



KYANEOS

**RAPPORT ANNUEL
EXERCICE 2025
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

- 4 — Chiffres clés
- 5 — Édito
- II — Rapport de gestion
- 36 — Les comptes au 31 décembre 2025
- 48 — Rapport du commissaire aux comptes
- 56 — Projet de résolutions
- 59 — 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 (DIC), les statuts et la note d'information. Ces documents sont disponibles sur simple demande auprès de la société de gestion ou sur son site internet kyaneosam.com. 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 conflits d'intérêts : La gestion locative ainsi que les travaux de dépannage et de maintenance de certains immeubles de la SCPI Kyaneos Pierre sont confiées à des sociétés liées au groupe Kyaneos AM. Ces conflits d'intérêt sont encadrés en s'assurant que les honoraires facturés par ces sociétés 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.



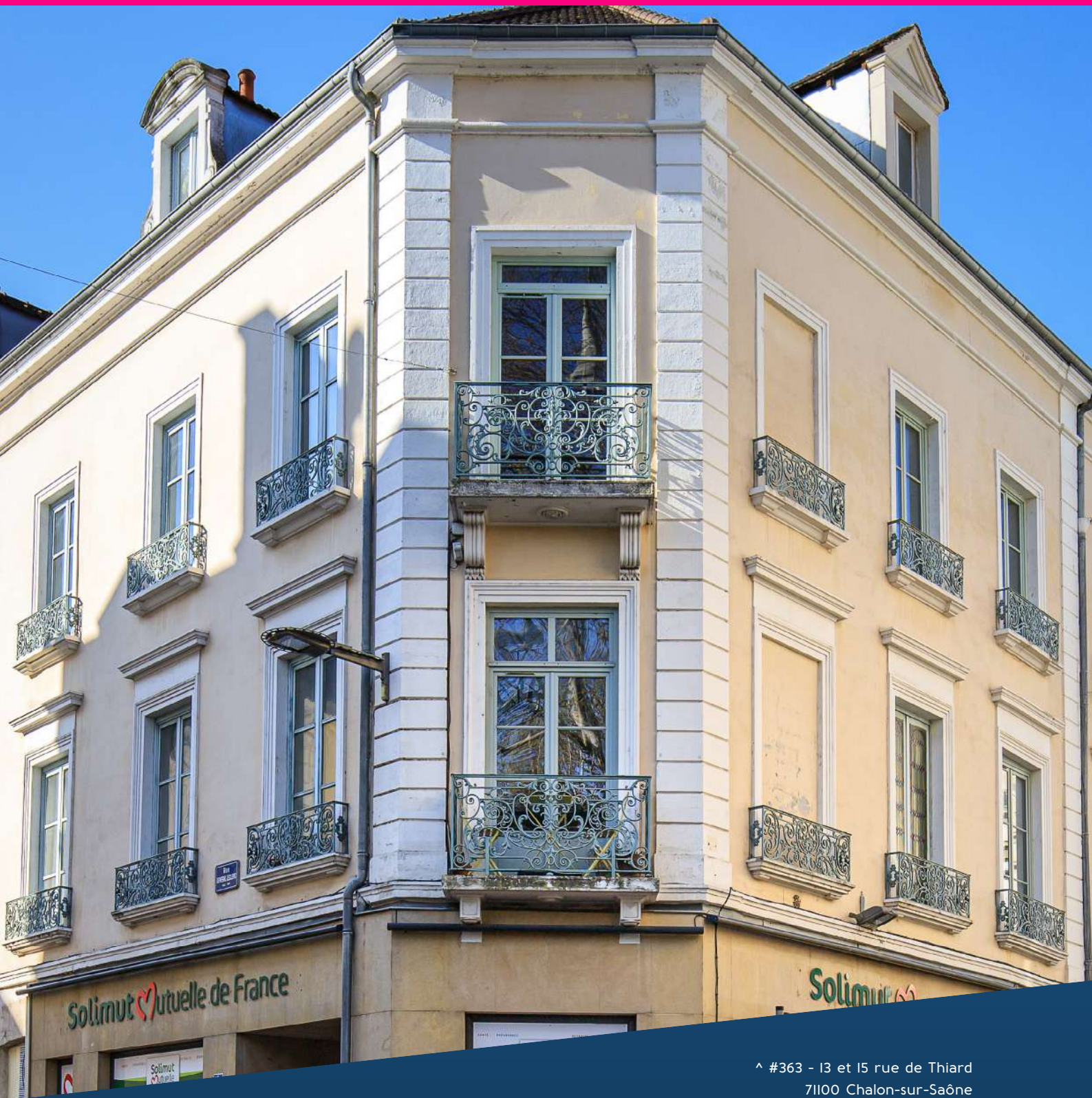
^ #450 - 13 et 15 rue Carnot 76190 Yvetot

	31.12.2024	31.12.2025
Capitalisation (en prix de souscription)	390 642 078 €	440 354 208 €
Valeur vénale	406 021 400 €	473 842 927 €
Résultat par part en pleine jouissance	10,88 € (*)	9,80 €
Dividende par part en pleine jouissance	10,91 €	9,66 €
Nombre d'immeubles	573	635
Nombre de lots	4 318	4 932
Surface en m²	225 824 m ²	289 726 m²
Nombre d'associés	9 099	10 546
Nombre de parts créées sur l'exercice	271 625	231 353
Nombre de parts remboursées sur l'exercice	19 636	25 145

(*) Y compris une plus-value exceptionnelle de 0,52 €/parts

Chiffres clés





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

01 Edito





Chers associé.e.s.

En 2025, nous avons poursuivi le développement de notre activité avec toujours les mêmes objectifs :

- △ Vous proposer un couple risque/rendement représentatif du marché immobilier résidentiel
- △ Participer à la transition énergétique en rénovant des logements
- △ Lutter contre la pénurie et le mal logement

Chez Kyaneos, nous avons l'habitude de dire que, pour que notre stratégie fonctionne, nous devons satisfaire non pas un, mais deux clients : vous, en tant qu'investisseur qui attendez un rendement pérenne pour votre épargne, mais également les locataires qui attendent de nous un logement de qualité et un service de gestion locative performant.

Il s'agit d'une différence importante par rapport à nos confrères, une de plus ! Nos locataires ne sont pas des entreprises mais des personnes physiques pour lesquelles leurs logements sont leurs lieux de vie. Lorsqu'un chauffe-eau est cassé, si nous ne le changeons pas rapidement, c'est toute une famille qui ne peut plus se laver... Et comme vous, nos locataires montrent une certaine insatisfaction si nous n'intervenons pas rapidement dans ce type de situation ! C'est une des deux raisons pour lesquelles nous avons créé, en 2024, notre activité de dépannage et maintenance : pouvoir réagir au plus vite face à ce type de situation qui peut rendre difficile notre relation avec les locataires.

La deuxième raison et c'est l'objectif de l'année 2026, c'est l'activité de maintenance. Notre objectif est simple : mettre en place une visite annuelle de nos logements avec deux objectifs :

- △ Anticiper les problèmes plutôt que de les subir. Pour cela, vérifier les colonnes d'évacuation des eaux usées ou les joints des sanitaires permettent d'éviter des dégâts des eaux.
- △ S'assurer que les équipements sont bien entretenus pour allonger leur durée de vie – donc limiter les coûts – et s'assurer de leur bon fonctionnement. Les locataires sont rarement satisfaits lorsqu'il y a une panne de chauffage en hiver !

Pour rappel, ces travaux de maintenance sont à la charge du locataire et il est de notre responsabilité de les informer de leur devoir afin de bénéficier d'un logement qualitatif dans le temps.

Si nous parvenons, avec succès, à déployer cette stratégie sur l'ensemble de notre parc immobilier, nous sommes convaincus qu'il s'agira d'un des rares exemples, dans l'investissement locatif, où les intérêts du propriétaire et du locataire sont alignés !

Comme lorsque nous avons créé notre propre entité de gestion locative, il y a également un conflit d'intérêt puisqu'il s'agit de sociétés liées à Kyaneos AM (i.e. appartenant au même actionnaire majoritaire). Afin d'encadrer ce conflit d'intérêt, nous vous rappelons que :

- △ Le choix de ces prestataires est voté chaque année en assemblée générale ordinaire
- △ Le tarif de ces prestataires est fixe :

- Pour la gestion locative : 5%HT de frais de gestion & barème loi ALUR pour la relocation
- Pour le dépannage et la maintenance : un bordereau de prix unitaire que nous communiquons à tous les associés (ou non associés) sur simple demande

La société de gestion

▾ EFFICIENCE ÉNERGÉTIQUE

Depuis 2022, nous avons donc choisi d'identifier 5 critères prépondérants pour améliorer l'efficacité énergétique d'un logement :

- L'isolation des combles ou en sous-face : e.g. plafond des caves ou des garages situés au RDC d'un immeuble.
- L'isolation des murs périphériques : i.e. des murs donnant sur l'extérieur
- Le double vitrage
- L'installation d'un chauffage de type « Pompe à Chaleur » ou « Renouvelable » : e.g. chaudière biomasse.
- Le système de ventilation de type ventilation mécanique : standard ou contrôlée ou hygroB qui se déclenche en fonction du taux d'hygrométrie dans l'air

Plusieurs remarques sur ces critères :

- Vous constaterez que nous ne communiquons pas sur l'eau chaude sanitaire et ce pour deux raisons : d'une part, il s'agit d'un système très souvent lié au chauffage et d'autre part nous n'installons quasiment pas de chauffe-eau thermodynamiques sur la SCPI Kyaneos Pierre afin de préserver l'objectif de rendement financier. Ainsi, l'indicateur serait resté stable avec une très forte majorité de chauffe-eau électriques.
- Concernant le mode de chauffage, notre indicateur mentionne « Pompe à Chaleur ou Renouvelable ». De façon concrète nous n'avons installé qu'une seule chaudière biomasse sur la SCPI Kyaneos Pierre et n'en installerons probablement pas d'autre. En effet, les dernières études montrent que ce type de chaudière présente le risque de participer à la déforestation et son bilan carbone serait ainsi pire que celui d'une chaudière gaz. Cet indicateur concerne donc uniquement l'installation de pompes à chaleur et nous considérons ce critère rempli dès lors que la pièce principale est équipée d'une pompe à chaleur.

Notre avis étant que pour un logement bien isolé – axe principal de notre stratégie –, un simple chauffage d'appoint dans les chambres est suffisant. De plus, multiplier le nombre de pompes à chaleur ou augmenter inutilement leur puissance peut créer des nuisances dans le voisinage.

Sur la base de ces cinq critères, nous avons élaboré un nouvel objectif : 80% des logements détenus par la SCPI Kyaneos Pierre doivent remplir à minima 3 des 5 critères identifiés dans les 12 mois suivant l'acquisition.

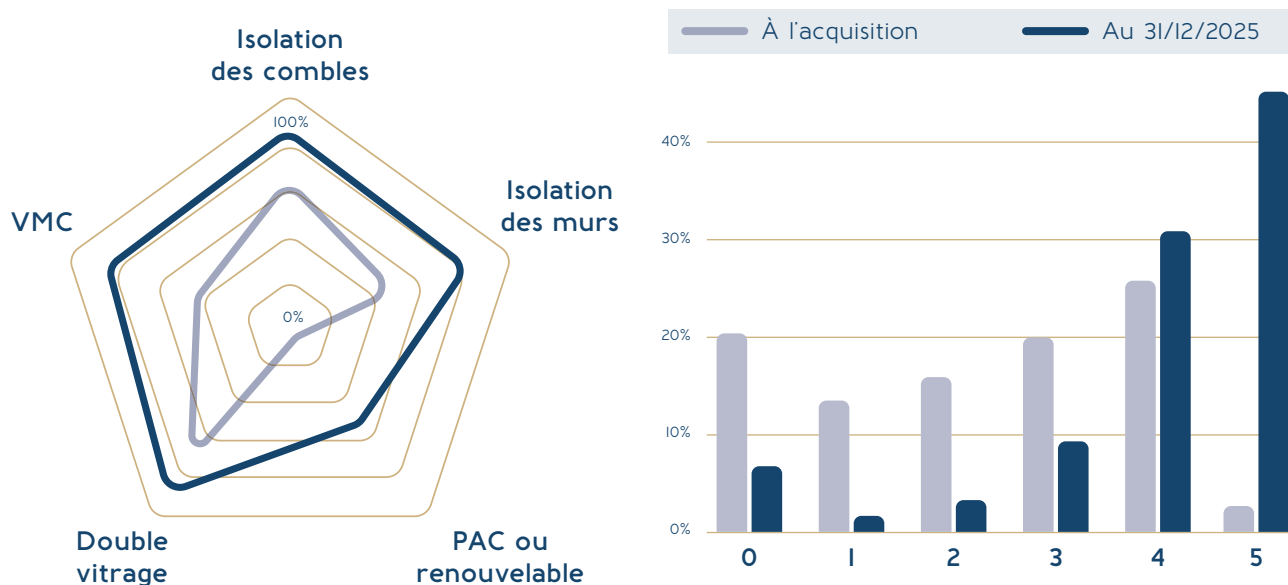
Sur cet indicateur, des investisseurs nous posent régulièrement 3 questions :

- Pourquoi l'objectif consiste à remplir seulement 3 critères et non pas 5 ? Car nous avons beaucoup d'immeubles situés dans des zones où les Architectes des Bâtiments de France peuvent refuser l'installation de pompes à chaleur : nous avons préféré garder une marge de sécurité même si, comme vous pourrez le constater sur les résultats ci-dessous, notre objectif est d'atteindre la note de 5 pour un maximum de logements.

- Pourquoi l'objectif porte sur 80% et non pas 100% des logements ? Car la SCPI achète parfois des immeubles occupés où les locataires refusent les travaux.

- Pourquoi 12 mois ? Car lorsque nous restaurons un immeuble partiellement occupé, nous rénovons dans un premier temps les logements vides puis proposons aux locataires de déménager le temps de rénover leurs logements. Ainsi, la durée de rénovation peut être étalée sur une année.

À titre d'information, les DPE réalisés sur nos logements permettent de constater que l'objectif actuel correspond à peu de chose près à une note minimale de « D » en termes de DPE. Même si nous pensons que le DPE avait l'avantage d'être clair pour le grand public, ce nouvel indicateur d'efficacité énergétique nous permet de communiquer précisément sur la typologie de travaux réalisés sur le parc immobilier.



CRITÈRES	À L'ACQUISITION	AU 31/12/2025
Isolation des combles	63.4%	85.3%
Isolation des murs	49.1%	82.8%
PAC ou renouvelable	6.4%	53.5%
Double vitrage	72.6%	89.6%
VMC	40.3%	83.1%

Les immeubles pour lesquels la note au 31/12/2025 est de 0 sont très souvent des immeubles récemment acquis pour lesquels les travaux sont en cours.

NOTE SUR 5	À L'ACQUISITION	AU 31/12/2025
0	20.4%	7.2%
1	13.1%	2.1%
2	16.0%	3.5%
3	20.1%	9.6%
4	25.5%	31.5%
5	4.9%	46.1%
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 !



📍 43 rue Saint-Nicolas - 26100 Romans-sur-Isère - acquisition #77 - SCPI Kyaneos Pierre

EDITO
RAPPORT DE GESTION
LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2025
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
PROJET DE RÉSOLUTION
POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION ET DE CONTRÔLE INTERNE

▾ QUALITÉ DU LOGEMENT

En 2022, nous avons adapté la méthode de communication de l'objectif d'amélioration de la qualité des logements / confort du locataire pour la rendre plus homogène avec l'objectif d'amélioration de la performance énergétique. Nous avons donc identifié 5 critères représentatifs de la qualité du logement qui nous permettent de communiquer de façon précise sur la typologie de travaux réalisés :

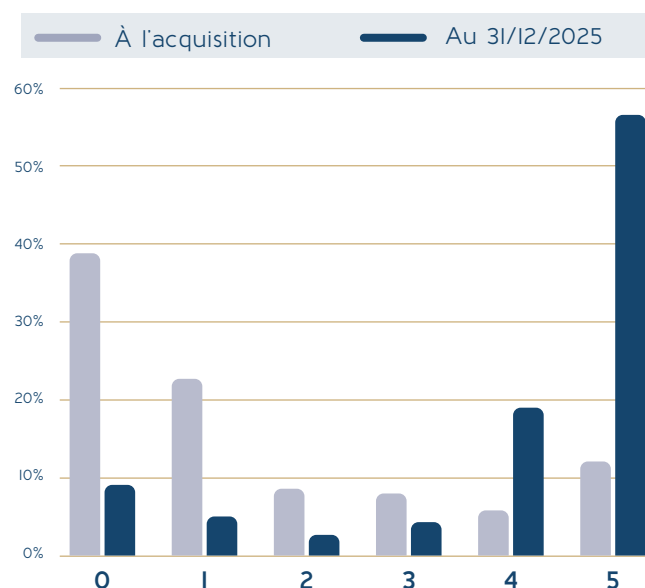
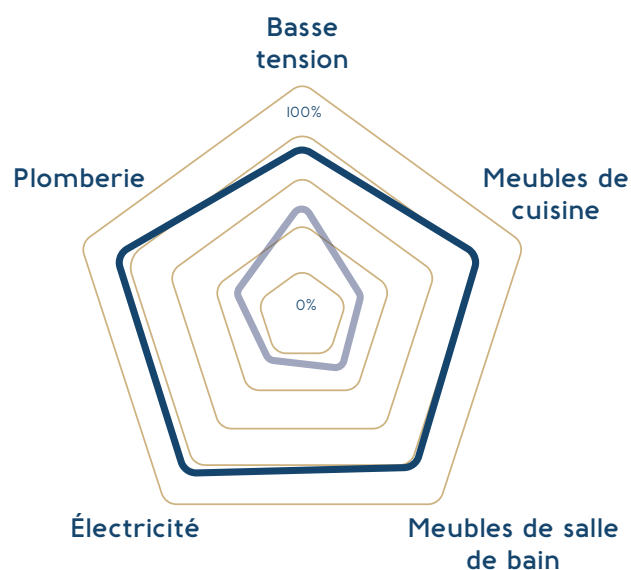
La basse Tension : il s'agit de l'interphonie et de téléphonie ou fibre optique. Ce critère peut vous sembler anecdotique mais vous seriez surpris de connaître le nombre d'immeubles acquis qui n'ont pas d'interphones. De plus, à l'heure de la normalisation du télétravail, la présence de la fibre dans un immeuble nous semble désormais indispensable.

