023         | 643 086 €                             | 7            | 1       | 8                      | -       | -         | 340                | 340            |
| 479 | PINEUILH                    | 32034-36-38-40 rue du Château d'Eau       | 16/05/2023         | 424 403 €                             | 1            | 4       | 5                      | -       | -         | 472                | 472            |
| 480 | LE CATEAU-CAMBRÉSIS         | 12 rue de Landrecies                      | 17/05/2023         | 482 660 €                             | 5            | 5       | 10                     | -       | -         | 607                | 607            |
| 481 | AVIGNON                     | 9 rue Kruger                              | 22/05/2023         | 541 502 €                             | 1            | 4       | 5                      | -       | -         | 250                | 250            |
| 482 | CHÂTEAU-LANDON              | 8 rue André Gauquelin                     | 24/05/2023         | 944 448 €                             | -            | 4       | 4                      | -       | 1         | 231                | 461            |
| 483 | NÎMES                       | 177 route d'Avignon                       | 31/05/2023         | 1 623 987 €                           | -            | 14      | 14                     | -       | -         | 878                | 878            |
| 484 | AIMARGUES                   | 1 avenue des Anciens Combattants          | 31/05/2023         | 1 456 000 €                           | 5            | 4       | 9                      | 2       | 3         | 488                | 701            |
| 485 | ROMORANTIN-LANTHENAY        | 15-17 rue des Trois Rois                  | 31/05/2023         | 240 130 €                             | 4            | -       | 4                      | -       | -         | 151                | 151            |
| 486 | MONTEREAU-FAULT-YONNE       | 92 rue Jean Jaurès                        | 31/05/2023         | 487 000 €                             | 2            | 2       | 4                      | -       | 2         | 251                | 401            |
| 487 | MOREUIL                     | 21 place Victor Hugo                      | 31/05/2023         | 322 143 €                             | 3            | 3       | 6                      | -       | -         | 256                | 256            |
| 488 | LE QUESNOY                  | 50 place du Général Leclerc               | 01/06/2023         | 339 336 €                             | 1            | 3       | 4                      | -       | -         | 239                | 239            |
| 489 | GIEN                        | 18-20 rue Thiers                          | 02/06/2023         | 295 648 €                             | -            | 2       | 2                      | 2       | -         | 160                | 233            |

EDITO

RAPPORT DE GESTION

LES COMPTES  
AU 31 DECEMBRE 2023RAPPORT DU COMMISSAIRE  
AUX COMPTESRÉSOLUTIONS VOTÉES EN  
ASSEMBLÉE GÉNÉRALEPOLITIQUE DE RÉMUNÉRATION  
ET DE CONTRÔLE INTERNE

|  | Ville              | Adresse                     | Date d'acquisition                        | Prix d'acquisition + frais de notaire | Studio et P2 | P3 et + | Lots habitation totale | Bureaux | Commerces | Surface habitation | Surface totale |       |
|--|--------------------|-----------------------------|---|---------------------------------------|--------------|---------|------------------------|---------|-----------|--------------------|----------------|-------|
|  | 490                | CONCHY-LES-POTS             | 17 rue de Boulogne                        | 02/06/2023                            | 616 000 €    | 1       | 5                      | 6       | -         | 1                  | 403            | 563   |
|  | 491                | VIENNE                      | 12 rue Jacquard                           | 05/06/2023                            | 658 737 €    | 1       | 9                      | 10      | -         | 2                  | 717            | 836   |
| EDITO  | 492                | AUXERRE                     | 19 rue Germain Bénard                     | 05/06/2023                            | 305 849 €    | 1       | 2                      | 3       | -         | 1                  | 171            | 243   |
|  | 493                | TOUCY                       | 6 rue du Patis                            | 05/06/2023                            | 305 912 €    | 2       | 2                      | 4       | -         | 1                  | 165            | 215   |
|  | 494                | BAJAMONT                    | 174 Route de Sainte Foy                   | 09/06/2023                            | 648 000 €    | 1       | 8                      | 9       | -         | -                  | 598            | 598   |
|  | 495                | YVETOT                      | 13 rue Edmond Labbé                       | 14/06/2023                            | 456 147 €    | 3       | 1                      | 4       | -         | 1                  | 221            | 292   |
|  | 496                | SAINT-ANTOINE-DE-BREUILH    | 55 avenue du Périgord                     | 15/06/2023                            | 309 612 €    | -       | 3                      | 3       | -         | 1                  | 238            | 312   |
| RAPPORT DE GESTION                               | 497                | FERRIÈRES-EN-GÂTINAIS       | 12 Grande Rue                             | 28/06/2023                            | 352 276 €    | 6       | -                      | 6       | -         | -                  | 223            | 223   |
|  | 498                | FERRIÈRES-EN-GÂTINAIS       | 19 rue Fontaine Bourgoin                  | 28/06/2023                            | 237 518 €    | 4       | -                      | 4       | -         | -                  | 133            | 133   |
|  | 499                | MOÏ-DE-LAISNE               | 3 rue Bernard Testart                     | 29/06/2023                            | 482 000 €    | 1       | 5                      | 6       | -         | -                  | 487            | 487   |
|  | 500                | TERGNIER                    | 40 et 42 rue Pierre Semard                | 30/06/2023                            | 420 000 €    | 5       | 3                      | 8       | -         | -                  | 280            | 280   |
|  | 501                | SOMAIN                      | 1 bis place Jean Jaurès                   | 03/07/2023                            | 717 000 €    | 1       | 2                      | 3       | -         | 1                  | 233            | 438   |
| LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2023                  | 502                | MERVILLE                    | 71 rue des prêtres                        | 03/07/2023                            | 402 297 €    | 2       | 3                      | 5       | -         | -                  | 265            | 265   |
|  | 503                | DOMART-EN-PONTHIEU          | 4 rue du bois                             | 03/07/2023                            | 667 000 €    | 1       | 8                      | 9       | -         | -                  | 575            | 575   |
|  | 504                | VILLENEUVE-SUR-YONNE        | 3 Rue de l'Usine À Gaz                    | 03/07/2023                            | 669 000 €    | 3       | 5                      | 8       | -         | -                  | 491            | 491   |
|  | 505                | VILLENEUVE-SUR-YONNE        | 202A-2B-2C-2D-2E rue du Général Robillard | 03/07/2023                            | 306 000 €    | 2       | 3                      | 5       | -         | -                  | 321            | 321   |
|  | 506                | ORGON                       | 5528 N Route de plan d'Orgon              | 04/07/2023                            | 584 000 €    | 4       | 4                      | 8       | -         | -                  | 417            | 417   |
| RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES               | 507                | AUXERRE                     | 12 rue Martineau des Chesnez              | 05/07/2023                            | 648 000 €    | 9       | 4                      | 13      | -         | -                  | 573            | 573   |
|  | 508                | VILLEFRANCHE-SUR-SAÔNE      | 792 rue Robert Schuman                    | 06/07/2023                            | 829 000 €    | 5       | 2                      | 7       | -         | -                  | 359            | 359   |
|  | 509                | MARQUION                    | 34 route nationale                        | 07/07/2023                            | 471 000 €    | -       | 4                      | 4       | -         | 1                  | 338            | 506   |
|  | 510                | GUIGNEVILLE                 | 2 chemin de l'Orme                        | 18/07/2023                            | 389 800 €    | -       | 2                      | 2       | -         | -                  | 258            | 611   |
|  | 511                | ÉVREUX                      | 1 rue de Vernon                           | 20/07/2023                            | 2 181 000 €  | 15      | 8                      | 23      | -         | -                  | 1 229          | 1 229 |
| RÉSOLUTIONS VOTÉES EN ASSEMBLÉE GÉNÉRALE         | 512                | CAMBRIN                     | 25 rue de Noyelles                        | 20/07/2023                            | 423 000 €    | 4       | 1                      | 5       | -         | -                  | 333            | 333   |
|  | 513                | SAINTE-FOY-LA-GRANDE        | 23 rue du 4 Septembre                     | 25/07/2023                            | 263 000 €    | 3       | 1                      | 4       | -         | -                  | 202            | 202   |
|  | 514                | LILLEBONNE                  | 7 place Sadi Carnot                       | 03/08/2023                            | 270 500 €    | 2       | 1                      | 3       | -         | 1                  | 147            | 217   |
|  | 515                | SEIGNELAY                   | 4 rue du Docteur Chauvelot                | 03/08/2023                            | 316 000 €    | 2       | 3                      | 5       | -         | -                  | 326            | 326   |
|  | 516                | AULNOY-LEZ-VALENCIENNES     | 12 rue de la Fontaine                     | 04/08/2023                            | 648 000 €    | 7       | 1                      | 8       | -         | -                  | 375            | 375   |
| POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION ET DE CONTRÔLE INTERNE | 517                | CUGNAUX                     | 25 bis chemin Michet                      | 07/08/2023                            | 1 073 000 €  | 7       | 3                      | 10      | -         | -                  | 456            | 456   |
|  | 518                | FUMEL                       | 139-141 avenue Jean Jaurès                | 08/08/2023                            | 279 000 €    | -       | 4                      | 4       | -         | -                  | 346            | 346   |
|  | 519                | TOULOUSE                    | 178 avenue de St Exupéry                  | 21/08/2023                            | 1 556 000 €  | 12      | -                      | 12      | -         | 1                  | 463            | 613   |
|  | 520                | PAU                         | 1-305-7 rue des Isards                    | 31/08/2023                            | 3 211 138 €  | -       | 40                     | 40      | -         | -                  | 2 376          | 2 376 |
|  | 521                | BOIS-LE-ROI                 | 65 Grande Rue                             | 01/09/2023                            | 440 000 €    | -       | 4                      | 4       | -         | -                  | 263            | 263   |
| 522  | ULLY-SAINT-GEORGES | 7 rue de Mouy               | 05/09/2023                                | 563 648 €                             | 4            | 3       | 7                      | -       | -         | 307                | 307            |       |
| 523  | VILLEMANDEUR       | 51 rue Jean Mermoz          | 07/09/2023                                | 915 000 €                             | 4            | 4       | 8                      | -       | -         | 426                | 426            |       |
| 524  | CANY-BARVILLE      | 50 rue du Général de Gaulle | 12/09/2023                                | 386 000 €                             | 1            | 2       | 3                      | -       | 1         | 196                | 236            |       |
| 525  | VILLE-SUR-ANCRE    | 1 rue des près de l'Abby    | 12/09/2023                                | 354 000 €                             | 4            | -       | 4                      | -       | -         | 187                | 187            |       |
| 526  | MOROGES            | 2 Routes des Jambles        | 20/09/2023                                | 397 000 €                             | -            | 3       | 3                      | -       | 1         | 168                | 647            |       |