La cuisine : Installation d'une cuisine avec meubles haut et bas, évier, plaque de cuisson – majoritairement à induction mais parfois vitrocéramique – et hotte. À noter que nous ne fournissons pas le four.

La salle de Bain : Réfection de la salle de bain avec parfois une baignoire, mais dans la majorité des cas une douche faïencée avec un receveur et une paroi vitrée, un sèche serviette et un meuble vasque équipé de rangements, luminaire et miroir.

L'électricité : Travaux portant sur la mise en sécurité de l'installation électrique, i.e. le tableau électrique et/ou l'appareillage.

La plomberie : Travaux portant sur la robinetterie, le système d'approvisionnement en eau et/ou d'évacuation des eaux usées.



CRITÈRES	À L'ACQUISITION	AU 31/12/2025
Basse tension	49%	70%
Meubles de cuisine	25%	78%
Meubles de salle de bain	29%	79%
Électricité	25%	83%
Plomberie	30%	82%

NOTE SUR 5	À L'ACQUISITION	AU 31/12/2025
0	40%	10%
1	23%	5%
2	9%	3%
3	8%	5%
4	7%	20%
5	13%	57%
Total	100%	100%



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

02

Rapport de gestion

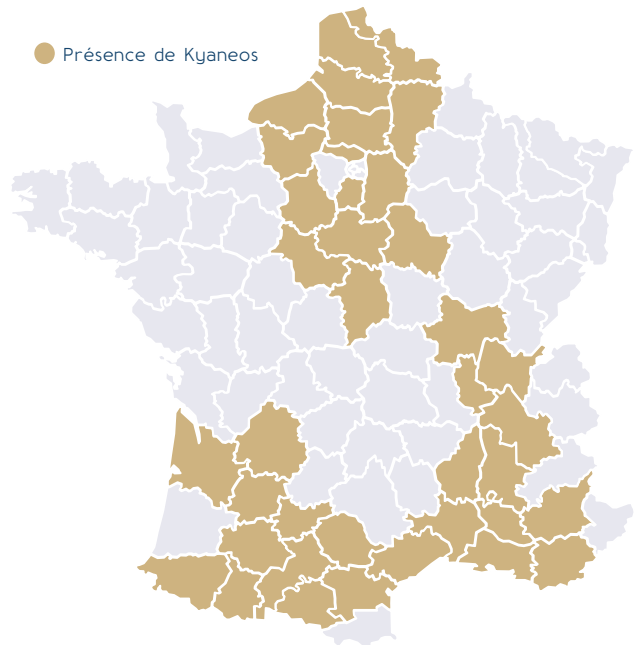


LE PATRIMOINE IMMOBILIER DE LA SCPI

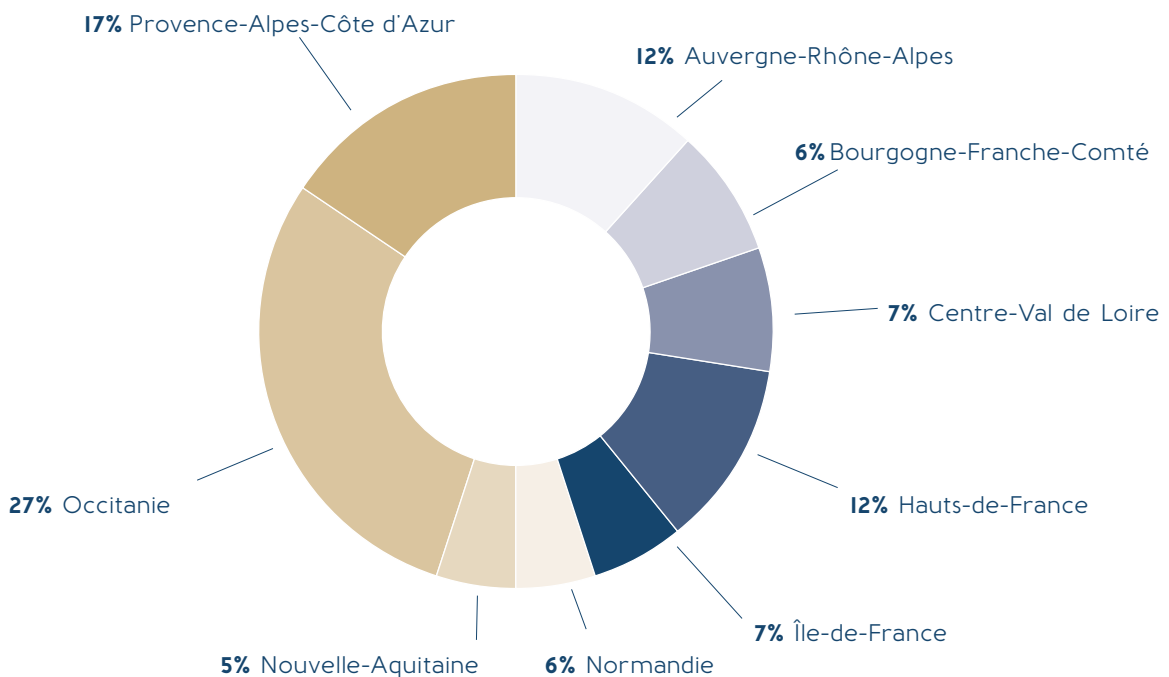
La SCPI Kyaneos Pierre détient au 31/12/2025 un patrimoine constitué de 635 immeubles, soit 4 932 lots (4 589 logements et 343 locaux « tertiaires »). L'ensemble des actifs de la SCPI Kyaneos Pierre représente une surface locative de 289 726 m².

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.



RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2025



▾ ACQUISITIONS DE L'ANNÉE

En 2025, la SCPI Kyaneos Pierre a acquis 64 immeubles, soit 599 lots pour une superficie totale de 33 430m². Vous trouverez ci-dessous la liste du patrimoine de la SCPI au 31/12/2025.

Nota Bene :

- Aucune acquisition n'a été faite auprès d'une personne ou d'une société liée à Kyaneos AM
- Dans le tableau ci-dessous, pour éviter de le surcharger, nous n'avons pas ajouté le montant des droits d'enregistrement qui, pour rappel, sont généralement compris entre 7.5% et 8.5% du prix d'acquisition.

▾ PATRIMOINE DE LA SCPI

* frais d'acquisition 8%

	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	3-5 rue du Portalet	09/07/2018	185 288 €	3	2	5	0	0	240	240
2	BEUCAIRE	76/78 rue Nationale	09/07/2018	397 320 €	4	2	6	0	1	260	310
3	NÎMES	171 route de Beaucaire	20/07/2018	782 600 €	8	3	11	0	0	466	466
4	BEUCAIRE	40 rue Ledru Rollin	28/08/2018	299 500 €	3	3	6	0	0	300	300
5	NIMES	2 BIS BOULEVARD TALABOT	04/01/2019	429 900 €	0	6	6	0	0	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	0	1	269	367
8	CAVAILLON	10 rue du docteur Montagnier	17/05/2019	280 400 €	3	1	4	0	0	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 €	4	10	14	0	0	1 052	1 052
11	LORGUES	10 place de l'église	27/06/2019	269 100 €	5	0	5	0	1	186	211
12	LORGUES	16 place de l'église	27/06/2019	408 100 €	1	4	5	0	0	254	254
13	BRUE AURIAC	Domaine de la Bourguignonne	30/07/2019	1 234 189 €	23	0	23	0	0	598	598
14	MAZAN	22 rue de l'ancien Hôpital	30/08/2019	501 450 €	2	5	7	0	0	367	367
15	BOLLENE	LE CEPAGE 3 / 5 Espace de la Paix	03/09/2019	515 100 €	5	1	6	0	2	313	415
16	APT	20 rue de l'amphithéâtre	12/09/2019	654 500 €	7	3	10	0	0	581	653
17	SORGUES	MAGDALENA 55 Impasse du Rigaudon	17/09/2019	2 906 300 €	2	24	26	0	0	1 672	1 672
18	LUNEL	94 rue Frédéric Mistral	18/09/2019	493 840 €	4	3	7	0	0	345	345
19	LUNEL	31 Rue Lakanal	25/09/2019	344 500 €	1	3	4	0	0	184	184
20	ORANGE	23 rue du Noble	26/09/2019	612 100 €	7	0	7	1	0	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	0	5	0	0	209	249
23	MONTÉLIMAR	27 Boulevard Aristide Briand	22/11/2019	580 000 €	1	3	4	0	1	259	398
24	TOULON	222 avenue du 1er Bataillon de choc	11/12/2019	472 500 €	0	6	6	0	0	318	318
25	BOUITIGNY-SUR-ESSONNE	37 rue de la Ferté-Alais	01/01/2020	737 365 €	2	1	3	0	2	192	393
26	CARPENTRAS	23 rue du Mont de Piété	14/01/2020	178 000 €	6	0	6	0	0	249	249
27	TOULON	4 rue Jeanne d'Arc	16/01/2020	805 000 €	13	0	13	0	0	434	434
28	CAMPS-LA-SOURCE	50 Grand Rue	31/01/2020	410 400 €	3	2	5	0	0	274	274
29	VIDAUBAN	Les Rives d'Argent rue des jardiniers	21/02/2020	1 231 500 €	6	10	16	0	0	924	924
30	LUNEL	274 Boulevard Lafayette	04/03/2020	569 500 €	3	5	8	0	0	485	485
31	ARCS	101 Avenue des Laurons	04/03/2020	858 000 €	0	8	8	0	0	586	596

	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
32	PITHIVIERS	35 Place du Martroi	06/03/2020	267 100 €	6	0	6	0	0	219	219
33	PITHIVIERS	2 mail Ouest	11/03/2020	317 775 €	2	3	5	0	0	247	247
34	LORIOLE-SUR-DRÔME	9 rue des Moulins	17/03/2020	761 500 €	2	7	9	0	0	492	492
35	MONTÉLIMAR	15 rue Pierre Julien	24/03/2020	724 500 €	6	1	7	0	1	280	420
36	LA VOULTE-SUR-RHÔNE	48 rue Bertraud	31/03/2020	456 500 €	6	0	6	0	0	317	317
37	MONTEUX	10 rue Saint Jean	31/03/2020	440 500 €	6	2	8	0	0	390	390
38	SAINTE-GAUDENS	57 Avenue François Mitterrand	20/04/2020	408 200 €	5	2	7	0	0	290	290
39	CABANNES	MURATORI 5628 route de Verquieres	28/04/2020	1 285 000 €	0	9	9	1	0	789	1 589
40	MAZAUGUES	14 grande rue	07/05/2020	494 825 €	9	1	10	0	0	312	312
41	CAZÈRES	4 place de l'hotel de ville	18/05/2020	589 900 €	5	4	9	0	2	437	545
42	MÉOUNES-LÈS-MONTRIEUX	2 grande rue	02/06/2020	311 925 €	3	1	4	0	0	185	185
43	MONTÉLIMAR	32 rue des quatres Alliances	04/06/2020	455 500 €	1	4	5	1	1	426	567
44	MALESHERBES	16-18 rue de l'Eglise St Martin	19/06/2020	226 625 €	2	2	4	0	0	191	191
45	SAINTE-GAUDENS	33 Rue Victor Hugo	30/06/2020	492 200 €	6	1	7	0	1	342	393
46	TAIN-L'HERMITAGE	19 rue Louis Pinard	17/07/2020	857 700 €	2	14	16	0	0	807	807
47	LUNEL	186 rue sadi carnot	17/07/2020	323 500 €	1	3	4	0	2	224	284
48	MANCIOUX	1 rue des potiers	29/07/2020	375 900 €	0	5	5	0	0	363	363
49	LE POUZIN	10 rue vincent d'Indy	31/07/2020	268 500 €	2	2	4	0	0	248	248
50	PRADES-LE-LEZ	13 rue de la Ducque - 26 route de Mende	20/08/2020	836 500 €	6	1	7	0	2	274	357
51	GOURDAN-POLIGNAN	3 Avenue de Polignan	01/09/2020	333 200 €	5	1	6	0	0	309	309
52	MONTARGIS	12 Bd du Rempart	01/09/2020	527 000 €	6	0	6	0	0	226	226
53	SAINTE-MAXIMIN-LA-SAINTE-BAUME	32 rue de la République	01/09/2020	637 950 €	7	2	9	0	1	468	648
54	SAINTE-GIRONS	25 avenue Henri Bernere	07/09/2020	414 800 €	2	5	7	0	0	434	434
55	COLLOBRIÈRES	7 place de la libération	10/09/2020	798 200 €	2	5	7	0	1	384	549
56	CAZÈRES	23 Avenue de Toulouse	29/09/2020	1 201 000 €	3	8	11	0	0	916	1 000
57	MÉRÉVILLE	14 rue Voltaire	29/09/2020	403 500 €	0	6	6	0	0	365	365
58	PAMIER	13 rue Camarade	30/09/2020	226 150 €	1	3	4	0	0	276	276
59	REYS DE SAULCE	60 avenue de Provence	06/10/2020	419 200 €	7	2	9	0	0	445	445
60	CAZÈRES	9 Avenue Pasteur	14/10/2020	291 000 €	1	4	5	0	0	313	313
61	VIDAUBAN	8 rue Célestin Gayol	15/10/2020	493 850 €	4	0	4	0	2	170	239
62	SAINTE-GAUDENS	11 avenue Foch	16/10/2020	179 395 €	0	6	6	1	0	393	525
63	PAMIER	6 boulevard Alsace-Lorraine	19/10/2020	217 600 €	6	0	6	0	0	203	203
64	POUSSAN	51 avenue des Lauriers	30/10/2020	3 531 000 €	0	26	26	0	0	2 325	2 325
65	MONTÉLIMAR	16 rue Raymond Daujat	04/11/2020	429 765 €	0	3	3	0	1	240	320
66	CODOGNAN	146 rue Droite	18/11/2020	376 000 €	5	0	5	0	0	210	210
67	SAINTE-BARTHÉLEMY-DE-VALS	75 chemin des Seyvons	19/11/2020	366 000 €	0	5	5	0	0	326	326
68	MARGUERITTES	8 avenue du Plaisir	26/11/2020	579 500 €	1	2	3	0	1	215	375
69	RIANS	6 place du portail	27/11/2020	557 800 €	5	2	7	0	0	380	380
70	LUNEL	36 rue Benoit Malon	30/11/2020	1 253 000 €	12	6	18	2	0	964	964
71	PAMIER	1/1B rue du Capitaine Pierre Flottes	01/12/2020	508 800 €	6	3	9	0	1	499	499
72	BÉZIER	1 rue Pasteur	01/12/2020	590 240 €	0	7	7	0	0	528	528

EDITO

RAPPORT DE GESTION

LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2025

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

PROJET DE RÉSOLUTION

POLITIQUE 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
73	ROUSSILLON	31 avenue Jean Jaures	01/12/2020	643 800 €	3	4	7	0	1	397	674
74	ÉTAMPES	11 rue d'Enfer - 14 rue Neuve St Gilles	01/12/2020	392 000 €	3	0	3	0	1	106	158
75	MONTARGIS	4 rue Triqueti - 1 rue du Patis	02/12/2020	205 500 €	2	0	2	1	0	86	136
76	SAINT-GAUDENS	25-27 Avenue Francois Mitterrand	08/12/2020	520 300 €	4	4	8	0	0	468	507
77	BÉZIERS	5 rue Alexandre Cabanel	11/12/2020	456 860 €	6	3	9	0	0	378	378
78	VERNON	1. 3 et 5 rue du Docteur Chanoine	14/12/2020	2 090 000 €	0	24	24	0	0	1 729	1 729
79	SAINT-GAUDENS	28 rue Victor Hugo	15/12/2020	98 200 €	3	2	5	0	1	268	289
80	FOIX	65 -67 avenue du Général Leclerc	18/12/2020	670 100 €	0	12	12	0	0	714	714
81	SOLLIÈS-PONT	41 rue de la république	23/12/2020	691 800 €	2	3	5	0	1	290	323
82	SAINT-MAXIMIN-LA-SAINTE-BAUME	30 rue Garibaldi	07/01/2021	201 000 €	2	0	2	0	0		
83	AILLANT-SUR-THOLON	5 rue des ponts	13/01/2021	263 755 €	0	4	4	0	0	291	291
84	ENCAUSSE-LES-THERMES	15 rue de la Fontaine	19/01/2021	205 800 €	7	2	9	0	0	451	451
85	APT	13 rue Jules Ferry	26/01/2021	494 000 €	4	2	6	0	1	222	398
86	PAMBIERS	11 Rue Saint Antonin	29/01/2021	569 000 €	4	4	8	0	0	530	530
87	ANDANCETTE	1 ter Creux de la Thine	01/02/2021	500 000 €	0	4	4	0	0	400	400
88	CHÂLETTE-SUR-LOING	11 bis rue Georges Sand	01/02/2021	305 000 €	0	4	4	0	0	201	201
89	SORGUES	463 avenue Gentilly	01/02/2021	397 000 €	6	0	6	0	0	249	249
90	MONTRÉJEAU	30 place Valentin Abeille	02/02/2021	313 500 €	1	4	5	0	1	275	349
91	ÉGREVILLE	10-12 place Massenet	02/02/2021	709 000 €	3	5	8	0	2	457	532
92	LE MUY	17 Place Jean Jaurès	05/02/2021	755 400 €	11	1	12	0	0	262	323
93	MONTÉLIMAR	123 route de Saint Paul	09/02/2021	1 928 500 €	0	8	8	0	0	809	809
94	SAINTE-CÉCILE-LES-VIGNES	35 avenue de la libération	16/02/2021	559 000 €	2	4	6	0	0	372	372
95	AVIGNON	LE TRANSVAAL 3 rue Pierre Bondon	17/02/2021	688 000 €	0	10	10	0	0	613	613
96	ALÈS	35 rue du Faubourg Rochebel	19/02/2021	484 000 €	3	4	7	0	1	378	431
97	ALBON	335 / 337 / 339 rue Franco Borgia	23/02/2021	269 200 €	1	3	4	0	0	327	327
98	ROUSSILLON	49 route de la Chapelle	04/03/2021	278 300 €	1	3	4	0	0	228	228
99	ANDANCETTE	1 rue de Bellevue	08/03/2021	297 000 €	1	2	3	0	1	139	329
100	PAMBIERS	14-16 Rue Charles de Gaulle	09/03/2021	222 000 €	5	3	8	0	1	390	562
101	SALIES-DU-SALAT	8 rue de la république	15/03/2021	286 000 €	5	1	6	1	0		304
102	NÎMES	19 rue Segurier	23/03/2021	1 340 000 €	21	0	21	0	0	444	444
103	LUNEL	57 place des Martyrs de la Résistance	23/03/2021	334 000 €	2	2	4	0	1	219	269
104	POLIGNY	5b rue de la Mardelle	26/03/2021	687 000 €	0	7	7	0	0	481	481
105	LE MUY	19-21 place Jean Jaurès	26/03/2021	328 300 €	3	3	6	0	0	306	376
106	VIENNE	2 Quai Anatole France	29/03/2021	484 000 €	5	3	8	0	1	466	559
107	CREST	2 RUE MAURICE LONG	30/03/2021	636 200 €	4	5	9	1	4	584	779
108	ROMANS-SUR-ISÈRE	43 RUE SAINT NICOLAS	31/03/2021	377 000 €	4	4	8	0	2	621	753
109	SALIES-DU-SALAT	61 Bd Jean Jaurès	31/03/2021	382 500 €	7	0	7	0	0	300	300
110	VIENNE	4 rue Port de l'Écu	31/03/2021	425 000 €	6	1	7	0	1	270	318
111	LE PÉAGE-DE-ROUSSILLON	51 montée de Louze	31/03/2021	677 000 €	3	8	11	0	0	619	619

EDITO

RAPPORT DE GESTION

LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2025

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

PROJET DE RÉSOLUTION

POLITIQUE 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
I12	SAINT-LAURENT-DE-NESTE	11 avenue des Pics	31/03/2021	124 900 €	4	0	4	0	0	194	194
I13	NARBONNE	11 rue lobet	01/04/2021	688 000 €	7	3	10	0	0	460	460
I14	MONTÉLIMAR	78 avenue Jean Jaurès	01/04/2021	356 000 €	5	0	5	0	1	175	235
I15	ROUSSILLON	2 Chemin Gauthier	01/04/2021	368 250 €	0	5	5	0	0	287	287
I16	EAUNES	4 place de la croix blanche	02/04/2021	1 897 000 €	6	4	10	0	2	570	810
I17	SOUBÈS	3 chemin des garennes	06/04/2021	548 000 €	1	6	7	0	0	447	447
I18	SAINT-MAXIMIN-LA-SAINTE-BAUME	6 rue Belfort	08/04/2021	548 000 €	3	2	5	0	1	236	326
I19	BOLLÈNE	310 chemin du Gourdon quartier de l'oratoire	08/04/2021	270 000 €	0	4	4	0	0	300	300
I20	LA CHAPELLE-VAUPELTEIGNE	19 rue du Serein et 4 bis rue des Cours	12/04/2021	474 000 €	2	5	7	0	0	435	435
I21	BÉZIERS	8 boulevard de Strasbourg	13/04/2021	345 000 €	3	2	5	0	1	266	343
I22	LE PÉAGE-DE-ROUSSILLON	104 montée de Louze	15/04/2021	458 000 €	0	6	6	0	0	610	610
I23	ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS	414 Bd Jean Jaurès	16/04/2021	612 500 €	4	2	6	0	0	348	348
I24	VICDESSOS	12-14 place des Arcades	20/04/2021	166 000 €	2	2	4	0	0	273	273
I25	NARBONNE	18 rue Arago	28/04/2021	554 000 €	2	6	8	0	0	439	439
I26	AIMARGUES	9 rue de la Gendarmerie	29/04/2021	780 500 €	1	5	6	0	0	352	352
I27	PÉZENAS	4 rue François Curée	29/04/2021	246 000 €	0	3	3	0	0	168	168
I28	GIMONT	4 rue de Montgaillard	30/04/2021	270 000 €	2	2	4	0	0	240	240
I29	AUXERRE	20 bis avenue des clairions	30/04/2021	505 000 €	4	2	6	0	0	326	326
I30	TARASCON-SUR-ARIÈGE	3 Rue Jean Moulin	03/05/2021	570 000 €	6	3	9	0	0	514	514
I31	UCHAUD	113 AVENUE ROBERT DE JOLY	03/05/2021	529 000 €	0	4	4	0	0	296	296
I32	VILLEFRANCHE-SUR-CHER	19 avenue Aristide Briand	03/05/2021	649 436 €	3	7	10	0	0	637	637
I33	ROQUEMAURE	5 et 5 bis rue Roquette	04/05/2021	403 000 €	5	2	7	0	0	330	330
I34	FOIX	4 avenue Général de Gaulle	11/05/2021	527 000 €	6	0	6	0	2	214	394
I35	CAPVERN	340 Impasse du Belvédère	11/05/2021	834 000 €	2	18	20	0	1	1 628	1 628
I36	PÉZENAS	1 rue Lieutenant Paulinier	19/05/2021	489 000 €	4	3	7	0	2	240	362
I37	SÉRIGNAN	49 et 51 Boulevard Voltaire	28/05/2021	685 000 €	0	6	6	0	0	420	490
I38	SIGEAN	45 bis rue de Port la Nouvelle	31/05/2021	580 000 €	2	4	6	0	1	315	345
I39	SALLÈLES-D'AUDE	23 Grand Rue	31/05/2021	477 500 €	3	3	6	0	1	361	570
I40	CHÂTEAURENARD	18 avenue Frédéric Mistral	31/05/2021	527 000 €	3	1	4	0	1	450	450
I41	VALRAS-PLAGE	7 rue Eugene Cabrol	31/05/2021	334 000 €	5	0	5	0	0	128	128
I42	VIENNE	13 quai de Pajot	31/05/2021	452 000 €	4	4	8	0	0	421	421
I43	HYÈRES	7 rue du temple	08/06/2021	473 000 €	7	0	7	0	0	273	273
I44	GONFARON	17 rue Georges Clémenceau	08/06/2021	376 400 €	0	4	4	0	0	288	288
I45	LODÈVE	19 rue Neuve des Marchés	09/06/2021	784 000 €	2	7	9	0	1	720	1 020
I46	SAMATAN	835 Route de Noilhan	10/06/2021	174 350 €	0	4	4	0	0	320	320
I47	ÉTAMPES	40 rue Paul Doumer	11/06/2021	837 000 €	7	0	7	0	2	292	420
I48	PAMIERS	37 rue Gabriel Peri	17/06/2021	339 915 €	3	5	8	0	2	566	649
I49	VIERZON	15 rue du Crot à Foulon	17/06/2021	588 000 €	2	7	9	0	0	682	682

EDITO

RAPPORT DE GESTION

LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2025

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

PROJET DE RÉSOLUTION

POLITIQUE 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
150	FABRÈGUES	4 rue Foch	22/06/2021	415 000 €	5	1	6	0	0	221	221
151	SOMMIÈRES	4 place Jean Jaurès	24/06/2021	1 372 000 €	5	5	10	0	3	732	1 317
152	MIREVAL	1 avenue de Verdun	24/06/2021	468 000 €	0	3	3	0	1	250	380
153	NEMOURS	17 Avenue John Fitzgerald Kennedy - D225A	24/06/2021	2 676 000 €	0	26	26	0	0	2 124	2 124
154	PÉZENAS	3 et 5 rue Jean Jacques Rousseau	25/06/2021	1 019 000 €	11	4	15	0	2	577	662
155	CHÂTEAU-RENARD	85-95-99 place de la République	25/06/2021	380 500 €	3	1	4	0	2	228	369
156	CAMPS-LA-SOURCE	1 rue du Château et Traverse de Lauriers Roses	29/06/2021	816 000 €	0	6	6	0	0	497	497
157	PEYROLLES-EN-PROVENCE	10 rue de l'horloge	30/06/2021	431 000 €	1	3	4	0	1	237	349
158	MÈZE	19 rue Marius Laurez	30/06/2021	557 420 €	5	1	6	0	1	262	337
159	CAMBRAI	17 rue Saint Vaast	01/07/2021	456 500 €	3	4	7	0	0	526	526
160	MONTRÉJEAU	31-33 rue du Barry	02/07/2021	174 500 €	5	2	7	0	1	357	409
161	AIX-EN-PROVENCE	12 place Aimé Gazel	05/07/2021	671 000 €	1	2	3	0	1	151	219
162	VALRÉAS	14 cours Jean Jaurès	05/07/2021	463 000 €	0	3	3	1	0	209	321
163	BESSAN	23 place de la République	07/07/2021	442 000 €	5	1	6	0	0	267	267
164	MAGNY-EN-VEXIN	6 rue de Villeroy	07/07/2021	393 000 €	3	1	4	0	0	210	210
165	SALIES-DU-SALAT	18 avenue Jules Nougue	08/07/2021	141 000 €	3	2	5	0	0	206	206
166	VIAS	10 avenue de Béziers	08/07/2021	526 500 €	4	3	7	0	1	296	349
167	VALENCE	34 boulevard de Général de Gaulle	09/07/2021	1 200 000 €	8	0	8	2	0	207	515
168	VERNIOLLE	1 Rue des Ormeaux	13/07/2021	640 876 €	0	4	4	0	0	350	350
169	CAZOULS-LÈS-BÉZIERS	4 bis rue Augustin Gibaudan	13/07/2021	674 423 €	0	7	7	0	0	523	523
170	NISSAN-LEZ-ENSERUNE	3 rue Marcel de Deloupy	13/07/2021	995 577 €	0	9	9	0	0	782	782
171	ASPÈRES	Lieu dit La Croix	23/07/2021	455 000 €	2	4	6	0	0	356	356
172	MONCHY-HUMIÈRES	13 rue du Château	30/07/2021	452 000 €	2	3	5	0	0	287	287
173	TOULON	91 avenue du 1er Bt de Choc	30/07/2021	511 000 €	4	1	5	0	0	231	231
174	VIDAUBAN	angle 2 rue de l'Eglise	30/07/2021	276 000 €	3	0	3	0	0	108	108
175	VIENNE	41 rue Druge	03/08/2021	822 500 €	4	10	14	0	0	736	736
176	VIENNE	159,161 rue Lafayette	03/08/2021	1 372 500 €	5	12	17	0	5	1 003	1 565
177	NARBONNE	3 rue de l'Amiral Courbet	11/08/2021	410 000 €	2	2	4	0	0	200	200
178	SALIES-DU-SALAT	16 et 16A boulevard des Pyrénées	19/08/2021	214 000 €	0	4	4	0	0	309	309
179	SAINT-PIERRE-LÈS-NEMOURS	4 Impasse du Chemin de Fer	19/08/2021	655 500 €	2	3	5	0	0	368	368
180	SAINT-GIRONS	2 place Pasteur	25/08/2021	385 000 €	7	3	10	0	2	423	565
181	ROUSSILLON	31 avenue Gabriel Péri	30/08/2021	895 000 €	3	5	8	0	0	539	554
182	AUXERRE	34 rue de Preuilley - parking stade Abbé Deschamps	01/09/2021	458 000 €	4	1	5	0	1	240	360
183	NOGENT-L'ARTAUD	3 gr Grand rue	02/09/2021	1 231 000 €	11	8	19	0	0	969	969
184	SAINT-GIRONS	15 avenue Fernand Loubet	03/09/2021	292 000 €	2	3	5	0	0	257	257
185	LODÈVE	11 rue du Mazel	03/09/2021	388 000 €	2	5	7	0	0	428	428
186	SAINT-GAUDENS	29 avenue du Marechal Joffre	07/09/2021	292 000 €	3	2	5	0	0	228	263
187	MIGENNES	1 et 3 rue Gérard Philippe	08/09/2021	303 000 €	2	3	5	0	1	298	411
188	AUCH	4-6 rue Dessoles	14/09/2021	688 000 €	6	1	7	0	1	277	387
189	ARCS	place du Général de Gaulle	14/09/2021	273 000 €	2	0	2	0	1	118	161

EDITO

RAPPORT DE GESTION

LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2025

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

PROJET DE RÉSOLUTION

POLITIQUE 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
190	SAINT-GIRONS	45 rue Joseph Pujol	15/09/2021	226 000 €	5	0	5	0	1	247	281
191	MONTARGIS	20 rue Jean Jaurès	17/09/2021	735 039 €	7	3	10	3	0	564	641
192	PUISEAUX	1 rue du Renard	17/09/2021	311 500 €	6	0	6	0	0	208	208
193	PUISEAUX	35 rue des viviers	17/09/2021	354 000 €	5	1	6	0	0	314	314
194	COTIGNAC	10 cours Gambetta	17/09/2021	966 000 €	5	2	7	0	2	377	637
195	MÉRU	118/122 rue des martyrs de la résistance	21/09/2021	1 400 000 €	6	6	12	0	2	617	797
196	TRIE-SUR-BAÏSE	9 rue du Lavoir	24/09/2021	330 000 €	1	3	4	0	2	321	530
197	MONTEREAU-FAULT-YONNE	6 place Bosson	24/09/2021	373 000 €	0	3	3	0	1	184	224
198	DRAGUIGNAN	2 rue Frédéric Mireur et place du marché	24/09/2021	538 000 €	2	1	3	0	1	190	255
199	ÉTAMPES	27 rue de la Juiverie	24/09/2021	747 000 €	4	3	7	0	0	306	306
200	BOLBEC	3 rue Traversière	27/09/2021	378 000 €	2	4	6	0	0	368	368
201	MALESHERBES	43 rue des Tilleuls	28/09/2021	265 000 €	1	4	5	0	0	276	276
202	MONTRÉJEAU	16 rue du Barry	01/10/2021	120 000 €	2	1	3	0	1	110	145
203	SENS	21-23-23B rue vieilles étuves	01/10/2021	463 000 €	5	2	7	0	0	435	435
204	VILLENEUVE-L'ARCHEVÊQUE	5. rue Camille Desmoulins	04/10/2021	228 000 €	0	4	4	0	0	256	256
205	LA ROQUEBRUSSANNE	25 avenue saint sebastien	05/10/2021	492 000 €	1	3	4	0	0	285	285
206	LODÈVE	10 Grand Rue	06/10/2021	383 000 €	3	3	6	0	2	401	556
207	ÉTAMPES	14-16 rue de la Roche Plate	06/10/2021	33 500 €	0	0	0	0	0		
208	CHÉROY	3 rue Kléber	07/10/2021	937 400 €	9	4	13	0	0	528	528
209	TRIE-SUR-BAÏSE	38 place de la mairie	11/10/2021	158 000 €	0	2	2	0	1	200	310
210	VILLENEUVE-SUR-YONNE	2 r.d'Osias/31 r.des Garnissons	11/10/2021	276 000 €	3	1	4	0	0	239	239
211	LILLEBONNE	44 rue victor hugo	12/10/2021	314 000 €	3	1	4	0	1	144	214
212	AUREILHAN	17 avenue Jean Jaurès	13/10/2021	549 000 €	1	6	7	0	0	397	397
213	PÉZENAS	10 et 10 bis Faubourg des Cordeliers	22/10/2021	463 000 €	1	4	5	0	1	333	391
214	BEUVRY	117,119,121,167 rue Pasteur	25/10/2021	795 000 €	6	6	12	0	0	827	827
215	AUTERIVE	Rue Traversière Saint Michel	27/10/2021	436 060 €	5	1	6	0	0	321	321
216	LABRUGUIÈRE	10-12 rue des Lombards	27/10/2021	389 000 €	3	3	6	0	0	320	388
217	MONTEREAU-FAULT-YONNE	1 rue Paul JOZON	28/10/2021	307 000 €	3	1	4	0	0	172	172
218	SÉMÉAC	25 rue du docteur Guinier	29/10/2021	867 000 €	0	12	12	0	0	660	660
219	CAVAILLON	90 rue de la République	29/10/2021	480 000 €	2	2	4	0	1	238	330
220	AILLANT-SUR-THOLON	29 Grande Rue Saint-Antoine	29/10/2021	298 000 €	1	3	4	0	1	226	291
221	BRUAY-LA-BUISSIÈRE	63 rue de la libération	02/11/2021	238 000 €	2	1	3	0	1	140	175
222	DRAGUIGNAN	26 rue St Clair et rue Vieille Halle	02/11/2021	361 000 €	2	3	5	0	0	235	235
223	FÉCAMP	233 b route de Valmont	05/11/2021	572 000 €	4	4	8	0	0	513	513
224	SAINT-PAUL-LÈS-ROMANS	3075 Route départementale la Dauphinoise	15/11/2021	452 000 €	7	4	11	0	1	575	655
225	LUNEL	18 rue du Canneau	15/11/2021	463 000 €	6	1	7	0	0	343	343
226	TARBES	87 avenue du régiment de Bigorre	15/11/2021	586 000 €	7	3	10	0	0	418	418
227	CARMAUX	7 bis avenue Jean Baptiste Calvignac	17/11/2021	358 000 €	9	2	11	0	0	577	577