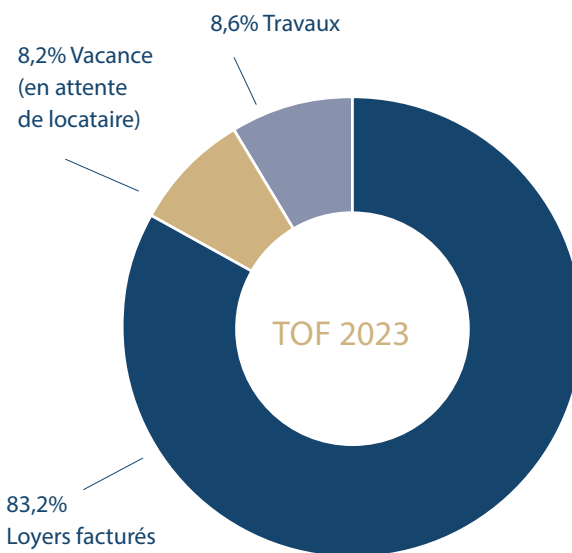
|              | Ville                   | Adresse                     | Date d'acquisition | Prix d'acquisition + frais de notaire | Studio et P2 | P3 et +      | Lots habitation totale | Bureaux   | Commerces  | Surface habitation           | Surface totale               |
|--------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|---------------------------------------|--------------|--------------|------------------------|-----------|------------|------------------------------|------------------------------|
| 527          | SAINT-LAURENT-SUR-SAÔNE | 122 place de la République  | 21/09/2023         | 968 000€                              | -            | 7            | 7                      | -         | 2          | 516                          | 643                          |
| 528          | FAUVILLE-EN-CAUX        | 596 rue Bernard Thélou      | 21/09/2023         | 172 000€                              | 2            | 1            | 3                      | -         | -          | 120                          | 120                          |
| 529          | SAINT-LAURENT-NOUAN     | 61 allée de Chambord        | 03/10/2023         | 1 235 000€                            | -            | 9            | 9                      | -         | -          | 845                          | 845                          |
| 530          | VALENCE D'AGEN          | 48 rue de la république     | 12/10/2023         | 1 287 049€                            | 8            | 11           | 19                     | -         | -          | 1 030                        | 1 030                        |
| 531          | CARPENTRAS              | 6 – 12 boulevard Maréchal   | 03/11/2023         | 466 000€                              | 8            | -            | 8                      | -         | -          | 293                          | 399                          |
| 532          | AGEN                    | 4 rue Emile Sentini         | 17/11/2023         | 338 000€                              | 4            | -            | 4                      | -         | 1          | 163                          | 234                          |
| 533          | CARPENTRAS              | 20 place du Colonel Mouret  | 20/11/2023         | 380 000€                              | 4            | 3            | 7                      | -         | -          | 399                          | 399                          |
| 534          | ÉTAMPES                 | 43 rue de la République     | 24/11/2023         | 259 000€                              | 4            | -            | 4                      | -         | 1          | 111                          | 321                          |
| 535          | ÉTAMPES                 | 50 bis rue Reverseleux      | 24/11/2023         | 680 000€                              | 7            | -            | 7                      | -         | -          | 278                          | 278                          |
| 536          | DOULLENS                | 2 et 4 rue des Poulies      | 28/11/2023         | 418 000€                              | 8            | -            | 8                      | -         | -          | 436                          | 436                          |
| 537          | BRETEUIL                | 52 rue de Beauvais          | 01/12/2023         | 1 155 000€                            | 2            | 7            | 9                      | -         | -          | 679                          | 679                          |
| 538          | LE PASSAGE              | 45-47 avenue de la Marne    | 07/12/2023         | 626 000€                              | 4            | 10           | 14                     | -         | -          | 710                          | 710                          |
| 539          | TOURY                   | 1 Rue Blériot               | 08/12/2023         | 188 000€                              | 3            | -            | 3                      | -         | -          | 83                           | 83                           |
| 540          | PUSSAY                  | 304 place de l'Orme         | 13/12/2023         | 1 022 000€                            | 6            | 4            | 10                     | -         | 3          | 517                          | 843                          |
| 541          | DOUAI                   | 38 rue de l'hippodrome      | 15/12/2023         | 562 000€                              | 6            | 3            | 9                      | -         | -          | 511                          | 511                          |
| 542          | TOURY                   | 1 rue de la Fontaine        | 22/12/2023         | 573 000€                              | 4            | 4            | 8                      | -         | -          | 427                          | 427                          |
| 543          | TOURMIGNIES             | 20 rue du Général de Gaulle | 22/12/2023         | 514 000€                              | 4            | 3            | 7                      | 1         | -          | 410                          | 473                          |
| <b>TOTAL</b> |                         |                             |                    | <b>3 185 627 92€</b>                  | <b>1 832</b> | <b>1 944</b> | <b>3 776</b>           | <b>57</b> | <b>264</b> | <b>212 956 m<sup>2</sup></b> | <b>241 565 m<sup>2</sup></b> |