EDITO

RAPPORT DE GESTION

LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2025

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

PROJET DE RÉSOLUTION

POLITIQUE 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
228	OUST	110 Grande Rue	18/11/2021	335 000 €	4	2	6	0	0	304	304
229	AMIENS	117 rue Gutenberg	18/11/2021	319 000 €	3	1	4	0	0	189	189
230	HYÈRES	23 rue massillon	18/11/2021	848 000 €	5	2	7	0	2	328	417
231	SAINT-MARTORY	45 rue du centre	19/11/2021	271 000 €	3	3	6	0	0	479	479
232	DRAGUIGNAN	18 rue Frédéric Mireur	19/11/2021	656 000 €	4	2	6	0	1	265	407
233	ÉTAMPES	13 Rue de Charpeaux	19/11/2021	1 447 000 €	3	8	11	0	0	708	708
234	VIDAUBAN	11 rue de la victoire	30/11/2021	306 000 €	4	0	4	0	0	157	157
235	CHÉROY	6-8 Rue de la République	30/11/2021	518 000 €	0	4	4	0	2	320	392
236	SAINT-GIRONS	8 rue de la République	01/12/2021	178 700 €	0	3	3	0	0	196	196
237	CABANNES	6 Grand Rue	02/12/2021	298 000 €	1	2	3	0	1	199	279
238	BUTHIERS	32 rue des Roches	02/12/2021	367 000 €	3	1	4	0	0	206	206
239	ROMANS-SUR-ISÈRE	11 boulevard de la Libération	06/12/2021	837 000 €	3	2	5	0	2	285	861
240	SÉMÉAC	40 avenue François Mitterand	07/12/2021	773 000 €	13	0	13	0	0	472	472
241	NOYON	21 rue du maréchal Leclerc / Rue du Coizel	13/12/2021	344 000 €	2	4	6	0	0	296	296
242	PAMIER	3 rue Jean Durroux	15/12/2021	303 000 €	1	5	6	0	0	295	295
243	CROUY-EN-THELLE	40 et 44 rue des croix	15/12/2021	1 117 000 €	1	7	8	0	1	434	576
244	VIENNE	7 et 15 rue Lafayette	16/12/2021	1 767 000 €	2	23	25	0	0	1 659	1 659
245	CARVIN	Sentier des Mulets	20/12/2021	1 153 000 €	0	9	9	0	0	566	566
246	BOLBEC	7-9 r.République	20/12/2021	538 000 €	5	1	6	0	2	312	457
247	LE MUY	Angle Route nationale et route de la bourgade	20/12/2021	388 000 €	1	2	3	1	1	208	346
248	CABANNES	13.57 et 9 rue Balise	21/12/2021	324 000 €	2	4	6	0	0	281	281
249	FOIX	1-3 Place Saint Volusien	22/12/2021	335 000 €	2	4	6	0	1	327	401
250	NARBONNE	3 boulevard du Général de Gaulle	22/12/2021	725 000 €	3	2	5	0	2	243	446
251	BEUCAIRE	14 cours Gambetta	23/12/2021	442 000 €	3	3	6	1	1	395	575
252	POUSSAN	18 boulevard du Riverain	23/12/2021	618 000 €	2	4	6	0	1	365	442
253	BORDES	Résidence du Gros Chêne	23/12/2021	1 350 000 €	10	14	24	0	0	1 488	1 561
254	GAILLAC	18 rue Denfert Rochereau	23/12/2021	634 000 €	5	5	10	0	0	453	453
255	ÉTAMPES	15-17-19 place Notre Dame / 14 bis Emile Leauté	23/12/2021	1 446 000 €	4	4	8	0	2	490	1 008
256	SERVIAN	20 avenue d'Espondeilhan	27/12/2021	319 000 €	0	3	3	0	0	245	325
257	BRUAY-SUR-L'ESCAUT	225 rue Jean Jaurès	30/12/2021	979 220 €	0	9	9	0	0	773	773
258	TRETS	19 rue Auguste Blanqui	07/01/2022	367 000 €	0	3	3	0	1	140	181
259	ROMORANTIN-LANTHENAY	56 rue du 8 mai	07/01/2022	275 000 €	6	0	6	0	0	200	200
260	CLÈRES	72 rue des Flamants Roses	07/01/2022	757 000 €	9	1	10	0	0	411	411
261	ESTAIRES	7 rue du Quai	14/01/2022	431 000 €	5	1	6	0	0	313	313
262	PAMIER	41 et 43 rue des Jacobins	20/01/2022	452 000 €	2	3	5	0	2	420	519
263	CADOURS	18 rue de la mairie	20/01/2022	1 980 000 €	3	7	10	15	2	563	1 056
264	CARBONNE	9 avenue de Toulouse	26/01/2022	384 300 €	4	2	6	0	0	260	320
265	CHALON-SUR-SAÔNE	30 Quai Saint Cosme	27/01/2022	1 500 000 €	21	0	21	0	1	528	678
266	ÉTAMPES	70 rue Louis Moreau	28/01/2022	467 706 €	3	2	5	0	1	159	261

EDITO

RAPPORT DE GESTION

LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2025

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

PROJET DE RÉSOLUTION

POLITIQUE 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
267	ROMORANTIN-LANTHENAY	30 rue du Président Wilson	01/02/2022	387 557 €	3	2	5	0	0	254	254
268	PAU	6 rue Emile Guichenné	01/02/2022	463 000 €	7	0	7	0	1	202	225
269	MONTCENIS	38 la terrasse des Arquebusiers	01/02/2022	1 765 997 €	2	20	22	0	0	1 543	1 543
270	CESSENON-SUR-ORB	14 avenue Raoul Bayou	04/02/2022	591 000 €	1	5	6	2	0	470	510
271	TULETTE	75 chemin de la Gariguette	07/02/2022	1 077 400 €	12	4	16	0	0	618	618
272	PAMIER	Chemin de la Cavalerie	08/02/2022	1 988 000 €	0	12	12	0	0	1 260	1 260
273	ASCOUX	45 rue de Jargeau	08/02/2022	420 000 €	2	4	6	0	0	391	391
274	MAUBOURGUET	150 avenue du régiment de Bigorre	09/02/2022	377 000 €	3	3	6	0	0	416	416
275	BOURG-EN-BRESSE	28 rue Pompe Bourgmayer	10/02/2022	1 071 496 €	6	4	10	0	0	494	494
276	VERNET	171 rue de Canteloup	21/02/2022	367 000 €	2	3	5	0	0	262	262
277	ESCAUTPONT	5 rue Jean Jaurès	21/02/2022	730 000 €	8	3	11	0	0	606	606
278	CHALON-SUR-SAÔNE	10-12 rue des poulets	21/02/2022	415 000 €	7	0	7	0	1	245	290
279	ANNONAY	4 rue Sadi Carnot	22/02/2022	607 000 €	2	5	7	0	3	578	717
280	JONQUIÈRES	73 avenue de la Libération	25/02/2022	554 000 €	3	2	5	0	1	312	439
281	GRÉOUX-LES-BAINS	25 avenue des Alpes	28/02/2022	452 000 €	2	2	4	0	0	207	207
282	PIERRELATTE	120-122-124 Grande Rue	28/02/2022	608 000 €	6	0	6	0	2	231	374
283	NOYON	3 place Saint Barthélémy	28/02/2022	330 000 €	3	2	5	0	0	326	336
284	AVIGNON	13 A route de Morière	28/02/2022	677 000 €	4	2	6	0	2	255	335
285	ORANGE	7 place aux Herbes	28/02/2022	303 000 €	2	1	3	0	1	138	180
286	SORGUES	23-25 avenue d'Avignon	28/02/2022	826 000 €	6	2	8	0	1	381	541
287	CONFRANÇON	30 route de Curtafond	01/03/2022	1 316 000 €	12	1	13	0	1	585	630
288	JONQUIÈRES	16 avenue des Bourgades	01/03/2022	328 000 €	1	2	3	0	0	160	160
289	OUROUX-SUR-SAÔNE	29 rue du Bourgneuf	02/03/2022	413 000 €	1	4	5	0	0	324	324
290	ROMENAY	16 rue du Colonel Pagand	02/03/2022	1 012 000 €	8	10	18	0	0	1 135	1 135
291	PIOLENC	51 avenue de Provence	02/03/2022	542 000 €	0	5	5	0	0	399	399
292	SAINT-DYÉ-SUR-LOIRE	1 A rue de l'Eglise	04/03/2022	563 000 €	0	8	8	0	0	638	638
293	LA CHAPELLE-DE-GUINCHAY	2755 RN6 D906 71570	04/03/2022	348 999 €	1	3	4	0	0	242	242
294	VILLENEUVE-L'ARCHEVÊQUE	11 rue Danton	07/03/2022	313 000 €	2	2	4	0	0	234	234
295	CHALON-SUR-SAÔNE	1 place Ronde	09/03/2022	932 000 €	11	0	11	0	2	298	404
296	BARJOLS	6 rue Pierre Curie	09/03/2022	312 752 €	0	4	4	0	0	252	252
297	ALLERÉY-SUR-SAÔNE	1 bis rue bossue	14/03/2022	431 000 €	1	4	5	0	0	460	460
298	MONTCEAU-LES-MINES	3 rue Claude Forest	15/03/2022	573 000 €	3	8	11	0	0	592	592
299	SAINT-GIRONS	12 allée des Tilleuls	18/03/2022	343 000 €	0	6	6	0	0	397	397
300	MONTÉLIMAR	26 place des Clercs	18/03/2022	397 000 €	0	3	3	0	2	234	302
301	SORGUES	218 A rue du Siphon	18/03/2022	343 000 €	1	3	4	0	0	240	240
302	SULLY-SUR-LOIRE	79 - 81 route d'Orléans	24/03/2022	2 150 000 €	0	13	13	0	0	1 137	1 137
303	RIMONT	13 route de Montesquieu	25/03/2022	231 000 €	0	6	6	0	0	524	559
304	BAGNÈRES-DE-BIGORRE	15 rue de l'Horloge	30/03/2022	375 000 €	4	4	8	0	0	468	478
305	HÉNIN-BEAUMONT	969 rue Jules Ferry	31/03/2022	894 000 €	6	5	11	0	0	753	753

EDITO

RAPPORT DE GESTION

LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2025

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

PROJET DE RÉSOLUTION

POLITIQUE 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
306	AURIGNAC	11 rue Fernand Lacorre	01/04/2022	312 500 €	3	3	6	0	0	305	305
307	SAINT-PAUL-DE-JARRAT	65 rue Centrale	04/04/2022	258 000 €	3	2	5	0	0	210	210
308	PAMIER	2 place des héros de Roquefixade	04/04/2022	255 000 €	0	3	3	0	0	276	276
309	GIRONDE-SUR-DROPT	1309-1355 rue du Château	05/04/2022	701 000 €	0	8	8	0	0	611	611
310	AGEN	22 rue Roussanes	07/04/2022	520 000 €	1	4	5	0	0	356	356
311	AGEN	48 rue Palissy	07/04/2022	600 000 €	2	4	6	0	0	381	381
312	CAZÈRES	11 place du Commerce	08/04/2022	354 000 €	0	3	3	0	3	243	380
313	QUINCIÉ-EN-BEAUJOLAIS	Lieu dit Le Bourg	15/04/2022	469 900 €	1	4	5	0	2	279	382
314	MÂCON	9 et 7 rue Rambuteau	15/04/2022	657 500 €	4	4	8	0	3	478	613
315	VALRÉAS	7 rue de Fontaurelle	25/04/2022	402 000 €	2	7	9	0	0	559	559
316	ANNONAY	2 impasse des Chevaliers	26/04/2022	510 000 €	2	4	6	0	3	403	880
317	BOURG-EN-BRESSE	34 rue Gabriel Vicaire	02/05/2022	552 000 €	2	4	6	0	0	341	476
318	ROUSSILLON	46 Grande Rue	02/05/2022	381 000 €	4	1	5	0	0	282	282
319	ROUSSILLON	72 avenue Gabriel Péri	03/05/2022	883 000 €	0	2	2	0	1	198	748
320	PÉZENAS	10 rue François Oustrin	04/05/2022	466 000 €	6	0	6	0	2	233	303
321	PAMIER	35 route de Villeneuve	05/05/2022	117 550 €	0	3	3	0	0	270	270
322	LA ROQUEBRUSSANNE	21 rue Georges Clemenceau	05/05/2022	600 000 €	5	1	6	0	0	416	416
323	LANNEMEZAN	43 rue Pasteur	10/05/2022	360 000 €	6	1	7	0	0	306	413
324	TOULON	2 rue Menna	12/05/2022	347 000 €	2	1	3	0	1	119	254
325	NARBONNE	3 rue du Dr Ferroul	13/05/2022	493 990 €	4	0	4	0	2	180	260
326	GIEN	1 à 7 chemin de la Métairie Neuve	13/05/2022	618 000 €	0	7	7	0	0	602	602
327	MARMANDE	6 avenue Jean Jaurès	13/05/2022	338 000 €	4	0	4	0	1	203	291
328	MANOSQUE	18 boulevard de la Plaine	17/05/2022	1 060 000 €	2	3	5	0	2	321	493
329	ÉTAMPES	15 bis rue de Chauffour	19/05/2022	535 800 €	6	0	6	0	0	241	241
330	CELLETES	38 route Nationale	25/05/2022	466 000 €	6	0	6	0	0	277	277
331	CAVAILLON	127 et 151 Cours Sadi Carnot	30/05/2022	1 417 000 €	0	16	16	0	0	1 162	1 162
332	GISORS	18-18bis-20 rue de la Libération	01/06/2022	3 447 216 €	31	19	50	0	0	1 849	1 921
333	CASTELSARRASIN	2 et 2A boulevard du 14 juillet	01/06/2022	491 000 €	2	2	4	0	2	229	369
334	AUXERRE	3 impasse Quatrevaux	01/06/2022	520 000 €	10	0	10	0	0	302	302
335	SAINT-AUBIN-LÈS-ELBEUF	96 rue du Maréchal Leclerc	03/06/2022	498 000 €	5	1	6	0	0	324	324
336	MIGENNES	8 rue Victor Hugo	03/06/2022	311 000 €	4	2	6	0	1	325	442
337	CAMBRAI	30 avenue Victor Hugo	07/06/2022	287 000 €	3	2	5	0	0	265	265
338	VILLERS-BRETONNEUX	11 rue du Général Leclerc	07/06/2022	274 767 €	1	2	3	0	1	133	173
339	VILLERS-BRETONNEUX	52 rue des Tavernes	07/06/2022	420 233 €	2	3	5	0	1	240	275
340	YVETOT	25 rue Clovis Cappon	29/06/2022	231 000 €	2	1	3	0	0	174	174
341	BAGNÈRES-DE-BIGORRE	27 rue du 8 mai 1945	06/07/2022	231 000 €	1	3	4	0	0	281	281
342	CUISERY	17-22-25 rue de l'Eglise	06/07/2022	290 000 €	5	1	6	0	0	217	217
343	CASTELSARRASIN	24 rue de la République	06/07/2022	399 000 €	4	2	6	0	0	250	250
344	SEYSSES	17 rue Boltar	08/07/2022	445 000 €	3	0	3	0	1	115	215

EDITO

RAPPORT DE GESTION

LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2025

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

PROJET DE RÉSOLUTION

POLITIQUE 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
345	MAUGUIO	29-35-39-47 rue de la Motte	11/07/2022	787 000 €	4	3	7	0	0	315	315
346	MONTEREAU-FAULT-YONNE	8 rue des Chapeliers	12/07/2022	1 246 000 €	11	3	14	0	2	647	770
347	MONTEREAU-FAULT-YONNE	6 rue des Chapeliers	12/07/2022	322 000 €	1	1	2	0	1	150	195
348	NARBONNE	13 avenue de Bordeaux	13/07/2022	605 500 €	2	6	8	0	2	397	517
349	SALLES-D'AUDE	16 chemin du Romarin	13/07/2022	445 000 €	0	4	4	0	0	300	300
350	ATTICHY	3 rue de la Fabrique	13/07/2022	498 000 €	2	3	5	0	0	353	365
351	LA VILLE-DU-BOIS	28 Grande Rue	13/07/2022	1 161 000 €	3	5	8	0	0	339	339
352	MASSEUBE	35 rue du Général de Gaulle	18/07/2022	231 000 €	6	1	7	0	0	268	324
353	NONANCOURT	9 rue de Nonancourt	19/07/2022	525 000 €	0	6	6	0	0	338	338
354	SAINT-RÉMY-SUR-AVRE	66 rue de Nonancourt	19/07/2022	920 000 €	0	7	7	0	0	571	571
355	LÉRAN	18-20-22 rue des Ecoles	26/07/2022	578 000 €	5	8	13	0	0	615	615
356	CHÂTEAURENARD	20 rue Sainte Anne	28/07/2022	1 342 000 €	6	8	14	0	0	788	788
357	COURNONTERRAL	1 Grand Rue	28/07/2022	728 000 €	4	4	8	0	0	366	366
358	PUISEAUX	13 et 15 fb Saint Père	28/07/2022	295 000 €	1	2	3	0	0	193	193
359	FITZ-JAMES	15 rue Ernest Renan	29/07/2022	960 000 €	10	2	12	0	0	495	593
360	CHALON-SUR-SAÔNE	15 rue du Général Leclerc	29/07/2022	4 146 000 €	0	15	15	0	4	1 612	2 098
361	GOURDAN-POLIGNAN	18 avenue de Polignan	05/08/2022	152 840 €	2	1	3	0	0	144	144
362	GOURDAN-POLIGNAN	97 avenue de Polignan	05/08/2022	113 160 €	0	2	2	0	0	112	112
363	BOLBEC	63 et 65 rue de la République	16/08/2022	329 000 €	2	1	3	0	1	185	292
364	FLEURANCE	56 bis rue Gambetta	23/08/2022	252 000 €	3	2	5	0	1	258	282
365	COLAYRAC-SAINT-CIRQ	291 route du Fangot	24/08/2022	341 500 €	3	1	4	0	0	223	223
366	BOURG-ACHARD	676 rue de Rouen	25/08/2022	530 000 €	0	6	6	0	1	300	400
367	MONCLAR	26 rue de Marmande	25/08/2022	210 000 €	2	4	6	0	0	366	366
368	CHÂTILLON-SUR-CHALARONNE	28 rue Pasteur	31/08/2022	751 060 €	3	3	6	0	1	324	454
369	CHÂTILLON-SUR-CHALARONNE	363 et 373 rue Jean Jaurès	31/08/2022	804 705 €	7	2	9	0	0	339	339
370	CHÂTILLON-SUR-CHALARONNE	36 impasse du Parc	31/08/2022	268 235 €	5	0	5	0	0	142	142
371	PONT-DE-L'ARCHE	19 rue Blin	31/08/2022	445 000 €	6	0	6	0	0	242	242
372	CAVAILLON	85-91 avenue Jean Jacques Rousseau	31/08/2022	349 000 €	3	2	5	0	1	208	286
373	PIERRELATTE	39 avenue du Général de Gaulle	02/09/2022	480 000 €	2	3	5	0	1	291	467
374	FAUVILLE-EN-CAUX	706 rue Charles de Gaulle	05/09/2022	594 000 €	2	2	4	0	2	243	353
375	NOVES	16 boulevard de la République	06/09/2022	520 000 €	1	2	3	0	3	157	289
376	SAINTE-FOY-LA-GRANDE	31 rue de la République	09/09/2022	343 000 €	1	2	3	0	1	188	263
377	MALESHERBES	49 rue de la République	09/09/2022	765 000 €	6	4	10	0	0	514	514
378	AGEN	7 rue Jacquard	09/09/2022	933 000 €	1	5	6	0	1	459	581
379	MONTBAZIN	4 rue du Pont	14/09/2022	370 000 €	0	4	4	0	0	254	254
380	MARUÉJOLS-LÈS-GARDON	14 Voie Regordane	19/09/2022	594 000 €	0	5	5	0	0	420	420
381	ROQUEFORT-SUR-GARONNE	12 place du Pré Commun	22/09/2022	375 000 €	3	5	8	0	0	476	476
382	MAZAN	500 la Venue de Mormoiron	26/09/2022	754 000 €	0	3	3	0	1	211	511
383	SAINTE-DENIS-DE-L'HÔTEL	43 Grande Rue	28/09/2022	552 000 €	2	2	4	0	1	209	260
384	PETIT CAUX	23 rue du Coteau	28/09/2022	319 000 €	0	2	2	0	0	198	198

EDITO

RAPPORT DE GESTION

LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2025

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

PROJET DE RÉSOLUTION

POLITIQUE 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
385	NEMOURS	2 et 2 bis rue Hedelin	30/09/2022	755 000 €	3	4	7	0	0	468	683
386	ALÈS	787 chemin des prairies	04/10/2022	498 000 €	4	2	6	0	0	326	326
387	BEAUMONT-DE-LOMAGNE	23 rue Pierre de Fermat	05/10/2022	185 000 €	3	3	6	0	0	272	272
388	MÂCON	55 et 57 rue Philibert Laguiche	07/10/2022	679 335 €	4	2	6	0	1	350	477
389	MÂCON	12-14 rue Charles Rolland	07/10/2022	1 182 000 €	2	8	10	0	1	772	860
390	MÂCON	55 rue Gambetta	07/10/2022	808 000 €	8	2	10	0	3	421	664
391	BÂGÉ-LE-CHÂTEL	82 Grande Rue	24/10/2022	360 000 €	1	2	3	0	0	207	207
392	PIERRELATTE	1 avenue Pierre de Coubertin	26/10/2022	765 000 €	0	6	6	0	1	755	755
393	MONCLAR	29 rue du 11 novembre 1918	27/10/2022	518 700 €	4	4	8	0	0	494	536
394	ÉLINCOURT-SAINTE-MARGUERITE	9 rue Monderlin	02/11/2022	501 000 €	2	3	5	0	0	286	286
395	SAINT-AUBIN-SUR-SCIE	557 route de Rouen	02/11/2022	375 000 €	2	2	4	0	0	222	222
396	BÉDARRIDES	21 rue petite fontaine	02/11/2022	287 000 €	2	2	4	0	0	195	195
397	PIERRELATTE	101 Grande Rue	03/11/2022	354 000 €	4	2	6	0	1	310	358
398	NOYON	6 Place Saint-Barthélémy	03/11/2022	267 000 €	0	4	4	0	0	230	230
399	PONT-SAINT-PIERRE	56 Grande Rue	09/11/2022	755 000 €	1	4	5	0	3	305	525
400	SAINT-POL-SUR-TERNOISE	123 rue de Béthune	09/11/2022	717 000 €	3	5	8	0	0	397	397
401	MONTÉLIMAR	2 place du marché	10/11/2022	316 000 €	4	0	4	0	1	148	220
402	PÉZENAS	12 et 14 rue Aristide Rouzière	15/11/2022	397 000 €	3	1	4	0	0	270	370
403	MONTÉLIMAR	1 place Saint Martin	16/11/2022	509 000 €	0	5	5	0	1	295	335
404	NEMOURS	35 place République	17/11/2022	418 000 €	2	1	3	1	0	144	186
405	BÉDARIEUX	11 rue Saint Louis	21/11/2022	365 000 €	8	1	9	1	1	476	659
406	BLÉRANCOURT	5 place de l'Hôtel de Ville	22/11/2022	306 000 €	1	4	5	0	0	336	336
407	AMIENS	321 Route de Paris	23/11/2022	856 000 €	2	6	8	0	1	441	628
408	LE TEIL	66 boulevard Pasteur	24/11/2022	377 000 €	1	4	5	0	0	331	331
409	PIERRELATTE	13 rue du Pont Noir	30/11/2022	413 000 €	2	3	5	1	0	352	490
410	MONTARGIS	8 rue Four Dieu	30/11/2022	337 000 €	6	0	6	0	0	228	228
411	TROIS RIVIERES	999 rue Nationale	30/11/2022	238 000 €	3	2	5	0	0	237	237
412	CAVAILLON	101 rue Chabran	30/11/2022	455 000 €	3	3	6	0	0	343	343
413	MONTÉLIMAR	9 rue d'Espoulette	01/12/2022	322 000 €	4	1	5	0	0	287	287
414	TONNEINS	4 place Jean Jaurès	01/12/2022	461 000 €	4	3	7	0	1	348	379
415	DOUDEVILLE	40 rue Auguste Cave	01/12/2022	691 000 €	1	8	9	0	0	597	597
416	BOURG-DE-PÉAGE	112 Grand Rue Jean Jaurès	02/12/2022	552 000 €	2	1	3	0	2	176	352
417	MARMANDE	15 rue Sallefranque	08/12/2022	1 716 000 €	4	17	21	0	0	1 314	1 314
418	MARMANDE	1 avenue Pierre Buffin	09/12/2022	306 000 €	4	1	5	0	0	184	184
419	CAUDECOSTE	62 Place Armand Casse	12/12/2022	482 000 €	0	5	5	0	0	344	344
420	CAISNES	53 rue du Château	12/12/2022	466 000 €	3	4	7	0	0	303	303
421	BÉDARIEUX	23 rue Ferdinand Fabre	13/12/2022	419 000 €	8	1	9	0	0	322	322
422	CAVAILLON	246-250 cours Sadi Carnot	20/12/2022	290 000 €	7	1	8	1	0	228	258
423	MÂCON	158 Quai Jean Jaurès	22/12/2022	1 343 000 €	8	6	14	0	0	847	847
424	BÉLESTA	Avenue de Lavelanet la Peyrade	23/12/2022	436 000 €	0	6	6	0	1	501	675
425	ROMORANTIN-LANTHENAY	6 place Général de Gaulle	23/12/2022	274 000 €	6	1	7	0	0	168	240

	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
426	LILLEBONNE	14 rue du Havre	23/12/2022	253 000 €	0	2	2	0	1	100	140
427	VIERZON	5 rue Pierre Sénard	03/01/2023	466 000 €	0	8	8	0	0	544	544
428	LILLEBONNE	10 place Carnot	03/01/2023	381 000 €	1	2	3	0	1	140	167
429	DREUIL-LÈS-AMIENS	37 rue Octavie Duchelier	03/01/2023	450 000 €	3	2	5	0	0	221	221
430	PANNES	55 rue de la Petite Ronce	04/01/2023	498 000 €	0	3	3	0	0	300	300
431	LOUBENS	9 Route du Pont Eiffel	05/01/2023	509 000 €	1	5	6	0	0	478	478
432	PITHIVIERS	33 avenue de la République	05/01/2023	306 000 €	4	2	6	0	0	243	243
433	ALÈS	543 Route de Bagnols	09/01/2023	680 000 €	2	5	7	0	0	450	450
434	CAUDRY	16 rue du Maréchal Leclerc	09/01/2023	462 400 €	3	1	4	0	1	225	425
435	SAINT-AMANS-SOULT	61 avenue de la Méditerranée	09/01/2023	269 000 €	1	3	4	2	1	236	298
436	ROMANS-SUR-ISÈRE	13 avenue Victor Hugo	10/01/2023	311 000 €	4	0	4	0	1	124	184
437	VILLEMANDEUR	95 rue Jean Mermoz	10/01/2023	1 610 000 €	2	12	14	0	0	904	904
438	PÉRENCHIES	50 rue Edouard Agache	10/01/2023	482 000 €	6	0	6	0	0	276	276
439	CHALON-SUR-SAÔNE	49 rue Saint Georges	10/01/2023	382 000 €	2	1	3	0	1	130	200
440	SAINT-MARCEL	56 rue Léon Pernot	10/01/2023	458 000 €	2	3	5	0	0	252	252
441	TRETS	6 cours Esquiros	19/01/2023	413 200 €	3	2	5	0	1	192	217
442	MONTÉLIMAR	6 place du mai	25/01/2023	317 000 €	1	2	3	0	1	146	248
443	MONTÉLIMAR	6 rue des granges	25/01/2023	299 500 €	3	1	4	0	0	211	211
444	MÉRÉVILLE	2 rue Voltaire	26/01/2023	145 000 €	1	0	1	0	1	48	88
445	PONT-DE-VAUX	43 Port de Fleurville	31/01/2023	471 000 €	0	3	3	0	2	264	674
446	YVETOT	13-15 rue Carnot	31/01/2023	750 000 €	6	5	11	0	0	625	625
447	GAILLON	13/15 rue des arrières fossés	01/02/2023	418 000 €	6	1	7	0	0	266	266
448	MONTARGIS	208 - 210 - 212 rue Emile Mengin	01/02/2023	755 000 €	10	3	13	0	1	505	577
449	LONGUEIL-ANNEL	1 rue du Martellois	01/02/2023	1 343 000 €	4	8	12	0	0	856	856
450	SÉRIGNAN	5 avenue de Béziers	06/02/2023	327 000 €	3	0	3	0	0	190	190
451	SORGUES	133 boulevard Roger Ricca	06/02/2023	327 000 €	3	2	5	0	1	269	351
452	AUCH	7 rue d'Espagne	08/02/2023	333 000 €	0	3	3	0	1	257	292
453	CASTRES	14 Rue Saint-Benoît	09/02/2023	595 000 €	2	4	6	0	0	411	455
454	GRAULHET	16-18 avenue de l'égalité	16/02/2023	370 000 €	1	3	4	0	0	241	241
455	AGEN	45 rue Richard Coeur de Lion	21/02/2023	936 000 €	12	1	13	0	0	573	573
456	AGEN	15 rue Jules Mascarou	21/02/2023	515 000 €	7	0	7	0	0	264	264
457	FÉCAMP	8 rue des Limites Paroissiales	01/03/2023	327 000 €	4	1	5	0	0	240	240
458	SAINT-MAMMÈS	3 rue Grande	02/03/2023	808 000 €	6	1	7	0	1	261	423
459	SAINT-FÉLIX-DE-RIEUTORD	19-21-23-25 rue le Peyrou	07/03/2023	400 000 €	2	4	6	0	0	430	430
460	PETITE-FORÊT	21 avenue François Miterrand	10/03/2023	595 000 €	5	3	8	0	0	426	426
461	VILLENEUVE-SUR-YONNE	3 et 5 rue des Salles	14/03/2023	212 000 €	1	2	3	0	0	137	137
462	SOUPPES-SUR-LOING	3 rue de la République	16/03/2023	397 000 €	0	4	4	0	0	255	255
463	MONTARGIS	3 boulevard du Chinchon	21/03/2023	487 000 €	8	1	9	0	1	320	390
464	BLOIS	40-42 avenue du Président Wilson	24/03/2023	595 000 €	9	0	9	0	1	299	459
465	LA CHAUSSÉE-SAINT-VICTOR	12 et 12b rue de la Loire	07/04/2023	573 000 €	7	1	8	0	0	338	338

EDITO

RAPPORT DE GESTION

LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2025

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

PROJET DE RÉSOLUTION

POLITIQUE 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
466	BEUVRY	8 rue Sadi Carnot	14/04/2023	322 000 €	4	1	5	1	0	274	313
467	ÉLINCOURT-SAINTE-MARGUERITE	7 place du Maréchal de Lattre de Tassigny	19/04/2023	434 000 €	4	2	6	0	0	244	244
468	CHÂTEAURENARD	78 rue du Docteur Georges Perrier	28/04/2023	349 000 €	4	1	5	0	0	256	256
469	CHARMES	33 rue Victor Hugo	02/05/2023	418 000 €	8	2	10	0	0	438	438
470	PÉCHABOU	8 allée des Soulettes	02/05/2023	615 000 €	5	1	6	0	0	321	321
471	ESTRÉES-SAINT-DENIS	76 avenue de Flandre	02/05/2023	370 000 €	5	0	5	0	1	137	207
472	SUBLIGNY	17 rue de Courtenay	04/05/2023	690 000 €	4	4	8	0	0	538	538
473	LAON	183 rue Arsène Houssaye	12/05/2023	370 000 €	0	5	5	0	0	429	429
474	ROUSSILLON	6 rue Emile Zola	15/05/2023	648 000 €	7	1	8	0	0	340	340
475	PINEUILH	32-34-36-38-40 rue du Château d'Eau	16/05/2023	429 000 €	1	4	5	0	0	472	472
476	LE CATEAU-CAMBRÉSIS	12 rue de Landrecies	17/05/2023	486 925 €	5	5	10	0	0	607	607
477	AVIGNON	9 rue Kruger	22/05/2023	546 000 €	1	4	5	0	0	250	250
478	CHÂTEAU-LANDON	8 rue André Gauquelin	24/05/2023	947 000 €	0	4	4	0	1	231	461
479	NÎMES	177 route d'Avignon	31/05/2023	1 628 000 €	0	14	14	0	0	878	878
480	AIMARGUES	1 avenue des Anciens Combattants	31/05/2023	1 456 000 €	5	4	9	2	3	488	701
481	ROMORANTIN-LANTHENAY	15-17 rue des Trois Rois	31/05/2023	245 000 €	4	0	4	0	0	151	151
482	MONTEREAU-FAULT-YONNE	92 rue Jean Jaurès	31/05/2023	487 000 €	2	2	4	0	2	251	401
483	MOREUIL	21 place Victor Hugo	31/05/2023	327 000 €	3	3	6	0	0	256	256
484	LE QUESNOY	50 place du Général Leclerc	01/06/2023	343 000 €	0	4	4	0	0	234	234
485	GIEN	18-20 rue Thiers	02/06/2023	300 000 €	0	2	2	2	0	160	233
486	CONCHY-LES-POTS	17 rue de Boulogne	02/06/2023	616 000 €	1	5	6	0	1	303	563
487	VIENNE	12 rue Jacquard	05/06/2023	664 000 €	1	9	10	0	2	717	836
488	AUXERRE	19 rue Germain Bénard	05/06/2023	312 500 €	0	2	2	0	1	131	203
489	TOUCY	6 rue du Patis	05/06/2023	312 500 €	2	2	4	0	1	154	209
490	BAJAMONT	174 Route de Sainte Foy	09/06/2023	648 000 €	1	8	9	0	0	598	598
491	YVETOT	13 rue Edmond Labbé	14/06/2023	461 000 €	3	1	4	0	1	221	292
492	SAINT-ANTOINE-DE-BREUILH	55 avenue du Périgord	15/06/2023	314 000 €	0	3	3	0	1	238	312
493	FERRIÈRES-EN-GÂTINAIS	12 Grande Rue	28/06/2023	359 000 €	6	0	6	0	0	223	223
494	FERRIÈRES-EN-GÂTINAIS	19 rue Fontaine Bourgoin	28/06/2023	242 000 €	4	0	4	0	0	133	133
495	MOÿ-DE-L' AISNE	9 rue Bernard Testart	29/06/2023	482 000 €	1	5	6	0	0	487	487
496	TERGNIER	40 et 42 rue Pierre Semard	30/06/2023	420 000 €	6	2	8	0	0	280	280
497	SOMAIN	1 bis place Jean Jaurès	03/07/2023	717 000 €	1	2	3	0	1	233	438
498	MERVILLE	71 rue des prêtres	03/07/2023	407 000 €	2	3	5	0	0	265	265
499	DOMART-EN-PONTHIEU	4 rue du bois	03/07/2023	667 000 €	1	8	9	0	0	575	575
500	VILLENEUVE-SUR-YONNE	3 Rue de l'Usine À Gaz	03/07/2023	669 000 €	3	5	8	0	0	491	491
501	VILLENEUVE-SUR-YONNE	2-2A-2B-2C-2D-2E rue du Général Robillard	03/07/2023	306 000 €	2	3	5	0	0	321	321
502	ORGON	5528 N Route de plan d'Orgon	04/07/2023	584 000 €	3	6	9	0	0	540	540
503	AUXERRE	12 rue Martineau des Chesnez	05/07/2023	648 000 €	9	4	13	0	0	573	573

EDITO

RAPPORT DE GESTION

LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2025

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

PROJET DE RÉSOLUTION

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION ET DE CONTRÔLE INTERNE

* frais d'acquisition 8%

	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
504	VILLEFRANCHE-SUR-SAÔNE	792 rue Robert Schuman	06/07/2023	829 000 €	5	2	7	0	0	359	359
505	MARQUION	34 route nationale	07/07/2023	471 000 €	0	4	4	0	1	338	506
506	GUIGNEVILLE	2 chemin de l'Orme	18/07/2023	394 000 €	0	2	2	0	0	258	611
507	ÉVREUX	1 rue de Vernon	20/07/2023	2 181 000 €	15	8	23	0	0	1 229	1 229
508	CAMBRIN	25 rue de Noyelles	20/07/2023	423 000 €	3	2	5	0	0	333	333
509	SAINTE-FOY-LA-GRANDE	23 rue du 4 Septembre	25/07/2023	263 000 €	3	1	4	0	0	202	202
510	LILLEBONNE	7 place Sadi Carnot	03/08/2023	270 500 €	2	1	3	0	1	147	217
511	SEIGNELAY	4 rue du Docteur Chauvelot	03/08/2023	316 000 €	2	3	5	0	0	326	326
512	AULNOY-LEZ-VALENCIENNES	12 rue de la Fontaine	04/08/2023	648 000 €	7	1	8	0	0	375	375
513	CUGNAUX	25 bis chemin Michet	07/08/2023	1 073 000 €	7	3	10	0	0	456	456
514	FUMEL	139-141 avenue Jean Jaurès	08/08/2023	279 000 €	0	4	4	0	0	346	346
515	TOULOUSE	178 avenue de St Exupéry	21/08/2023	1 556 000 €	12	0	12	0	1	463	613
516	PAU	1-3-5-7 rue des Isards	31/08/2023	3 212 000 €	0	40	40	0	0	2 376	2 376
517	BOIS-LE-ROI	65 Grande Rue	01/09/2023	440 000 €	0	4	4	0	0	263	263
518	ULLY-SAINT-GEORGES	7 rue de Mouy	05/09/2023	568 000 €	4	3	7	0	0	307	307
519	VILLEMANDEUR	51 rue Jean Mermoz	07/09/2023	915 000 €	4	4	8	0	0	426	426
520	CANY-BARVILLE	50 rue du Général de Gaulle	12/09/2023	386 000 €	1	2	3	0	1	196	236
521	VILLE-SUR-ANCRE	1 rue des près de l'Abby	12/09/2023	354 000 €	4	0	4	0	0	187	187
522	MOROGES	2 Routes des Jambles	20/09/2023	397 000 €	0	3	3	0	1	168	647
523	SAINTE-LAURENT-SUR-SAÔNE	122 place de la République	21/09/2023	968 000 €	0	7	7	0	2	516	643
524	FAUVILLE-EN-CAUX	596 rue Bernard Thélu	21/09/2023	172 000 €	2	1	3	0	0	120	120
525	SAINTE-LAURENT-NOUAN	61 allée de Chambord	03/10/2023	1 235 000 €	0	9	9	0	0	845	845
526	VALENCE D'AGEN	48 rue de la république	12/10/2023	1 289 000 €	8	11	19	0	0	1 030	1 030
527	CARPENTRAS	6 - 12 boulevard Maréchal Leclerc	03/11/2023	466 000 €	8	0	8	0	0	293	399
528	AGEN	4 rue Emile Sentini	17/11/2023	338 000 €	4	0	4	0	1	165	236
529	CARPENTRAS	20 place du Colonel Mouret	20/11/2023	380 000 €	6	2	8	0	0	383	383
530	ÉTAMPES	43 rue de la République	24/11/2023	259 000 €	4	0	4	0	1	111	321
531	ÉTAMPES	50 bis rue Reverseaux	24/11/2023	680 000 €	7	0	7	0	0	278	278
532	DOULLENS	2 et 4 rue des Poulies	28/11/2023	418 000 €	8	0	8	0	0	436	436
533	BRETEUIL	52 rue de Beauvais	01/12/2023	1 155 000 €	2	7	9	0	0	679	679
534	LE PASSAGE	45-47 avenue de la Marne	07/12/2023	626 000 €	4	10	14	0	0	710	710
535	TOURY	1 Rue Blériot	08/12/2023	188 000 €	3	0	3	0	0	83	83
536	PUSSAY	3-4 place de l'Orme	13/12/2023	1 022 000 €	6	4	10	0	3	517	843
537	DOUAI	38 rue de l'hippodrome	15/12/2023	562 000 €	6	3	9	0	0	511	511
538	TOURY	1 rue de la Fontaine	22/12/2023	573 000 €	4	4	8	0	0	427	427
539	TOURMIGNIES	20 rue du Général de Gaulle	22/12/2023	514 000 €	4	3	7	1	0	402	465
540	MERCUROL	130 impasse du Galium	12/01/2024	573 000 €	8	1	9	0	0	438	438
541	FRÉMAINVILLE	11 rue du Pavé	05/02/2024	3 811 000 €	3	21	24	0	0	1 895	2 545
542	GAUCHIN-LÉGAL	136 Rue du moulin	15/02/2024	311 000 €	3	2	5	0	0	185	185