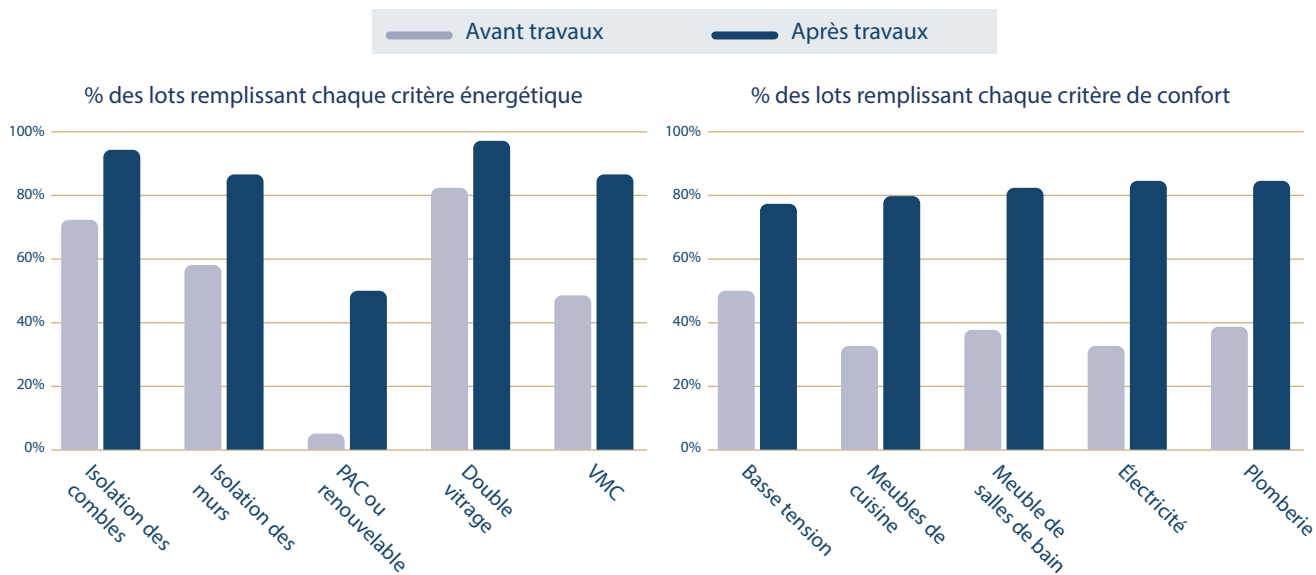
## ▾ SITUATION LOCATIVE

Le Taux d'Occupation Financier a poursuivi sa progression passant de 73,6% au 31/12/2021 à 79,2% au 31/12/2022 puis 83,2% au 31/12/2023 ! Cette forte amélioration est le reflet de l'évolution des équipes et l'amélioration des process sur lesquels nous travaillons depuis 2 ans. Nous anticipons une poursuite de l'amélioration de cet indicateur dans les mois et années à venir.

## ▾ TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE

En 2023, la SCPI Kyaneos Pierre a réalisé 18 millions d'euros de travaux afin d'améliorer la qualité du parc immobilier conformément à sa stratégie d'investissement. Les graphiques ci-dessous vous permettent de constater sur quelles typologies de travaux ont été réalisés ces investissements.





### ▾ RATIO D'ENDETTEMENT

|                     | 31.12.2023   | 31.12.2022   |
|---------------------|--------------|--------------|
| Ratio statutaire    | 40%          | 40%          |
| Valeur vénale       | 370 444 800€ | 284 528 762€ |
| Dette               | 86 249 875€  | 75 457 970€  |
| Ratio d'endettement | 22%          | 26,5%        |

### ▾ RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

Le résultat annuel de la SCPI Kyaneos Pierre s'élève à 57,06€ par part en pleine jouissance. Le dividende s'élève à 57€ par part en pleine jouissance.

### ▾ RÉSULTAT À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

|   | 31.12.2023  |
|---|-------------|
| Prix de souscription total  | 1 100€      |
| Résultat de l'exercice  | 12 954 490€ |
| Dividende versé (par part en pleine jouissance)                     | 57€         |
| Taux de distribution  | 5,28%       |
| Report à nouveau cumulé, en capital (par part en pleine jouissance) | 0,13€       |

## CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

En 2023, 82 457 nouvelles parts ont été créées et 2 077 nouveaux associés ont rejoint la SCPI Kyaneos Pierre. Au total, le capital de la SCPI est constitué de 301 532 parts réparties entre 7 295 associés. La capitalisation, calculée en nombre de part multiplié par le prix de part de 1 100€/part

s'élève à 331,6 millions d'euros. Le prix de souscription est de 1 100€ et la valeur de retrait est de 979€. Au 1er juillet 2023, le prix de souscription a augmenté de 1,85% passant de 1 080€ à 1 100€.

| 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  | 241 225 600€                        | 301 532                  | 7 295                      | 1 100€                        |

## ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION OU DE RETRAIT

Au 31/12/2023, il n'y avait aucune part en attente de retrait. En retirant vos parts sur un trimestre, vous perdez la jouissance des parts au premier jour du trimestre. Le marché secondaire n'a pas été sollicité, tant à l'achat qu'à la vente. Vous pouvez visualiser le

carnet d'ordre sur le site internet de Kyaneos AM (kyaneosam.com). Les conditions de souscription et de retrait sont précisées dans la Note d'Information de la SCPI.

## RÉSULTATS FINANCIERS

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

## VALEUR DES PARTS

|   |                  |
|---|------------------|
| Valeur immobilisée des acquisitions                             | 371 550 766€     |
| Participations financières                                      |                  |
| Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable | - 79 918 522€    |
| Valeur comptable  | 291 632 244€     |
| <b>VALEUR COMPTABLE RAMENÉE À UNE PART</b>                      | <b>967,17€</b>   |
| Valeur vénale des actifs immobiliers                            | 370 444 800€     |
| Plus-value latente sur valeurs mobilières                       |                  |
| Valeur de réalisation   | 290 526 278€     |
| <b>VALEUR DE RÉALISATION RAMENÉE À UNE PART</b>                 | <b>963,50€</b>   |
| Frais d'acquisition des immeubles                               | 21 814 455€      |
| Commission de souscription                                      | 35 648 571€      |
| Valeur de reconstitution  | 347 989 304€     |
| Nombre de parts   | 301 532          |
| <b>VALEUR DE RECONSTITUTION RAMENÉE À UNE PART</b>              | <b>1 154,07€</b> |
| Prix de souscription  | 1 100€           |
| Valeur de retrait d'une part                                    | 979€             |

## EMPLOI DES FONDS

| EMPLOI DES FONDS                              | TOTAL AU 31/12/2022 | DURANT L'ANNÉE 2023 | TOTAL AU 31/12/2023 |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|
| Fonds collectés                               | 235 110 980€        | 89 640 100 €        | 324 751 080 €       |
| Plus ou moins valeurs sur cession d'immeubles |                     | 1 161 204€          | 1 161 204€          |
| Retraits associés                             | 628 287€            | 892 670€            | 1 520 957€          |
| Achats d'immeubles                            | 233 601 115€        | 61 062 160€         | 294 663 275 €       |
| Frais d'acquisition                           | 17 126 899€         | 4 687 556€          | 21 814 455€         |
| Travaux immobilisés                           | 33 444 112€         | 21 628 924€         | 55 073 036 €        |
| Commission de souscription                    | 25 788 160€         | 9 860 411€          | 35 648 571€         |
| Report à nouveau                              | 93 153€             | 19 423 €            | 112 576€            |
| Frais de constitution                         |                     |                     |                     |
| Frais de caution                              |                     |                     |                     |
| Emprunts capital perçu                        | 78 164 888€         | 16 522 920€         | 94 687 808€         |
| Emprunts capital remboursé                    | 2 707 733€          | 5 728 397€          | 8 436 130€          |
| Emprunt capital restant dû                    | 75 457 155€         | 10 792 719€         | 86 249 875 €        |
| Sommes restant à investir                     | - 113 590€          | 1 122 274€          | 1 008 684€          |

## INFORMATION SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

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.

## CHANGEMENT SUBSTANTIEL DU FIA DURANT L'EXERCICE ÉCOULÉ

Suite à la forte collecte de 2021, nous avons constaté une très forte dégradation du taux d'occupation financier qui a atteint un point bas à 73% au 4ème trimestre 2021. Ce ratio s'est apprécié progressivement en 2022 et 2023 mais demeure en dessous de notre cible de 90%. Ce taux d'occupation anormalement bas est la conséquence des retards accumulés sur certains chantiers qui ont résulté de la très forte collecte de 2021. En effet, en 2021, nous n'avions pas les ressources humaines nécessaires pour faire face à un tel volume d'acquisition et de travaux. Même si nous avons réagi en limitant la collecte en 2022 (« cap » mensuel à 6,75 millions puis 8 millions par mois), cela n'a pas été suffisant pour inverser rapidement la ten-

dance. Ainsi, pour compenser ces retards qui ont pénalisé le rendement de la SCPI, la société de gestion Kyaneos AM n'a pas facturé d'honoraires de gestion en 2022 et en 2023. Comme nous vous l'avions indiqué précédemment, nous reprendrons la facturation de ces honoraires lorsque le Taux d'Occupation Financier aura atteint notre ratio cible de 90%.

À noter également que le « cap » de la collecte a été supprimé en juin 2023 et le capital social maximal statutaire s'établit désormais à 500 millions d'euros, tel que voté en Assemblée Générale du 30/05/2023.