EDITO

RAPPORT DE GESTION

LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2025

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

PROJET DE RÉSOLUTION

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION ET DE CONTRÔLE INTERNE

* frais d'acquisition 8%

	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
543	NCE UX-LES-MINES	79 B - 79 Q - 79 T Rue Roger SALENGRO	15/02/2024	351 500 €	0	3	3	0	0	195	195
544	COMPIÈGNE	50 rue de l'Oise	13/03/2024	1 082 000 €	14	1	15	0	0	481	481
545	AGEN	3 impasse Jasmin	28/03/2024	577 000 €	6	0	6	0	0	244	244
546	PREIGNAC	11-13-15-17-19-21-23 avenue Grillon	05/04/2024	813 000 €	3	5	8	0	0	618	618
547	MONT-PRÈS-CHAMBORD	354 A Rue Nationale	08/04/2024	306 000 €	1	3	4	0	0	202	202
548	BOSQUEL	28 B Rue de Conty	25/04/2024	479 000 €	0	4	4	0	0	433	433
549	SAINS-EN-GOHELLE	53 et 53 Bis rue Pasteur	02/05/2024	316 000 €	0	4	4	0	0	328	328
550	SAINT-LAURENT-BLANGY	1 Rue de Versailles	02/05/2024	594 000 €	0	3	3	0	2	147	392
551	MARMANDE	94-96 Boulevard Meyniel	26/06/2024	593 000 €	5	2	7	0	1	366	366
552	NOTRE-DAME-DE-GRAVENCHON	15 Rue de la Forge	01/07/2024	684 000 €	2	3	5	0	0	354	354
553	TARBES	7 Rue Ramond	30/07/2024	355 000 €	5	2	7	0	0	270	270
554	CLEF VALLEE D'EURE	14 Rue de Louviers	07/08/2024	434 000 €	1	3	4	0	1	223	277
555	MERVILLE	13 et 15 rue de la gare	09/08/2024	589 000 €	0	8	8	0	0	438	438
556	CONTRES	4 Rue Venelle	03/09/2024	210 000 €	3	0	3	0	0	162	162
557	VARILHES	18 Avenue du Général de Gaulle	02/10/2024	370 000 €	3	2	5	0	1	232	276
558	THOUROTTE	6 Rue Toulouse Lautrec	04/10/2024	502 000 €	6	1	7	0	0	232	232
559	CORNAS	137 Avenue du Colonel Rousset	04/11/2024	359 000 €	5	1	6	0	0	266	266
560	NOYELLES-GODAULT	31 A et 31 B Rue de Verdun	04/11/2024	423 000 €	1	2	3	0	1	207	398
561	AGEN	64 Rue Richard Coeur de Lion	05/11/2024	584 000 €	10	2	12	0	0	446	446
562	MONTÉLIMAR	51 Bis Allée le Pavillon de la Cigalière	15/11/2024	1 195 500 €	0	5	5	0	0	548	548
563	ROMANS-SUR-ISÈRE	4 impasse Victor Boiron	02/12/2024	623 236 €	4	3	7	0	0	425	425
564	ROMANS-SUR-ISÈRE	13-15 place Carnot	02/12/2024	558 764 €	1	4	5	0	2	370	510
565	MARSILLARGUES	1 A Boulevard Victor Hugo	02/12/2024	498 000 €	2	2	4	0	1	229	254
566	MONTEUX	202 Place du marché	02/12/2024	589 850 €	1	5	6	0	0	334	334
567	MONTEUX	16 Boulevard d'Avignon	02/12/2024	632 749 €	1	5	6	0	0	391	391
568	MONTEUX	24 Avenue René Cassin	02/12/2024	568 401 €	4	2	6	0	0	258	258
569	BÉZIERS	129 Avenue Georges Clemenceau	03/12/2024	1 182 000 €	3	7	10	0	1	775	1 019
570	SAINT-ROMAIN-DE-COLBOSC	106 B et 108 rue de la République	06/12/2024	729 000 €	0	7	7	0	1	460	460
571	BEAUGENCY	51 à 63 Avenue Jules LEMAISTRE	10/12/2024	3 587 000 €	12	14	26	0	0	1 585	1 585
			TOTAL	339 418 678 €	1 954	2 056	3 992	54	272	225 824 m²	256 247 m²
ACQUISITIONS 2025											
572	ROMORANTIN-LANTHENAY	50 Faubourg d'Orléans	03/01/2025	258 000 €	1	2	3	0	2	120	189
573	ORANGE	580 Avenue des étudiants	09/01/2025	1 177 000 €	0	6	6	0	0	563	563
574	BOURG-EN-BRESSE	43 Boulevard Voltaire	10/01/2025	471 000 €	1	5	6	0	0	340	340
575	ALÈS	11 Place de l'Hôtel de ville	15/01/2025	514 000 €	4	1	5	0	2	241	346
576	HAUBOURDIN	34 Rue Auguste POTIE	16/01/2025	594 000 €	3	2	5	0	0	267	267

EDITO

RAPPORT DE GESTION

LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2025

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

PROJET DE RÉSOLUTION

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION ET DE CONTRÔLE INTERNE

* frais d'acquisition 8%

	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
577	FÉCAMP	31 Voie Communale pourtour du marché	24/01/2025	728 000 €	2	4	6	0	2	380	521
578	LA RÉOLE	8 Avenue du Maréchal Joffre	06/02/2025	509 000 €	4	7	11	0	1	568	598
579	FREJUS	1760 Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny	06/02/2025	455 000 €	5	1	6	0	1	260	330
580	LUNEL	3 et 17 impasse des pénitents	13/02/2025	610 000 €	2	3	5	0	0	326	326
581	NÎMES	9 Bis rue Bernard de la Treille	26/02/2025	1 267 000 €	0	10	10	0	0	655	655
582	CASSEUIL	838 route de Pouchon	03/03/2025	391 000 €	0	4	4	0	0	537	537
583	ÉVREUX	65 et 67 Rue du Maréchal Joffre	04/03/2025	562 000 €	2	3	5	0	0	299	299
584	GIEN	7 et 7 Bis rue Thiers	04/03/2025	797 000 €	1	10	11	0	0	890	980
585	TARBES	2 rue Mesclin	07/03/2025	487 000 €	0	10	10	0	0	727	727
586	GENECH	834 Rue de la Libération	10/03/2025	1 516 000 €	10	4	14	0	0	588	588
587	NEMOURS	6 Rue du Prieuré	13/03/2025	306 000 €	1	1	2	1	0	97	120
588	SOUPES-SUR-LOING	78 rue de Chaintreaux	13/03/2025	701 000 €	0	9	9	0	0	631	631
589	LAMALOU-LES-BAINS	5 avenue du Maréchal Joffre	17/03/2025	709 000 €	5	4	9	0	0	440	440
590	ARRAS	14 rue de Turenne	01/04/2025	1 102 000 €	6	3	9	0	0	431	431
591	LE PONTET	43 chemin des Agassins	01/04/2025	1 032 000 €	7	5	12	0	0	527	527
592	VIVIERS	2 et 4 rue du Faubourg Madeleine	02/04/2025	434 000 €	2	5	7	0	0	393	393
593	SAINT-MICHEL-D'EUZET	1 rue de la mairie	02/04/2025	664 000 €	3	4	7	0	0	462	462
594	LA RÉOLE	50 - 52 Rue André BENAC	04/04/2025	354 500 €	1	3	4	0	1	267	372
595	CAMBRIN	8-10 boulevard Louis Lesage	11/04/2025	413 000 €	0	4	4	0	0	380	380
596	ROUSSILLON	6-8-10 rue Jules Vercauysse	14/04/2025	1 112 000 €	1	3	4	0	7	490	1 283
597	SAINT-MARTIN-DE-CRAU	8 Rue de la Sagne	29/04/2025	5 990 000 €	9	35	44	0	0	2 772	2 772
598	MARTRES-TOLOSANE	98 avenue des Pyrénées	05/05/2025	436 000 €	3	3	6	0	0	295	295
599	MARTRES-TOLOSANE	2 rue de la faïencerie	05/05/2025	640 000 €	0	4	4	0	0	280	280
600	BERGERAC	111 rue de la Boétie	03/06/2025	162 000 €	1	2	3	0	0	163	163
601	LIÉVIN	2 rue Gilles de Roberval	12/06/2025	919 000 €	0	10	10	0	0	724	724
602	VINEUIL	251 route de Chambord	25/06/2025	678 000 €	2	3	5	0	0	293	293
603	ESPONDEILHAN	60 Rue des Camps Nègres	01/07/2025	1 005 000 €	0	8	8	0	0	583	583
604	MORET-SUR-LOING	113 Avenue de Fontainebleau	01/07/2025	930 000 €	2	4	6	0	0	441	441
605	CELLETES	22 rue nationale	02/07/2025	555 000 €	0	3	3	0	0	335	335
606	PUISSERGUIER	19/21 avenue de Béziers	03/07/2025	382 000 €	2	5	7	0	1	431	631
607	SERMAISE	394 rue Jourdain	15/07/2025	383 000 €	1	2	3	0	0	182	182
608	DENAIN	499 Rue Alexandre Bauduin	30/07/2025	297 000 €	2	3	5	0	0	410	410
609	TOULOUSE	9 chemin de la Bourdette	01/08/2025	1 048 000 €	6	3	9	0	0	354	354
610	MOUY	2 rue Madame de Bauchy	01/08/2025	3 013 000 €	42	2	44	0	0	1 324	1 324
611	VILLERS-SAINT-PAUL	520 rue Victor Grignard	01/08/2025	4 035 000 €	31	19	50	0	0	1 821	1 821
612	COLLEVILLE	209 rue de la gare	01/08/2025	383 000 €	0	4	4	0	0	188	258

EDITO

RAPPORT DE GESTION

LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2025

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

PROJET DE RÉSOLUTION

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION ET DE CONTRÔLE INTERNE

* frais d'acquisition 8%

	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
613	ÉTAINHUS	10 Rue des Anciens Combattants	01/08/2025	678 000 €	4	4	8	1	0	553	577
614	ROMORANTIN-LANTHENAY	44 av. de Blois	01/09/2025	318 000 €	1	3	4	0	0	258	258
615	DARVAULT	167 route de Montereau	05/09/2025	404 000 €	0	4	4	0	0	248	248
616	ANDELYS	17 rue de la Madeleine	12/09/2025	1 134 000 €	12	5	17	0	0	687	687
617	NISSAN-LEZ-ENSERUNE	11 Rue Roger Vieu	25/09/2025	237 000 €	1	3	4	0	0	235	235
618	VALRÉAS	1 chemin des Anthelmes	01/10/2025	484 000 €	0	6	6	0	0	413	413
619	BOISSY-SOUS-SAINT-YON	3 rue de la Fontaine	14/10/2025	541 000 €	5	1	6	0	0	233	233
620	CAZÈRES	5 Rue Camille Monthieu	03/11/2025	361 000 €	3	1	4	0	0	192	192
621	TARBES	2 rue de l'Orée	04/11/2025	514 500 €	0	7	7	0	0	436	436
622	AGDE	4 Rue des tambours	06/11/2025	3 593 000 €	27	5	32	0	0	1 195	1 269
623	CASTRES	1bis. 3 et 3 bis rue de Metz	01/12/2025	445 200 €	3	2	5	0	1	306	366
624	BRANNE	4 + 6 rue de l'église	02/12/2025	732 000 €	5	2	7	0	0	289	289
625	SAINT-LAURENT-BLANGY	33 rue du Docteur Mellin	02/12/2025	364 800 €	0	3	3	0	1	188	253
626	CHÂTEAURENARD	1-3-5-7-15 rue des Pensionnaires	04/12/2025	58 000 €	4	4	8	0	0	442	442
627	MOREUIL	87 rue de la République	08/12/2025	973 000 €	3	7	10	0	0	746	746
628	MORISEL	24 rue Neuve	08/12/2025	458 000 €	0	6	6	0	0	360	360
629	MONTFAVET	35 avenue MONLOISIR	11/12/2025	630 000 €	5	7	12	0	0	725	725
630	DÉVILLE-LÈS-ROUEN	134-136 route de Dieppe	12/12/2025	657 000 €	2	4	6	0	0	312	312
631	CASTILLON-LA-BATAILLE	20 bis Avenue des Frères Bureau	18/12/2025	490 000 €	0	6	6	0	0	413	413
632	CUERS	15 avenue Guy Teisseire	19/12/2025	732 000 €	1	4	5	0	0	302	302
633	BERGERAC	82 rue du Professeur POZZI	22/12/2025	1 043 000 €	8	3	11	0	0	687	687
634	CHAMANT	10 route de Senlis	23/12/2025	1 274 000 €	13	0	13	0	0	403	403
635	VIENNE	10 chemin des Guillemottes	30/12/2025	436 000 €	6	1	7	0	0	342	342
			TOTAL 2025	54 577 000 €	266	312	578	2	19	31 361 m ²	33 430 m ²
			TOTAL	393 995 678 €	2 199	2 390	4 589	49	294	256 338 m²	289 726 m²

EDITO

RAPPORT DE GESTION

LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2025

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

PROJET DE RÉSOLUTION

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION ET DE CONTRÔLE INTERNE

▾ CESSIONS DE L'ANNÉE

Sur l'exercice 2025, la SCPI a vendu un terrain attenant à l'immeuble situé sentier des Mulets à Carvin (62) pour un montant de 5 000€. Cette vente a permis de diminuer les charges relatives à l'entretien des espaces verts.

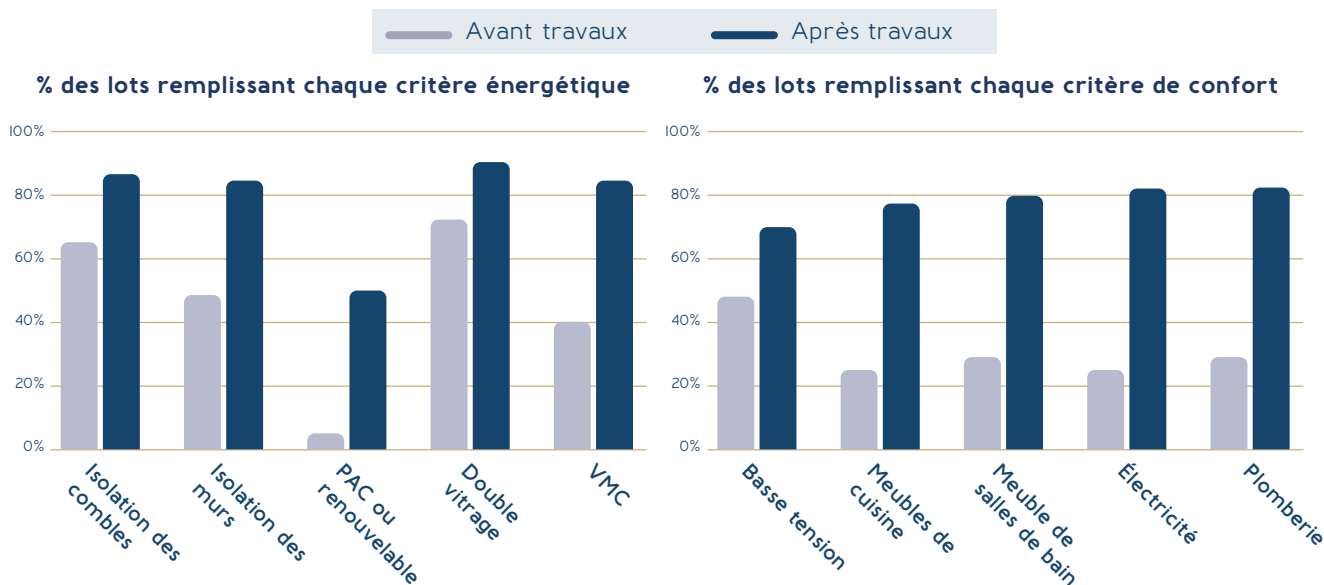
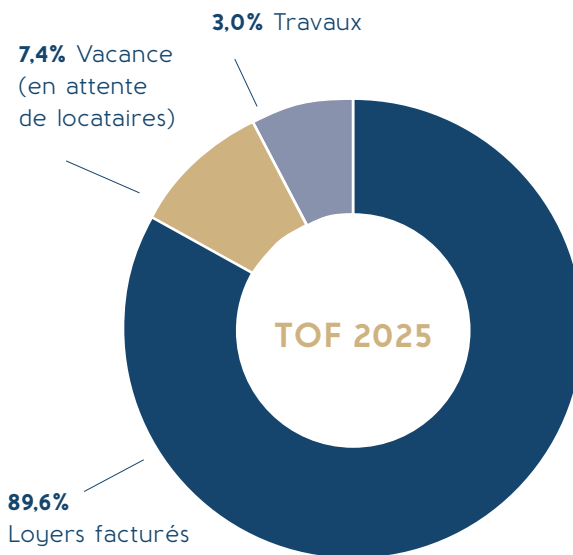
▾ SITUATION LOCATIVE

Le Taux d'Occupation Financier a poursuivi sa progression passant de 87 % au 31/12/2024 à 89,6 % au 31/12/2025 mais nous n'avons pas atteint le seuil de 90% que nous nous étions fixés. Nul doute que nous y parviendrons dans les trimestres à venir !

▾ TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE

En 2025, la SCPI Kyaneos Pierre a réalisé près de 20 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.

Le parc immobilier de la SCPI Kyaneos Pierre étant très granulaire (i.e. beaucoup de petits immeubles), aucun chantier de rénovation n'a représenté plus de 0.5% du patrimoine total de la SCPI.



▾ RATIO D'ENDETTEMENT

	31.12.2025
Ratio statutaire	40%
Valeur vénale	473 842 927 €
Dette	114 524 676 €
Ratio d'endettement	23%

L'effet de levier correspondant à un endettement de 23% est de 1.30

▾ RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

Le résultat annuel de la SCPI Kyaneos Pierre s'élève à 9.80 € par part en pleine jouissance. Le dividende s'élève à 9.66€ par part en pleine jouissance.

▾ RÉSULTAT À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

	2021	2022	2023	2024	Année 2025
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier	212 €	216 €	216 €	220 €	222 €
Résultat	3 858 371 €	8 280 886 €	12 954 490 €	16 332 571 €	17 143 492 €
Dividende annuel brut Dont pourcentage de revenus non récurrents	12.60€ 0%	11.60€ 0%	11.40 € 0,46%	10.91€ 0,23%	9,66 € 0%
Taux de distribution	5,94%	5,37%	5,28%	4,96 %	4,35%
Report à nouveau cumulé par part en jouissance	0,65 €	0,14 €	0,13 €	0,01€	0,14€

Le Taux de Rendement Interne calculé sur 5 ans s'élève à 4,28%. Pour rappel le prix de part a été divisé par 5 au 1er avril 2024 : les associés qui détenaient 1 part valorisée 1100 € en ont ensuite détenu 5 valorisée 220€.

▾ CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

En 2025, 231 353 nouvelles parts ont été créées et 1 719 nouveaux associés ont rejoint la SCPI Kyaneos Pierre. Au total, le capital de la SCPI est constitué de 1 965 857 parts réparties entre 10 546 associés. La capitalisation, calculée en nombre de part multiplié par le prix de part de 224€/parts s'élève à 440 351 968 euros. Le prix de souscription est de 224€ et la valeur de retrait est de 199,36€. Au 1er juillet 2025, le prix de souscrip-

tion a augmenté de 0,9% passant de 222€ à 224€. Le montant des retraits reste accessoire à 4,99 M€, soit 9,67% du montant collecté. Il n'y a jamais eu de parts de retrait en attente sur l'année 2025 puisque l'ensemble des demandes de retrait ont été honorées dans les 15 jours suivant la réception du dossier complet.

ANNÉE	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la S.C.P.I. par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre
2021	111 229 600€	67 080 000€	139 037	3 253	9 863 524 €	216 €
2022	175 993 600 €	64 764 000 €	219 992	5 218	9 669 370 €	216 €
2023	241 225 600 €	65 232 000 €	301 532	7 295	9 860 411 €	220€
2024	281 543 840 €	40 318 240 €	1 759 649	9 099	6 602 807 €	222 €
2025	314 538 720 €	32 993 280 €	1 965 857	10 546	5 673 210 €	224 €

▼ ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION OU DE RETRAIT

Au 31/12/2025, 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.

ANNÉE	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en euros H.T.)	Prix d'entrée au 31 décembre ³
2021	300	0.11 %	0	0	0 €	192.24 €
2022	2 185	0.31 %	0	0	0 €	192.24 €
2023	4 585	0.42 %	0	0	0 €	195.80 €
2024	19 636	1.30 %	0	0	0 €	197.58 €
2025	25 145	1.43 %	0	0	0 €	199.36 €

▼ RÉSULTATS FINANCIERS

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

▼ VALEUR DES PARTS

	2021	2022	2023	2024	Année 2025
Valeur immobilisée des acquisitions	162 268 752 €	284 491 017 €	371 550 766 €	416 428 922 €	488 382 884 €
Participations financières	-	-	-	-	-
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	- 29 924 274 €	- 73 224 078 €	- 79 918 522 €	-75 033 108 €	- 106 033 274 €
Valeur comptable	132 344 477 €	211 266 939 €	291 632 244 €	341 395 814 €	382 349 611 €
VALEUR COMPTABLE RAMENÉE À UNE PART	190.37 €	192.07 €	193.43 €	194.01 €	194.50 €
Valeur vénale des actifs immobiliers	159 698 620 €	284 528 762 €	370 444 800 €	406 021 400 €	473 842 927 €
Plus-value latente sur valeurs mobilières	-	-	-	-	-
Valeur de réalisation	129 774 345 €	211 304 683 €	290 526 278 €	330 988 292 €	367 809 653 €
VALEUR DE RÉALISATION RAMENÉE À UNE PART	186.68 €	192.10 €	192.70 €	188.10 €	187.10 €
Frais d'acquisition des immeubles	10 321 125 €	17 570 618 €	21 814 455 €	23 236 802 €	27 088 939 €
Commission de souscription	16 118 790 €	25 788 160 €	35 648 571 €	42 251 348 €	47 924 589 €
Valeur de reconstitution	156 214 260 €	254 663 461 €	347 989 304 €	396 476 473 €	442 823 181 €
Nombre de parts	695 185	1 099 960	1 507 660	1 759 649	1 965 857
VALEUR DE RECONSTITUTION RAMENÉE À UNE PART	224.71 €	231.52 €	230.81 €	225.32 €	225.26 €
Prix de souscription	216 €	216 €	220 €	222 €	224 €
Valeur de retrait d'une part	192.24 €	192.24 €	195.80 €	197.58 €	199.36 €

EMPLOI DES FONDS

EMPLOI DES FONDS	TOTAL AU 31/12/2024	DURANT L'ANNÉE 2025	TOTAL AU 31/12/2025
Fonds collectés	384 776 602 €	51 574 640 €	436 351 242 €
Plus ou moins values sur cession d'immeubles	2 000 501 €	- €	2 000 501 €
Retraits associés	5 376 508 €	4 987 909 €	10 364 417 €
Achats d'immeubles	316 957 942 €	50 561 116 €	367 519 058 €
Frais d'acquisition	23 236 802 €	3 852 137 €	27 088 939 €
Travaux immobilisés	76 234 178 €	17 540 709 €	93 774 887 €
Commission de souscription	42 251 378 €	5 673 210 €	47 924 589 €
Report à nouveau	153 005 €	- 133 074 €	19 932 €
Frais de constitution			
Frais de caution			
Emprunts capital perçu	96 962 202 €	35 211 590 €	132 173 792 €
Emprunts capital remboursé	14 336 321 €	7 863 345 €	22 199 666 €
Emprunt capital restant dû	82 625 881 €	27 348 245 €	109 974 126 €
Sommes restant à investir	1 192 169 €	-3 559 123 €	-2 366 954 €

INFORMATION SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

En 2025, 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

Il n'y a eu aucun changement substantiel de la SCPI Kyaneos Pierre sur l'exercice 2025. A noter néanmoins que le prix de part a augmenté, passant de 222€ à 224€ par part soit une augmentation de 0.9% au 1^{er} juillet 2025.

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).

CONFLITS D'INTÉRÊTS

En matière de conflits d'intérêts, la réglementation est claire : il peut exister des conflits d'intérêts dans une Société de Gestion mais ceux-ci doivent :

- ▲ Être encadrés :
- ▲ Être transparents pour les associés des fonds gérés
- ▲ Ne pas porter préjudice aux associés (i.e. être réalisées dans des conditions au moins aussi favorables que celles du marché).

Cette page a pour objectif de détailler nos procédures internes relatives à ces conflits d'intérêts.

Liste des conflits d'intérêts avérés chez Kyaneos AM

AMG Services et Kyaneos Gestion sont contrôlées par Jérémie Rouzaud, Président de Kyaneos Asset Management, au travers de sa holding : ce lien capitalistique caractérise le conflit d'intérêts encadré ci-après. :

- ▲ **Kyaneos Gestion** : en charge de la gestion locative (également appelée Property Management) :
- ▲ **AMG Services** : en charge des travaux de dépannage et de maintenance. Cette société peut ponctuellement intervenir sur des rénovations d'immeubles mais il s'agit généralement de travaux de faible ampleur.

Kyaneos Gestion

Fin 2021, après deux ans de forte collecte, les SCPI gérées par Kyaneos AM avaient acquis plus de 2 500 lots. Nous avons toujours fait le choix de déléguer la gestion locative à des agences à taille humaine, situées au plus proche de nos immeubles. Ainsi, nous avons eu ponctuellement plus de 60 agences prestataires et cela donnait lieu à plusieurs difficultés :

- ▲ **Comptabilité** : difficulté d'enregistrer les données comptables de 2 500 locataires chaque mois. En effet, plusieurs données comptables sont indispensables pour chaque locataire, à savoir le montant du loyer et des charges appelées, le montant réglé et les éventuels soldes débiteurs ou créditeurs de fin de mois. La hausse du volume augmentait significativement le risque d'erreur et nos prestataires utilisaient tous des logiciels informatiques différents, rendant impossible l'intégration informatique de ce process.
- ▲ **Process opérationnel** : travailler avec plusieurs prestataires sur un même métier rend difficile la standardisation des process. Chaque agence a sa

propre façon de traiter les impayés, la vacance locative, le paiement des factures, etc. Malgré nos meilleurs efforts pour standardiser les pratiques, nous avons très régulièrement des difficultés opérationnelles qui se traduisaient systématiquement par une perte financière (vacance locative trop longue, procédure d'impayé mal suivie, travaux d'entretien tardifs ou trop chers...).

- ▲ **Satisfaction du locataire** : les objectifs extra-financiers sont au cœur de la stratégie d'investissement de Kyaneos AM. L'objectif environnemental avec l'amélioration énergétique des bâtiments mais aussi l'objectif social avec la lutte contre le mal logement et la satisfaction du locataire. La délégation de la gestion locative nous empêchait de mieux connaître nos locataires et comprendre leurs problématiques afin de pouvoir les fidéliser (i.e. diminuer le taux de rotation locative et les coûts associés à une relocation).

Pour toutes ces raisons, nous avons créé en 2022 Kyaneos Gestion et les résultats ont été au rendez-vous :

- ▲ Une comptabilité entièrement intégrée depuis le paiement du locataire jusqu'à la comptabilité de votre SCPI :
- ▲ Un meilleur suivi des procédures d'impayés et plus récemment la mise en place d'une garantie de loyers impayés à un prix très attractif (2% des loyers facturés pour une assurance dès le 1er jour d'impayé qui inclut également les dégradations dans la limite de 10 000 €) :
- ▲ Un meilleur suivi des locataires et des immeubles grâce à la création d'AMG Services (cf. ci-dessous).

Pour encadrer ce conflit d'intérêts, notre objectif a été la simplicité :

- ▲ Kyaneos Gestion intervient uniquement sur la gestion locative : pas de transaction pour le compte des SCPI gérées par Kyaneos.
- ▲ Deux types de frais seulement :
 - 5% HT des loyers encaissés pour la gestion locative ;
 - Barème loi ALUR plafonné à 1 mois de loyer charges comprises pour la relocation.

Nous avons sollicité la Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM) pour nous assurer que les tarifs pratiqués sont attractifs. Vous trouverez ci-dessous un tableau récapitulatif :

	KYANEOS GESTION	TAUX CONSTATÉ
Gestion locative	5% HT	6% HT à 7% HT
Garantie Loyer Impayés	2%	3% à 3,5%
Relocation	Loi ALUR (max. 1 mois de loyer)	Loi ALUR
Suivi de chantier	Inclus dans la gestion locative	100€ HT/heure
Visite annuelle	Inclus (avec AMG Services)	90€ HT
Renouvellement/avenant au bail	Inclus dans la gestion locative	150€ HT

Le recours à Kyaneos Gestion est soumis chaque année à l'approbation des associés lors de l'assemblée générale.

AMG Services

Avant même la création de Kyaneos Gestion, nous savions que la réelle difficulté était de trouver des artisans pour réaliser rapidement et au meilleur prix les travaux de dépannage nécessaires pour les locataires (e.g. changement d'un chauffe-eau). Nous avions dans l'idée que nos artisans partenaires sur les rénovations des immeubles interviendraient sur ce type de dépannage. Mais c'était une erreur et nous avons constaté que les compétences pour les gros chantiers et le dépannage sont différentes. Les tarifs pratiqués pour les interventions étaient prohibitifs et pesaient sur la rentabilité. Les délais d'intervention pouvaient être longs et créaient de l'insatisfaction au niveau des locataires qui demandaient parfois des compensations financières. De plus, il est souvent très difficile de faire revenir un artisan sur un petit dépannage lorsqu'il y a une malfaçon. Bref, cette complexité avait un coût financier non négligeable.

Nous avons donc décidé, début 2024, de créer la société AMG Services avec 3 objectifs :

- ▴ Être un spécialiste du dépannage en proposant une compétence spécifique ainsi que les garanties et la rapidité nécessaires à ce type d'intervention ;
- ▴ Travailler avec un bordereau de prix unitaire sur l'ensemble des immeubles gérés par les SCPI Kyaneos afin de pouvoir anticiper plus précisément le coût d'entretien des immeubles, sans disparité d'un artisan à l'autre ;
- ▴ À moyen terme, intervenir sur la maintenance et nous permettre d'avoir un suivi précis de l'état des logements, nous permettant également de rappeler à l'ordre des locataires peu soigneux.

Pour encadrer ce conflit d'intérêts, nous avons mis en place les mécanismes suivants :

- ▴ Un bordereau de prix unitaire a été mis en place pour l'ensemble des interventions sur lesquelles AMG Services est susceptible d'intervenir. Ce bordereau est validé par le Directeur Travaux de Kyaneos AM qui n'est pas concerné par ce conflit d'intérêts ;

- ▴ Un compte rendu d'intervention avec photo et commentaires est systématiquement réalisé lors de chaque intervention. Il s'agit d'une réelle avancée par rapport aux artisans externes qui ne pouvaient pas automatiser la réalisation et l'intégration dans nos systèmes de ce type de rapport ;

- ▴ La double validation des travaux sur les rénovations des immeubles : a minima une personne responsable de la validation ne doit pas être concernée par le conflit d'intérêts. Sur ce type de chantier, les prix pratiqués sont obligatoirement inférieurs ou égaux à ceux du bordereau de prix unitaire utilisé pour le dépannage ;

- ▴ L'ensemble des associés des SCPI gérées par Kyaneos peuvent recevoir la totalité du bordereau de prix unitaire sur simple demande ;

Le recours à AMG Services est soumis chaque année à l'approbation des associés lors de l'assemblée générale.

Contrôle interne

Le dispositif d'encadrement des conflits d'intérêts fait l'objet d'un suivi régulier par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne de Kyaneos AM, dans le cadre du programme de contrôle permanent. Les situations identifiées sont consignées dans le registre des conflits d'intérêts avérés, permettant de vérifier l'application effective des mesures en place.

Chiffres 2025

Les honoraires de Kyaneos Gestion facturés à la SCPI Kyaneos Pierre s'élèvent à 1 715 k€ pour la gestion locative (5% HT ou 6% TTC des montants encaissés) et 604 k€ pour les honoraires de location.

Le montant total des prestations d'AMG Services facturées à la SCPI Kyaneos Pierre s'élève à 721 k€ pour la partie dépannage et 351 k€ pour la partie travaux.



^ #16 - 14 Place Carnot
84400 Apt

03

Les comptes au 31/12/2025



▾ ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2025

I - PLACEMENTS IMMOBILIERS	ANNÉE N		ANNÉE N-1	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
Immobilisations locatives :				
Droits réels				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissements de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	488 382 884 €	473 842 927 €	416 428 922 €	406 021 400 €
Immobilisations en cours				
Provisions liées aux placements immobiliers :				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens				
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés :				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I - PLACEMENTS IMMOBILIERS	488 382 884 €	473 842 927 €	416 428 922 €	406 021 400 €

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

EDITO

RAPPORT DE GESTION

LES COMPTES
AU 31 DÉCEMBRE 2025

RAPPORT DU COMMISSAIRE
AUX COMPTES

PROJET DE RÉSOLUTION

POLITIQUE DE
RÉMUNÉRATION ET DE
CONTRÔLE INTERNE

III - AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION	ANNÉE N		ANNÉE N-1	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que titre de participation				
Dépréciation des immobilisations financières autres que titre de participation				
Créances :				
Locataires et comptes rattachés	2 654 044€	2 654 044€	2 255 211 €	2 255 211 €
Autres créances	2 488 352 €	2 488 352 €	3 321 164 €	3 321 164 €
Provision pour dépréciation des créances				
Valeurs de placement et disponibilités :				
VMP				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	1 803 319 €	1 803 319 €	4 357 991 €	4 357 991 €
TOTAL III - ACTIFS D'EXPLOITATION	6 945 715 €	6 945 715 €	9 934 366 €	9 934 366 €

IV - AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
Provisions pour risques et charges				
Dettes :				
Dettes financières				
Concours bancaire courant	4 000 000 €	4 000 000 €	2 000 000 €	2 000 000 €
Emprunts et dettes financières diverses	2 373 758 €	2 373 758 €	2 088 373 €	2 088 373 €
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit	105 974 126 €	105 974 126 €	80 625 881 €	80 625 881 €
Dettes d'exploitation				
Fournisseurs et comptes rattachés	1 780 843 €	1 780 843 €	986 553 €	986 553 €
Locataires et comptes rattachés				
Dettes sur immobilisation et comptes rattachés				
Autres dettes diverses	395 949 €	395 949 €	450 951 €	450 951 €
TOTAL IV - PASSIFS D'EXPLOITATION	114 524 676 €	114 524 676 €	86 151 758 €	86 151 758 €

V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
Charges constatées d'avance	1 545 688 €	1 545 688 €	1 184 285 €	1 184 285 €
Produits constatés d'avance				
TOTAL V - COMPTES DE RÉGULARISATION	1 545 688 €	1 545 688 €	1 184 285 €	1 184 285 €

TOTAL CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	382 349 611 €		341 395 814 €	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		367 809 653 €		330 988 292 €

EDITO

RAPPORT DE GESTION

LES COMPTES
AU 31 DECEMBRE 2025

RAPPORT DU COMMISSAIRE
AUX COMPTES

PROJET DE RÉSOLUTION

POLITIQUE DE
RÉMUNÉRATION ET DE
CONTRÔLE INTERNE

▾ VARIATION DES CAPITAUX PROPRES DU 1^{er} JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2025

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT N-I	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
Capital	281 543 840 €		32 994 880 €	314 538 720 €
Capital souscrit	281 543 840 €		32 994 880 €	314 538 720 €
Primes d'émission ou de fusion	55 600 657 €		7 918 641 €	63 519 297 €
Prime d'émission ou de fusion	97 854 637 €		13 611 247 €	111 465 885 €
Prime d'émission en cours de souscription	1 617 €		- 19 396 €	- 17 780 €
Prélèvement sur prime d'émission/fusion	- 42 255 598 €		- 5 673 210 €	- 47 928 808 €
Écarts de réévaluation			- 417 821 €	- 417 821 €
Écarts sur dépréciation des immeubles actifs			- 417 821 €	- 417 821 €
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés			- 25 539 €	- 25 539 €
Réserves				
Report à nouveau	153 005 €	- 133 074 €		19 932 €
Résultat de l'exercice	16 332 571 €	- 16 332 571 €	17 143 492 €	17 143 492 €
Acompte sur distribution	- 12 234 259 €	16 465 645 €	- 16 659 856 €	- 12 428 470 €
TOTAL GÉNÉRAL	341 395 814 €	0 €	40 953 796 €	382 349 611 €

▾ ENGAGEMENT HORS BILAN

Au 31.12.2025, le montant total de la dette envers les établissements de crédit s'établit à 109 974 126 €. Le montant pour les hypothèques et privilège du prêteur de deniers (PPDs) sur les actifs immobiliers est identique.