## INFORMATION AU TITRE DES OPÉRATIONS SUR LES ENTREPRISES LIÉES

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





^ #16 - 14 Place Carnot  
84400 Apt

03

# Les comptes au 31/12/2023



## ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2023

|  | ANNÉE N              |                      | ANNÉE N-1            |                      |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|  | VALEURS BILANTIELLES | VALEURS ESTIMÉES     | VALEURS BILANTIELLES | VALEURS ESTIMÉES     |
| <b>I - PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>  |                      |                      |                      |                      |
| <b>Immobilisations locatives :</b>   |                      |                      |                      |                      |
| Droits réels   |                      |                      |                      |                      |
| Amortissements droits réels  |                      |                      |                      |                      |
| Concessions  |                      |                      |                      |                      |
| Amortissements concessions   |                      |                      |                      |                      |
| Constructions sur sol d'autrui   |                      |                      |                      |                      |
| Amortissements de constructions sur sol d'autrui                                     |                      |                      |                      |                      |
| Terrains et constructions locatives  | 371 550 766 €        | 370 444 800 €        | 284 491 017 €        | 284 528 762 €        |
| 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>371 550 766 €</b> | <b>370 444 800 €</b> | <b>284 491 017 €</b> | <b>284 528 762 €</b> |
| <b>II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>  |                      |                      |                      |                      |
| 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>  |                      |                      |                      |                      |

| 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  | 1 195 719 €                 | 1 195 719 €             | 601 001 €                   | 601 001 €               |
| Autres créances  | 723 744 €                   | 723 744 €               | 9 758 798 €                 | 9 758 798 €             |
| Provision pour dépréciation des créances                                       |                             |                         |                             |                         |
| <b>Valeurs de placement et disponibilités :</b>                                |                             |                         |                             |                         |
| VMP  |                             |                         |                             |                         |
| Fonds de remboursement   |                             |                         |                             |                         |
| Autres disponibilités  | 6 595 743 €                 | 6 595 743 €             | 3 484 871 €                 | 3 484 871 €             |
| <b>TOTAL III - ACTIFS D'EXPLOITATION</b>                                       | <b>8 515 207 €</b>          | <b>8 515 207 €</b>      | <b>13 844 670 €</b>         | <b>13 844 670 €</b>     |
| <b>IV - AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>                            | <b>VALEURS BILANTIELLES</b> | <b>VALEURS ESTIMÉES</b> | <b>VALEURS BILANTIELLES</b> | <b>VALEURS ESTIMÉES</b> |
| Provisions pour risques et charges   | 22 000 €                    | 22 000 €                | 18 000 €                    | 18 000 €                |
| <b>Dettes :</b>  |                             |                         |                             |                         |
| Dettes financières   |                             |                         |                             |                         |
| Concours bancaire courant  |                             |                         | 815 €                       | 815 €                   |
| Emprunts et dettes financières diverses  | 2 270 311 €                 | 2 270 311 €             | 11 666 623 €                | 11 666 623 €            |
| Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit                           | 86 249 875 €                | 86 249 875 €            | 75 457 155 €                | 75 457 155 €            |
| Dettes d'exploitation  |                             |                         |                             |                         |
| Fournisseurs et comptes rattachés  | 782 609 €                   | 782 609 €               | 742 612 €                   | 742 612 €               |
| Locataires et comptes rattachés  |                             |                         |                             |                         |
| Dettes sur immobilisation et comptes rattachés                                 |                             |                         |                             |                         |
| Autres dettes diverses   | 441 569 €                   | 441 569 €               | 431 450 €                   | 431 450 €               |
| <b>TOTAL IV - PASSIFS D'EXPLOITATION</b>                                       | <b>89 766 364 €</b>         | <b>89 766 364 €</b>     | <b>88 316 655 €</b>         | <b>88 316 655 €</b>     |
| <b>V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>                           | <b>VALEURS BILANTIELLES</b> | <b>VALEURS ESTIMÉES</b> | <b>VALEURS BILANTIELLES</b> | <b>VALEURS ESTIMÉES</b> |
| Charges constatées d'avance  | 1 332 636 €                 | 1 332 636 €             | 1 247 907 €                 | 1 247 907 €             |
| Produits constatés d'avance  |                             |                         |                             |                         |
| <b>TOTAL V - COMPTES DE RÉGULARISATION</b>                                     | <b>1 332 636 €</b>          | <b>1 332 636 €</b>      | <b>1 247 907 €</b>          | <b>1 247 907 €</b>      |
| <b>TOTAL CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>                                       | <b>291 632 244 €</b>        |                         | <b>211 266 939 €</b>        |                         |
| <b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>  |                             | <b>290 526 278 €</b>    |                             | <b>211 304 683 €</b>    |

EDITO

RAPPORT DE GESTION

LES COMPTES  
AU 31 DÉCEMBRE 2023RAPPORT DU COMMISSAIRE  
AUX COMPTESRÉSOLUTIONS VOTÉES EN  
ASSEMBLÉE GÉNÉRALEPOLITIQUE DE RÉMUNÉRATION  
ET DE CONTRÔLE INTERNE

## ▾ VARIATION DES CAPITAUX PROPRES DU 1<sup>er</sup> JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2023

|  | SITUATION D'OUVERTURE | AFFECTATION RÉSULTAT N-1 | AUTRES MOUVEMENTS   | SITUATION DE CLÔTURE |
|--|-----------------------|--------------------------|---------------------|----------------------|
| Capital  | 175 993 600 €         |                          | 65 232 000 €        | 241 225 600 €        |
| Capital souscrit   | 175 993 600 €         |                          | 65 232 000 €        | 241 225 600 €        |
| Primes d'émission ou de fusion   | 32 696 714 €          |                          | 13 655 019 €        | 46 351 733 €         |
| Prime d'émission ou de fusion  | 60 569 764 €          |                          | 21 514 916 €        | 82 084 680 €         |
| Prime d'émission en cours de souscription  | - 2 080 670 €         |                          | 2 000 514 €         | - 80 157 €           |
| Prélèvement sur prime d'émission/fusion  | - 25 792 379 €        |                          | - 9 860 411 €       | - 35 652 790 €       |
| Écarts de réévaluation   |                       |                          |                     |                      |
| Écarts sur dépréciation des immeubles actifs   |                       |                          |                     |                      |
| Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable                              |                       |                          |                     |                      |
| Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés |                       |                          |                     |                      |
| Réserves   |                       |                          |                     |                      |
| Report à nouveau   | 93 137 €              | 19 439 €                 |                     | 112 576 €            |
| Résultat de l'exercice   | 8 280 886 €           | - 8 280 886 €            | 12 954 490 €        | 12 954 490 €         |
| Acompte sur distribution   | - 5 797 399 €         | 8 261 447 €              | - 11 476 203 €      | - 9 012 155 €        |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>   | <b>211 266 939 €</b>  |                          | <b>80 365 305 €</b> | <b>291 632 244 €</b> |

EDITO

RAPPORT DE GESTION

LES COMPTES  
AU 31 DÉCEMBRE 2023RAPPORT DU COMMISSAIRE  
AUX COMPTESRÉSOLUTIONS VOTÉES EN  
ASSEMBLÉE GÉNÉRALEPOLITIQUE DE RÉMUNÉRATION  
ET DE CONTRÔLE INTERNE

## COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2023

|   | ANNÉE N             | ANNÉE N-1           |
|---|---------------------|---------------------|
| <b>I - PRODUITS IMMOBILIERS</b>                                       |                     |                     |
| Loyers  | 21 481 153 €        | 14 158 855 €        |
| Charges facturées   |                     |                     |
| Produits des participations contrôlées                                |                     |                     |
| Produits annexes  | 9 319 €             | 4 774 €             |
| Reprises de provisions  |                     |                     |
| Transferts de charges immobilières                                    |                     |                     |
| <b>TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS</b>                                 | <b>21 490 472 €</b> | <b>14 163 629 €</b> |
| <b>I - CHARGES IMMOBILIÈRES</b>                                       |                     |                     |
| Charges ayant leur contrepartie en produit                            |                     |                     |
| Travaux de gros entretiens  |                     |                     |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif                             | 2 000 357 €         | 1 195 408 €         |
| Dotations aux provisions pour gros entretiens                         | 4 000 €             | 4 000 €             |
| Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers |                     |                     |
| Autres charges immobilières   | 1 640 186 €         | 1 024 812 €         |
| Dépréciation des titres de participation contrôlés                    | 390 000 €           | 220 000 €           |
| Impôts, taxes et versements assimilés                                 | 3 047 064 €         | 2 001 011 €         |
| <b>TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES</b>                                | <b>7 081 607 €</b>  | <b>4 445 230 €</b>  |
| <b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>                             | <b>14 408 865 €</b> | <b>9 718 399 €</b>  |
| <b>I - PRODUITS D'EXPLOITATION</b>                                    |                     |                     |
| Reprises d'amortissements d'exploitation                              |                     |                     |
| Reprises de provisions d'exploitation                                 | 28 309 €            | 3 002 €             |
| Transfert de charges d'exploitation                                   |                     |                     |
| Reprises de provisions pour créances douteuses                        |                     |                     |
| Autres produits d'exploitation  | 89 552 €            |                     |
| <b>TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION</b>                              | <b>117 861 €</b>    | <b>3 002 €</b>      |
| <b>II - CHARGES D'EXPLOITATION</b>                                    |                     |                     |
| Commission de la Société de Gestion                                   |                     |                     |
| Charges d'exploitation de la Société                                  | 870 304 €           | 570 219 €           |
| Diverses charges d'exploitation                                       | 34 984 €            | 51 719 €            |
| Dotations aux amortissements d'exploitation                           | 88 301 €            | 18 464 €            |
| Dotations aux provisions d'exploitation                               |                     |                     |
| Dépréciation des créances douteuses                                   |                     |                     |
| <b>TOTAL II - CHARGES D'EXPLOITATION</b>                              | <b>993 589 €</b>    | <b>640 402 €</b>    |
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>       | <b>- 875 728 €</b>  | <b>- 637 399 €</b>  |

EDITO

RAPPORT DE GESTION

LES COMPTES  
AU 31 DÉCEMBRE 2023RAPPORT DU COMMISSAIRE  
AUX COMPTESRÉSOLUTIONS VOTÉES EN  
ASSEMBLÉE GÉNÉRALEPOLITIQUE DE RÉMUNÉRATION  
ET DE CONTRÔLE INTERNE

|   |                 |  |
|---|-----------------|--|
| <b>I - PRODUITS FINANCIERS</b>                |                 |  |
| Dividende de participations non contrôlées    |                 |  |
| Produit d'intérêts des comptes courants       |                 |  |
| Autres produits financiers                    | 37 139 €        |  |
| Reprises de provision sur charges financières |                 |  |
| <b>TOTAL I - PRODUITS FINANCIERS</b>          | <b>37 139 €</b> |  |

|   |                      |                    |
|---|----------------------|--------------------|
| <b>II - CHARGES FINANCIÈRES</b>         |                      |                    |
| Charges d'intérêts d'emprunts           | 1 502 588 €          | 800 114 €          |
| Charges d'intérêts des comptes courants |                      |                    |
| Autres charges financières              |                      |                    |
| Dépréciations                           |                      |                    |
| <b>TOTAL II - CHARGES FINANCIÈRES</b>   | <b>1 502 588 €</b>   | <b>800 114 €</b>   |
| <b>RÉSULTAT FINANCIER</b>               | <b>- 1 465 449 €</b> | <b>- 800 114 €</b> |

|   |                    |  |
|---|--------------------|--|
| <b>I - PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>       |                    |  |
| Produits exceptionnels                  | 3 521 350 €        |  |
| Reprises de provisions exceptionnelles  |                    |  |
| <b>TOTAL I - PRODUITS EXCEPTIONNELS</b> | <b>3 521 350 €</b> |  |

|  |                    |  |
|--|--------------------|--|
| <b>II - CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>                            |                    |  |
| Charges exceptionnelles  | 2 338 796 €        |  |
| Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles | 295 753 €          |  |
| <b>TOTAL II - CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>                      | <b>2 634 549 €</b> |  |

|                              |                     |                    |
|------------------------------|---------------------|--------------------|
| <b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b> | <b>886 801 €</b>    |                    |
| <b>RÉSULTAT NET</b>          | <b>12 954 490 €</b> | <b>8 280 886 €</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 :

▲ La disparition de la Provision pour Grosses Réparations (PGR) et la nécessité de constituer une provision pour gros entretiens, sur des bases différentes de celles relatives à la PGR

△ La précision de certains traitements comptables relatifs aux actifs immobiliers détenus directement ou indirectement

## 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.

## Prévisions apportées sur les méthodes d'évaluation

### Règles générales d'établissement des comptes

Selon les dispositions qui résultent du règlement du Comité de la Réglementation Comptable n° 99-06 du 23 juin 1999 applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2000, 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.

### Principales règles d'évaluation 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.214-109 et R.214-157-1 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 indépendant 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 Pierre est de 370 444 800€.

### 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.214-115 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.422-1 et L.423-1 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 Pierre 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

À compter du 1er janvier 2017, et selon l'article 141-22 du règlement ANC n°2016-03 : « Les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretiens pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuels d'entretien. Le plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi dès la première année d'acquisition de l'immeuble, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretiens, qui permettront le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices.» L'article 141-23 du règlement ANC n°2016-03 précise : « La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision est constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation ».

## TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

|  | EXERCICE N           |                     | EXERCICE N-1         |                     |
|--|----------------------|---------------------|----------------------|---------------------|
|  | VALEURS BILANTIELLES | VALEURS ESTIMÉES    | VALEURS BILANTIELLES | VALEURS ESTIMÉES    |
| Droits réels   |                      |                     |                      |                     |
| Habitations (>80% des revenus)   | 371 550 766€         | 370 444 800€        | 284 491 017€         | 284 528 762€        |
| Total  | 371 550 766€         | 370 444 800€        | 284 491 017€         | 284 528 762€        |
| Terrains et constructions locatives  |                      |                     |                      |                     |
| Total  |                      |                     |                      |                     |
| Immobilisations en cours   |                      |                     |                      |                     |
| Total  |                      |                     |                      |                     |
| Participations contrôlées  |                      |                     |                      |                     |
| Titres de participation  |                      |                     |                      |                     |
| Avances en compte courant et créances rattachées à des participations contrôlées |                      |                     |                      |                     |
| <b>TOTAL</b>   | <b>371 550 766€</b>  | <b>370 444 800€</b> | <b>284 491 017€</b>  | <b>284 528 762€</b> |

## DÉTAIL DES ACTIFS IMMOBILIERS

| VENTILATION PAR NATURE - VALEUR BRUTE    | EXERCICE N-1        | ACQUISITIONS        | CESSIONS           | EXERCICE N          |
|--|---------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
| Terrains nus                             |                     |                     |                    |                     |
| Terrains et constructions                | 284 491 017€        | 89 877 610€         | 2 338 796 €        | 372 029 831 €       |
| Constructions sur sol d'autrui           |                     |                     |                    |                     |
| Immobilisations en cours de construction |                     |                     |                    |                     |
| Autres                                   |                     | - 479 065 €         |                    | - 479 065 €         |
| <b>TOTAL</b>                             | <b>284 491 017€</b> | <b>89 398 545 €</b> | <b>2 338 796 €</b> | <b>371 550 766€</b> |



## ▾ 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>       |                       |                  |                              |                  |                              |                     |

## ▾ ACTIFS D'EXPLOITATION

| DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN    | EXERCICE N         |
|--------------------------------------|--------------------|
| Créances locataires                  | 1 195 719 €        |
| Créances douteuses                   | 790 000 €          |
| Dépréciation des créances locataires | - 790 000 €        |
| <b>TOTAL</b>                         | <b>1 195 719 €</b> |

| DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN | EXERCICE N         |
|-----------------------------------|--------------------|
| Autres créances                   | 723 744 €          |
| Intérêts ou dividendes à recevoir |                    |
| État et autres collectivités      |                    |
| Syndics                           |                    |
| Autres débiteurs                  |                    |
| Charges constatées d'avance       | 1 332 636 €        |
| <b>TOTAL</b>                      | <b>2 056 380 €</b> |

## ▾ PASSIF D'EXPLOITATION

| DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN                          | EXERCICE N          |
|--|---------------------|
| Emprunts   | 86 249 875 €        |
| Concours bancaires courants                                |                     |
| <b>Total de dettes envers les établissements de crédit</b> | <b>86 249 875 €</b> |
| Total des dépôts de garantie reçus                         | 2 270 311 €         |
| Locataires débiteurs                                       |                     |
| Fournisseurs et comptes rattachés                          | 782 609 €           |
| État et autres collectivités                               | 244 448 €           |
| Autres créditeurs  | 197 121 €           |
| Produits constatés d'avance                                |                     |
| <b>TOTAL DES AUTRES DETTES</b>                             | <b>89 744 364 €</b> |

## EMPRUNTS

| DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN | JUSQU'À 1 AN      | 1-5 ANS            | >5 ANS             | TOTAL              |
|-----------------------------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Emprunts à taux fixe              | 4 072 947€        | 42 163 534€        | 40 013 394€        | 86 249 875€        |
| Emprunts amortissables            | 346 229€          | 8 349 525€         | 33 555 370€        | 42 251 125€        |
| Emprunts "In Fine"                | 3 726 718€        | 33 814 009€        | 6 458 024€         | 43 998 750€        |
| Emprunts à taux variables         |                   |                    |                    |                    |
| Emprunts amortissables            |                   |                    |                    |                    |
| Emprunts "In Fine"                |                   |                    |                    |                    |
| <b>TOTAL</b>                      | <b>4 072 947€</b> | <b>42 163 534€</b> | <b>40 013 394€</b> | <b>86 249 875€</b> |

## RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

| RÉSULTAT ET DISTRIBUTION  |             |
|---|-------------|
| Prix de souscription  | 1 100€      |
| Résultat  | 12 954 490€ |
| Dividende versé au titre de l'année (par part en pleine jouissance) | 57,00€      |
| Taux de distribution sur valeur de marché                           | 5,28%       |
| Report à nouveau cumulé par part en capital                         | 0,13€       |

## CHIFFRES SIGNIFICATIFS

| COMPTE DE RÉSULTAT                                 |              |
|--|--------------|
| Produits de la SCPI                                | 21 608 334€  |
| dont loyers  | 21 481 153€  |
| Total des charges                                  | 12 212 334€  |
| Résultat   | 12 954 490€  |
| Dividende  | 12 914 061€  |
| ÉTAT DU PATRIMOINE ET TABLEAU DES CAPITAUX PROPRES |              |
| Capital social                                     | 241 225 600€ |
| Total des capitaux propres                         | 291 632 244€ |
| Immobilisations locatives                          | 371 550 766€ |
| Titres, parts et actions des entités contrôlées    |              |
| AUTRES INFORMATIONS                                |              |
| Bénéfices  | 12 954 490€  |
| Dividende  | 12 914 061€  |
| PATRIMOINE   |              |
| Valeur vénale / expertise hors droits              | 370 444 800€ |
| Valeur comptable                                   | 291 632 244€ |
| Valeur de réalisation                              | 290 526 278€ |
| Valeur de reconstitution                           | 347 989 304€ |

## VALORISATION DE LA SCPI

| VALEURS DES PARTS   | 2023             | 2022             | 2021             | 2020             | 2019             | 2018             |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Valeur immobilisée des acquisitions                             | 371 550 766€     | 284 491 017€     | 162 268 752€     | 56 145 968€      | 16 114 614€      | 1 740 549€       |
| Participations financières                                      |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable | - 79 918 522€    | - 73 224 078€    | - 29 924 274€    | - 4 592 793€     | 811 290€         | - 41 226€        |
| Valeur comptable  | 291 632 244€     | 211 266 939€     | 132 344 477€     | 51 553 175€      | 16 925 904€      | 1 699 323€       |
| <b>VALEUR COMPTABLE RAMENÉE À UNE PART</b>                      | <b>967,17€</b>   | <b>960,34€</b>   | <b>951,87€</b>   | <b>934,15€</b>   | <b>913,93€</b>   | <b>901,50€</b>   |
| Valeur vénale des actifs immobiliers                            | 370 444 800€     | 284 528 762€     | 159 698 620€     | 56 384 113€      | 16 490 375€      | 1 701 350€       |
| Valeur de réalisation   | 290 526 278€     | 211 304 683€     | 129 774 345€     | 51 791 320€      | 17 301 665€      | 1 660 124€       |
| <b>VALEUR DE RÉALISATION RAMENÉE À UNE PART</b>                 | <b>963,50€</b>   | <b>960,51€</b>   | <b>933,38€</b>   | <b>938,47€</b>   | <b>934,22€</b>   | <b>880,70€</b>   |
| Valeur de reconstitution  | 347 989 304€     | 254 663 461€     | 156 214 260€     | 62 717 087€      | 20 762 183€      | 2 012 503€       |
| <b>VALEUR DE RECONSTITUTION RAMENÉE À UNE PART</b>              | <b>1 154,07€</b> | <b>1 157,60€</b> | <b>1 123,54€</b> | <b>1 136,45€</b> | <b>1 121,07€</b> | <b>1 067,64€</b> |
| Valeur de retrait d'une part                                    | 979€             | 961,20€          | 961,2€           | 943,4€           | 925,6€           | 890€             |

## EMPLOI DES FONDS

| EMPLOI DES FONDS                             | TOTAL AU 31/12/2022 | DURANT L'ANNÉE 2023 | TOTAL AU 31/12/2023 |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|
| Fonds collectés                              | 235 110 980€        | 89 640 100€         | 324 751 080€        |
| Plus ou moins values sur cession d'immeubles |                     | 1 161 204€          | 1 161 204€          |
| Retraits associés                            | 628 287€            | 892 670€            | 1 520 957€          |
| Achats d'immeubles                           | 233 601 115€        | 61 062 160€         | 294 663 275€        |
| Frais d'acquisition                          | 17 126 899€         | 4 687 556€          | 21 814 455€         |
| Travaux immobilisés                          | 33 444 112€         | 21 628 924€         | 55 073 036€         |
| Commission de souscription                   | 25 788 160€         | 9 860 411€          | 35 648 571€         |
| Report à nouveau                             | 93 153€             | 19 423€             | 112 576€            |
| Frais de constitution                        |                     |                     |                     |
| Frais de caution                             |                     |                     |                     |
| Emprunts capital perçu                       | 78 164 888€         | 16 522 920€         | 94 687 808€         |
| Emprunts capital remboursé                   | 2 707 733€          | 5 728 397€          | 8 436 130€          |
| Emprunts capital restant dû                  | 75 457 155€         | 10 792 719€         | 86 249 875€         |
| Sommes restant à investir                    | - 113 590€          | 1 122 274€          | 1 008 684€          |

EDITO

RAPPORT DE GESTION

LES COMPTES  
AU 31 DÉCEMBRE 2023RAPPORT DU COMMISSAIRE  
AUX COMPTESRÉSOLUTIONS VOTÉES EN  
ASSEMBLÉE GÉNÉRALEPOLITIQUE DE RÉMUNÉRATION  
ET DE CONTRÔLE INTERNE





^ #481 - 9 rue Kruger  
84000 Avignon

04

# Rapport du Commissaire aux Comptes



## ▷ RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2023

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier Kyaneos Pierre

### 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 Pierre 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.

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 oeuvre 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 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 Pierre 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.823-10-1 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 oeuvre 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-détection 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 PIERRE 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 11 mars 2024  
Le Commissaire aux Comptes  
Kévin BROSSOLETTE



EDITO

RAPPORT DE GESTION

LES COMPTES  
AU 31 DECEMBRE 2023RAPPORT DU COMMISSAIRE  
AUX COMPTESRÉSOLUTIONS VOTÉES EN  
ASSEMBLÉE GÉNÉRALEPOLITIQUE 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 Pierre 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 12 954 490€, 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 égal au montant des acomptes envisagés.

Le bilan au 31/12/2023, 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 11 mars 2024

Le commissaire aux comptes  
Kévin BROSOLETTTE

^ #363 - 13 et 15 rue de Thiard  
71100 Chalon-sur-Saône



## ▷ RAPPORT SPÉCIAL DU CAC 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 Pierre,

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 17 des statuts :

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

▷ Une commission de souscription fixée au maximum à 10,5% HT (soit 11% TTI au taux de TVA en vigueur à la date des présents) 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 8% TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1<sup>er</sup> du Code Général des Impôts), à couvrir les frais de collecte des capitaux,
- à hauteur de 2,5% HT (soit 3,0% TTC aux taux de TVA en vigueur des présents), à couvrir les frais de recherche d'investissements des capitaux, de préparation et de réalisation des augmentations de capital.

À ce titre, votre société a comptabilisé pour l'exercice 2023, une commission de souscription de 9 860 411€ montant prélevé sur la prime d'émission.

▷ 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 :

- 6,67% HT (soit 8,0% TTC au taux en vigueur au jour de la présente note) 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.

À 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 l'une des rémunérations suivantes :

- Pour toutes cessions/transferts de parts sans intervention de la Société de Gestion ou pour toutes transmissions de parts à titre gratuit (donation/succession/divorce) : il est dû à la Société de Gestion, par cessionnaire, donataire ou par bénéficiaire, un droit fixe forfaitaire de 100€ HT (soit 120€ TTC au taux de TVA en vigueur). Ces frais de cession de parts sont à la charge des acquéreurs, donateurs ou des ayant droits, quel que soit le nombre de parts cédées.
- Pour toutes cessions réalisées par confrontation des ordres d'achat et de vente sur le marché secondaire : il est dû par le vendeur à Société de Gestion, une commission de cession calculée au taux de 5% HT (soit 6% TTC selon le taux de TVA en vigueur à la date de la présente note) sur le prix total, hors droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur. Cette rémunération est destinée à organiser le marché secondaire des parts. L'acquéreur supportera par ailleurs le paiement des droits d'enregistrement au taux en vigueur, calculés sur le prix de cession des parts au taux en vigueur au moment de la cession. Un droit d'enregistrement de 5% (taux actuellement en vigueur) du montant de la transaction (article 726 du Code Général des Impôts) est applicable à la charge du cessionnaire. Ce droit est inclus dans le prix payé par l'acquéreur.

EDITO

RAPPORT DE GESTION

LES COMPTES  
AU 31 DÉCEMBRE 2023RAPPORT DU COMMISSAIRE  
AUX COMPTESRÉSOLUTIONS VOTÉES EN  
ASSEMBLÉE GÉNÉRALEPOLITIQUE DE RÉMUNÉRATION  
ET DE CONTRÔLE INTERNE

A 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 acquisitions ou cessions d'actifs immobiliers, une commission maximum de 2,5% HT (3,0% TTC du taux de TVA en vigueur) :

- du prix d'acquisition ou de cession (hors taxes, hors droits, hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ou cédé, directement ou indirectement par la SCPI ;
- ou de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits, hors frais) retenue pour le calcul du prix d'acquisition ou de cession des droits sociaux des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquises ou cédées par la SCPI. Cette commission est prélevée sur la quote-part de la prime d'émission destinée à couvrir les frais d'acquisition.

A 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 à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux, une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier égale à 2% HT maximum (à titre indicatif, 2,4%TTC au taux de TVA en vigueur) du montant des travaux immobilisés HT effectivement réalisés. Cette rémunération est ramenée au prorata de la détention dans la filiale de la SCPI si les travaux sont réalisés par une filiale. La commission n'est pas due lors d'acquisitions en état futur d'achèvement. La commission sera prélevée au fur et à mesure de la comptabilisation de ces travaux.

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

Paris, le 11 mars 2024

Le Commissaire aux Comptes

Kévin BROSSOLETTE




^ #292 - 29 rue du Bourgneuf 71370 Ouroux-sur-Saône

## ▷ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Exercice clos le 31 décembre 2023

Chers Associés,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice de la SCPI Kyaneos Pierre clos au 31 décembre 2023.

Votre Conseil de Surveillance a reçu les états financiers de la SCPI, et les informations nécessaires à la réalisation de sa mission de contrôle et de suivi. Votre Conseil de Surveillance, composé depuis le 08/07/2021 de 8 membres élus pour une période de 3 années, s'est réuni à deux reprises pour juger avec attention, la situation du patrimoine, la situation locative et le marché des parts de la SCPI. Le sixième exercice de la SCPI Kyaneos Pierre a débuté le 01/01/2023, et s'est clôturé le 31/12/2023.

### Concernant le marché des parts

En 2023, nous constatons le maintien de la collecte avec 82 457 parts nouvellement créées. Pour rappel, le nombre de parts était de 219 992 il y a un an. En 2023, 917 parts ont été remboursées au prix de retrait. Le marché secondaire n'a pas été sollicité. Aucune part n'était en attente de retrait au 31/12/2023.

### Concernant les acquisitions

Au cours de cet exercice, la SCPI a acquis 113 nouveaux immeubles. Les actifs détenus par votre SCPI au 31/12/2023 présentent une valeur comptable de 291 632 244 € (hors droits, travaux inclus). Votre Conseil de Surveillance prend acte de l'expertise du patrimoine immobilier, réalisée par l'expert externe en évaluation Adéquation Expertise, qui fait état d'une valeur vénale hors droits de 370 444 800 € au 31 décembre 2023.

### Concernant les acomptes sur dividendes versés

Le résultat distribuable de la SCPI s'élève à 57,06 euros par part au 31 décembre 2023. Kyaneos Asset Management propose à l'assemblée générale annuelle des associés de distribuer 57 euros par part en pleine jouissance au titre de l'exercice.

### Concernant les frais et commissions prélevés par la Société de Gestion

Le montant des honoraires perçus par la Société de Gestion s'élève à :

- 9 860 411 € sur l'exercice, au titre de la commission de souscription
- 0 € sur l'exercice, au titre de la commission de gestion.

### Concernant les valeurs de part

Votre Conseil prend acte des valeurs comptables (967,17€/part), de réalisation (963,5€/part) et de reconstitution (1154,07€/part). Ces valeurs, servant de référence à la détermination des prix, ont conduit la société de gestion à augmenter pour l'exercice 2023, le prix de souscription à 1100€ (à compter du 1er juillet 2023) et le prix de retrait à 979€ (à compter du 1er juillet 2023).

Au terme de son mandat de 3 ans, le Conseil de Surveillance a vu la capitalisation de la SCPI multipliée par 6 et constaté à quel point elle répond à un vrai besoin sociétal. La société de gestion se donne les moyens de pérenniser la performance locative future en internalisant le dépannage et la maintenance des immeubles. Je vous encourage à lire l'intégralité du rapport annuel pour mesurer la contribution de votre SCPI à la rénovation du parc de logements en France.

Nous remercions les équipes de Kyaneos AM pour avoir facilité l'accomplissement de notre mission dans le cadre de nos échanges.

Votre Conseil de Surveillance vous invite à adopter l'ensemble des résolutions qui vous seront présentées.

Fait à Paris, le 15/03/2024,  
SAS AXYLIA, Président du Conseil de Surveillance,  
représentée par Monsieur Vincent Auriac



EDITO

RAPPORT DE GESTION

LES COMPTES  
AU 31 DÉCEMBRE 2023RAPPORT DU COMMISSAIRE  
AUX COMPTESRÉSOLUTIONS VOTÉES EN  
ASSEMBLÉE GÉNÉRALEPOLITIQUE DE RÉMUNÉRATION  
ET DE CONTRÔLE INTERNE





^ #343 - 25 rue Clovis Cappon  
76190 Yvetot

05

# Résolutions votées en Assemblée Générale



## ▾ RÉSOLUTIONS VOTÉES EN ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 2023

Exercice clos le 31 décembre 2023

|   |
|---|
| EDITO   |
| RAPPORT DE GESTION                                  |
| LES COMPTES<br>AU 31 DÉCEMBRE 2023                  |
| RAPPORT DU COMMISSAIRE<br>AUX COMPTES               |
| RÉSOLUTIONS VOTÉES EN<br>ASSEMBLÉE GÉNÉRALE         |
| POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION<br>ET DE CONTRÔLE INTERNE |

Les associés de la SCPI Kyaneos Pierre étaient convoqués en Assemblée Générale Ordinaire au siège de Kyaneos Asset Management au 1578 Avenue de la 2<sup>ème</sup> Division Blindée, 30133 Les Angles :

▲ Sur seconde convocation, faute de quorum lors de la première Assemblée Générale du vendredi 29 avril 2024 à 9 heures, le vendredi 5 avril 2024 à 9 heures.

Le texte des résolutions votées par les 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, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 tels qu'ils lui ont été soumis, qui se traduisent par un bénéfice de l'exercice de 12 954 490€ ; et propose de donner quitus à Kyaneos Asset Management pour sa gestion en 2023.

### Deuxième résolution - Approbation des conventions

L'Assemblée Générale Ordinaire, ayant pris connaissance du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport spécial du Commissaire aux Comptes établis en application de l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier, prend acte des conventions conclues entre la SCPI et la Société de Gestion, au titre de l'exercice 2023, conformément à l'article 18 des statuts.

### Troisième résolution - Affectation du résultat

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

Le résultat distribuable de l'exercice 2023, soit 12 954 489,51 €

▲ En affectation aux dividendes, correspondant aux acomptes déjà versés soit 12 914 061,47 €

▲ En affectation au report à nouveau 40 428,04 €

### Quatrième résolution – Approbation de la valeur comptable

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2023, telle qu'elle lui est présentée, qui s'élève à 967,17 € par part.

### Cinquième résolution – Approbation de la valeur de réalisation

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2023, telle qu'elle lui est présentée, qui s'élève à 963,50 € par part.

### Sixième résolution – Approbation de la valeur de reconstitution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2023, telle qu'elle lui est présentée, qui s'élève à 1 154,07 € par part.

### Septième résolution – Approbation de l'Expert Externe en Evaluation

L'Assemblée Générale Ordinaire accepte 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 Pierre). Il est rappelé que « Société liée » signifie que l'actionnaire majoritaire de Kyaneos Gestion est le même que celui de Kyaneos Asset Management. A 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.

## Huitième résolution - Approbation de la société d'entretien et de dépannage AMG Services

L'Assemblée Générale Ordinaire accepte qu'une partie ou la totalité des travaux de maintenance et de dépannage divers soient confiée à la société « AMG Services » qui est une société liée à Kyaneos Asset Management (Société de Gestion de la SCPI Kyaneos Pierre). Il est rappelé que « Société liée » signifie que l'actionnaire majoritaire de AMG Services est le même que celui de Kyaneos Asset Management. A 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 Pierre : 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 - Renouvellement du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale Ordinaire décide d'élire huit nouveaux membres pour le Conseil de Surveillance pour une durée de trois (3) ans. L'Assemblée Générale Ordinaire décide de nommer en qualité de membre du Conseil de Surveillance les 8 candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix parmi la liste des candidats figurant sur le bulletin de vote par correspondance.

| NOM   | ÂGE | ACTIVITÉ OU DERNIÈRE ACTIVITÉ                          | FONCTIONS DANS LA SCPI  | PARTS DÉTENUES   | ÉLU |
|---|-----|--|---|------------------|-----|
| Mme BEGOU Sandrine                            | 50  | Directrice CCAS  | Aucune  | 11               | OUI |
| SARL ALLEGROW (M. DIANO David)                | 46  | Consultant en finances d'entreprises                   | Aucune  | 62               | OUI |
| SC MOUSTICOT (M. JULES Michaël)               | 35  | Conseiller en investissements financiers               | Président du Conseil de Surveillance de Kyaneos Denormandie 2 | 97               | OUI |
| SCI BADEL IMMO (M. ZAIANE Badis)              | 50  | Cadre supérieur et administrateur d'une multinationale | Membre du Conseil de Surveillance de Kyaneos Pierre           | 80               | OUI |
| SASU AXYLIA (AURIAC VINCENT)                  | 59  | Conseiller en investissements financiers               | Président du Conseil de Surveillance Kyaneos Pierre           | 10               | OUI |
| M. VINCENT GENOD FRANCOIS                     | 55  | Présidents de sociétés de services                     | Membre du Conseil de Surveillance de Kyaneos Pierre           | 150 PP<br>228 NP | OUI |
| M. MILLARD DENIS                              | 53  | Géomètre Expert  | Membre du Conseil de Surveillance de Kyaneos Pierre           | 20               | OUI |
| Mme THIMOTHEE MADELY                          | 65  | Directrice territoriale                                | Aucune  | 19               | OUI |
| SAS LABOURNAS INVESTISSEMENT (M. PAIN ROBERT) | 73  | Gestion d'actifs mobiliers et immobiliers              | Aucune  | 115 NP           | NON |

## Dixième résolution - Renouvellement des mandats de Commissaire aux Comptes titulaire

L'Assemblée Générale Ordinaire nomme en qualité de Commissaire aux Comptes de la Société pour une durée de six (6) exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice à clore le 31 décembre 2029 : Commissaire aux Comptes titulaire : FI Partners, représenté par Monsieur Kévin Brossolette – 22 bis rue Laffitte 75009 Paris

appelée à statuer sur les comptes de l'exercice à clore le 31 décembre 2029 : Commissaire aux Comptes Suppléant : Monsieur Drevetton - J.Causse et Associés – 91 avenue de l'Arrousaire – BP 80622 – 84031 Avignon

## Onzième résolution - Renouvellement des mandats de Commissaire aux Comptes suppléant

L'Assemblée Générale Ordinaire nomme en qualité de Commissaire aux Comptes Suppléant de la Société pour une durée de six (6) exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale

## Douzième résolution - Formalités

L'Assemblée Générale Ordinaire confère 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 DECEMBRE 2023RAPPORT DU COMMISSAIRE  
AUX COMPTESRÉSOLUTIONS VOTÉES EN  
ASSEMBLÉE GÉNÉRALEPOLITIQUE DE RÉMUNÉRATION  
ET DE CONTRÔLE INTERNE



^ #256 - Résidence du Gros Chêne  
45460 Bordes

06

# Politique de rémunération et de contrôle interne





## ▾ POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION ET DE CONTRÔLE INTERNE

Exercice clos le 31 décembre 2023

### 1. 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 souci 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 Fondateur 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 ». Le Directeur Général a perçu 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 Pierre 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 Pierre. 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.

Aucune prime liée à la performance extra-financière n'a été versée en 2023.

### 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 gérés,
- ▴ 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,

EDITO

RAPPORT DE GESTION

LES COMPTES  
AU 31 DÉCEMBRE 2023RAPPORT DU COMMISSAIRE  
AUX COMPTESRÉSOLUTIONS VOTÉES EN  
ASSEMBLÉE GÉNÉRALEPOLITIQUE DE RÉMUNÉRATION  
ET DE CONTRÔLE INTERNE

## POLITIQUE « ESG » - EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023



## 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.

## ▾ 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, pourraient 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 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 aux critères 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 ana-

lyser 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.

EDITO

RAPPORT DE GESTION

LES COMPTES  
AU 31 DÉCEMBRE 2023RAPPORT DU COMMISSAIRE  
AUX COMPTESRÉSOLUTIONS VOTÉES EN  
ASSEMBLÉE GÉNÉRALEPOLITIQUE DE RÉMUNÉRATION  
ET DE CONTRÔLE INTERNE

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

▲ 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...).



▲ #256 - Résidence du Gros Chêne 45460 Bordes



#### SOCIÉTÉ DE GESTION

Kyaneos Asset Management

Siège social : 1578 Avenue de la 2<sup>ème</sup> Division Blindée

Immeuble Grand Angles - 30133 Les Angles

834 610 313 RCS Nîmes

Agrément AMF : GP-18000002 du 22/02/18

Président : Monsieur Jérémie ROUZAUD

#### SCPI Kyaneos Pierre

Siège social : 1578, Avenue de la 2<sup>ème</sup> Division Blindée

Immeuble Grand Angles - 30133 Les Angles

839 154 614 RCS Nîmes

Agrément AMF : 18-08 du 25/05/2018

Représentée par la Société Kyaneos Asset Management

#### Conseil de Surveillance

Président : SAS AXYLIA, représentée par Monsieur Vincent Auriac

Membres : Messieurs François VINCENT-GENOD, Alain LAURENT,

Denis MILLARD, Jacques MOUZARD, SCI TOUITOUI représentée par

M. Francky LE BRIGAND, SCI BADEL IMMO représentée par M. Badis

ZAIANE, SCI LA SAULE BALANCE représentée par M. Philippe JOULIN.

#### Commissaire aux Comptes

Titulaire : Monsieur Kévin Brossolette - 22 bis rue Laffitte - 75009 Paris

Suppléant : Cabinet Denjean & Associés - 19 rue de Presbourg - 75116 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

31 rue Mazenod - 69003 Lyon

# KYANEOS

[KYANEOSAM.COM](https://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)

SCPI Kyaneos Pierre, SCPI de rendement à capital variable investie principalement en immobilier résidentiel, créée le 11/04/2018.

Visa AMF n°18-08 du 25/05/2018. Durée de la SCPI : 99 ans. Capital maximum statutaire : 500 000 000 € au 30/05/2023.