	31.12.2025
Dettes garanties	109 974 126 €
Engagements donnés sur les placements immobiliers	109 974 126 €
Engagements donnés/reçus sur les instruments financiers	

EDITO

RAPPORT DE GESTION

LES COMPTES
AU 31 DÉCEMBRE 2025

RAPPORT DU COMMISSAIRE
AUX COMPTES

PROJET DE RÉSOLUTION

POLITIQUE DE
RÉMUNÉRATION ET DE
CONTRÔLE INTERNE

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2025

	ANNÉE N	ANNÉE N-1
I - PRODUITS IMMOBILIERS		
Loyers	30 022 216 €	26 498 952 €
Charges facturées		
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes	17 698 €	19 591 €
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS	30 039 914 €	26 518 542 €
I - CHARGES IMMOBILIÈRES		
Charges ayant leur contrepartie en produit		
Travaux de gros entretiens		
Charges d'entretien du patrimoine locatif	2 796 833 €	2 314 953 €
Dotations aux provisions pour gros entretiens		
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	2 318 479 €	2 020 955 €
Dépréciation des titres de participation contrôlés	510 000 €	475 000 €
Impôts, taxes et versements assimilés	4 048 124 €	3 580 633 €
TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES	9 673 437 €	8 391 541 €
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	20 366 477 €	18 127 001 €
I - PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation	4 873 €	221 611 €
Transfert de charges d'exploitation		
Reprises de provisions pour créances douteuses		
Autres produits d'exploitation	2 548 €	356 €
TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION	7 421 €	221 967 €
II - CHARGES D'EXPLOITATION		
Commission de la Société de Gestion		
Charges d'exploitation de la Société	975 276 €	949 905 €
Diverses charges d'exploitation	38 206 €	54 610 €
Dotations aux amortissements d'exploitation	321 934 €	188 856 €
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciation des créances douteuses		
TOTAL II - CHARGES D'EXPLOITATION	1 335 417 €	1 193 371 €
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	- 1 327 995 €	- 971 404 €

EDITO

RAPPORT DE GESTION

LES COMPTES
AU 31 DÉCEMBRE 2025

RAPPORT DU COMMISSAIRE
AUX COMPTES

PROJET DE RÉSOLUTION

POLITIQUE DE
RÉMUNÉRATION ET DE
CONTRÔLE INTERNE

I - PRODUITS FINANCIERS		
Dividende de participations non contrôlées		
Produit d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	52 350 €	142 953 €
Reprises de provision sur charges financières		
TOTAL I - PRODUITS FINANCIERS	52 350 €	142 953 €

II - CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts d'emprunts	2 244 542 €	1 820 165 €
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
TOTAL II - CHARGES FINANCIÈRES	2 244 542 €	1 820 165 €
RÉSULTAT FINANCIER	- 2 192 192 €	- 1 677 213 €

I - PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	1 450 €	1 831 490 €
Reprises de provisions exceptionnelles	295 753 €	
TOTAL I - PRODUITS EXCEPTIONNELS	297 203 €	1 831 490 €

II - CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles		977 303 €
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL II - CHARGES EXCEPTIONNELLES		977 303 €

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	297 203 €	854 187 €
RÉSULTAT NET	17 143 492 €	16 332 572 €

▽ 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 16 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

COMPTE DE RÉSULTAT PAR PART AU 31 DÉCEMBRE 2025

	ANNÉE N	ANNÉE N-1
I - PRODUITS IMMOBILIERS		
Logers	17,16 €	17,65 €
TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS	17,16 €	17,65 €
I - CHARGES IMMOBILIÈRES		
Charges d'entretien du patrimoine locatif	1,60 €	1,54 €
Autres charges immobilières	1,33 €	1,35 €
Dépréciation des titres de participation contrôlés	0,29 €	0,32 €
Impôts, taxes et versements assimilés	2,31 €	2,39 €
TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES	5,53 €	5,59 €
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	11,64 €	12,08 €
I - PRODUITS D'EXPLOITATION		
TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION	0 €	0,15 €
II - CHARGES D'EXPLOITATION		
TOTAL II - CHARGES D'EXPLOITATION	0,76 €	0,80 €
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	- 0,76 €	- 0,65 €
I - PRODUITS FINANCIERS		
TOTAL I - PRODUITS FINANCIERS	0,03 €	0,10 €
II - CHARGES FINANCIÈRES		
TOTAL II - CHARGES FINANCIÈRES	1,28 €	1,21 €
RÉSULTAT FINANCIER	- 1,25 €	- 1,12 €
I - PRODUITS EXCEPTIONNELS		
TOTAL I - PRODUITS EXCEPTIONNELS	0,17 €	1,22 €
II - CHARGES EXCEPTIONNELLES		
TOTAL II - CHARGES EXCEPTIONNELLES	0 €	0,65 €
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	0,17 €	0,57 €
RÉSULTAT NET	9,80 €	10,88 €

EDITO

RAPPORT DE GESTION

LES COMPTES
AU 31 DÉCEMBRE 2025

RAPPORT DU COMMISSAIRE
AUX COMPTES

PROJET DE RÉSOLUTION

POLITIQUE DE
RÉMUNÉRATION ET DE
CONTRÔLE INTERNE

△ 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.

Précisions 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-I09 et R.214-I57-I du Code monétaire et financier. Depuis l'entrée en

vigueur de la réglementation AIFM une procédure d'évaluation indépendante du patrimoine immobilier a été mise en place.

Ainsi l'expert externe en évaluation est en charge de l'expertise de ce patrimoine. Les valeurs d'expertise sont mises en concurrence par l'évaluateur 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 2025, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier détenue en direct par Kyaneos Pierre est de **473 842 927 €**.

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

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

Au 31 décembre 2025, 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 I4I-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 I4I-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)	488 382 884 €	473 842 927 €	416 428 922 €	406 021 400 €
Total	488 382 884 €	473 842 927 €	416 428 922 €	406 021 400 €
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				
TOTAL	488 382 884 €	473 842 927 €	416 428 922 €	406 021 400 €

▾ DÉTAIL DES ACTIFS IMMOBILIERS

VENTILATION PAR NATURE - VALEUR BRUTE	EXERCICE N-1	ACQUISITIONS	CESSIONS	EXERCICE N
Terrains nus				
Terrains et constructions	416 321 589 €	72 676 218 €		488 997 807 €
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations en cours de construction				
Autres	- 548 923 €	- 66 000 €		- 614 923 €
TOTAL	415 772 666 €	72 610 218 €	0 €	488 382 884 €

▾ 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						
TOTAL						

▾ ACTIFS D'EXPLOITATION

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	EXERCICE N
Créances locataires	2 654 044 €
Créances douteuses	1 775 000 €
Dépréciation des créances locataires	- 1 775 000 €
TOTAL	2 654 044 €

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	EXERCICE N
Autres créances	2 488 352 €
Intérêts ou dividendes à recevoir	
État et autres collectivités	
Syndics	
Autres débiteurs	
Charges constatées d'avance	1 545 688 €
TOTAL	4 034 040 €

▾ PASSIF D'EXPLOITATION

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	EXERCICE N
Emprunts	105 974 126 €
Concours bancaires courants	4 000 000 €
Total de dettes envers les établissements de crédit	109 974 126 €
Total des dépôts de garantie reçus	2 373 758 €
Locataires débiteurs	
Fournisseurs et comptes rattachés	1 780 843 €
État et autres collectivités	106 981 €
Autres créditeurs	288 968 €
Produits constatés d'avance	
TOTAL DES AUTRES DETTES	114 524 676 €

EDITO

RAPPORT DE GESTION

LES COMPTES
AU 31 DECEMBRE 2025

RAPPORT DU COMMISSAIRE
AUX COMPTES

PROJET DE RÉSOLUTION

POLITIQUE DE
RÉMUNÉRATION ET DE
CONTRÔLE INTERNE

EMPRUNTS

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	JUSQU'À 1 AN	1-5 ANS	>5 ANS	TOTAL
Emprunts à taux fixe	8 072 518 €	60 485 778 €	37 415 830 €	105 974 126 €
Emprunts amortissables	1 531 394 €	21 201 349 €	24 558 582 €	47 291 325 €
Emprunts "In Fine"	6 541 124 €	39 284 429 €	12 857 248 €	58 682 801 €
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables				
Emprunts "In Fine"				
TOTAL	8 072 518 €	60 485 778 €	37 415 830 €	105 974 126 €

RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

RÉSULTAT ET DISTRIBUTION	
Prix de souscription	224 €
Résultat	17 143 492 €
Dividende versé au titre de l'année (par part en pleine jouissance)	9,66 €
Taux de distribution	4,35%
Report à nouveau cumulé par part en capital	0,14€

CHIFFRES SIGNIFICATIFS

COMPTE DE RÉSULTAT	
Total des produits de la SCPI	30 396 888 €
dont loyers	30 022 216 €
Total des charges	13 253 396 €
Résultat	17 143 492 €
Dividende	16 898 604 €
ÉTAT DU PATRIMOINE ET TABLEAU DES CAPITAUX PROPRES	
Capital social	314 538 720 €
Total des capitaux propres	382 349 611 €
Immobilisations locatives	488 382 884 €
Titres, parts et actions des entités contrôlées	
AUTRES INFORMATIONS	
Bénéfices	17 143 492 €
Dividende	16 898 604 €
PATRIMOINE	
Valeur vénale / expertise hors droits	473 842 927 €
Valeur comptable	382 349 611 €
Valeur de réalisation	367 809 653 €
Valeur de reconstitution	442 823 181 €

VALORISATION DE LA SCPI

VALEURS DES PARTS	2025	2024	2023	2022	2021
Valeur immobilisée des acquisitions	488 382 884 €	416 428 922 €	371 550 766 €	284 491 017 €	162 268 752 €
Participations financières					
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	- 106 033 274 €	- 75 033 108 €	- 79 918 522 €	- 73 224 078 €	- 29 924 274 €
Valeur comptable	382 349 611 €	341 395 814 €	291 632 244 €	211 266 939 €	132 344 477 €
VALEUR COMPTABLE RAMENÉE À UNE PART	194,50 €	194,01 €	193,43 €	192,07 €	190,37 €
Valeur vénale des actifs immobiliers	473 842 927 €	406 021 400 €	370 444 800 €	284 528 762 €	159 698 620 €
Valeur de réalisation	367 809 653 €	330 988 292 €	290 526 278 €	211 304 683 €	129 774 345 €
VALEUR DE RÉALISATION RAMENÉE À UNE PART	187,10 €	188,10 €	192,70 €	192,10 €	186,68 €
Valeur de reconstitution	442 823 181 €	396 476 473 €	347 989 304 €	254 663 461 €	156 214 260 €
VALEUR DE RECONSTITUTION RAMENÉE À UNE PART	225,26 €	225,32 €	230,81 €	231,52 €	224,71 €
Valeur de retrait d'une part	199,36 €	197,58 €	195,80 €	192,24 €	192,24 €

EMPLOI DES FONDS

EMPLOI DES FONDS	TOTAL AU 31/12/2024	DURANT L'ANNÉE 2025	TOTAL AU 31/12/2025
Fonds collectés	384 776 602 €	51 574 640 €	436 351 242 €
Plus ou moins values sur cession d'immeubles	2 000 501 €	- €	2 000 501 €
Retraits associés	5 376 508 €	4 987 909 €	10 364 417 €
Achats d'immeubles	316 957 942 €	50 561 116 €	367 519 058 €
Frais d'acquisition	23 236 802 €	3 852 137 €	27 088 939 €
Travaux immobilisés	76 234 178 €	17 540 709 €	93 774 887 €
Commission de souscription	42 251 378 €	5 673 210 €	47 924 589 €
Report à nouveau	153 005 €	- 133 074 €	19 932 €
Frais de constitution			
Frais de caution			
Emprunts capital perçu	96 962 202 €	35 211 590 €	132 173 792 €
Emprunts capital remboursé	14 336 321 €	7 863 345 €	22 199 666 €
Emprunts capital restant dû	82 625 881 €	27 348 245 €	109 974 126 €
Sommes restantes à investir	1 192 169 €	- 3 559 123 €	- 2 366 954 €

EDITO

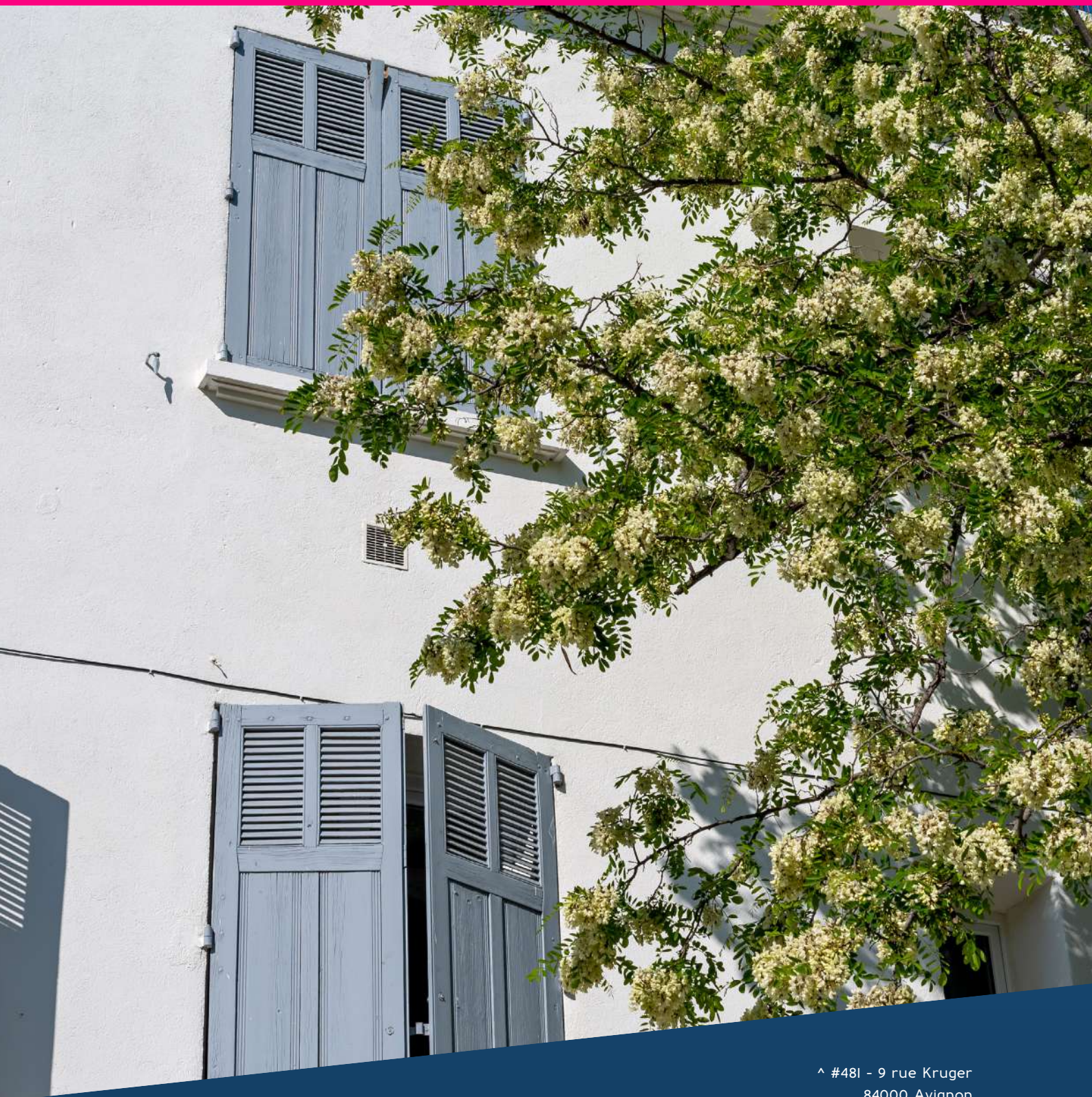
RAPPORT DE GESTION

LES COMPTES
AU 31 DECEMBRE 2025

RAPPORT DU COMMISSAIRE
AUX COMPTES

PROJET DE RÉSOLUTION

POLITIQUE 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 2025

À 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 2025, tels qu'ils sont 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 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 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 œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

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

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

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

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

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

EDITO

RAPPORT DE GESTION

LES COMPTES AU 31
DÉCEMBRE 2025

RAPPORT DU COMMISSAIRE
AUX COMPTES

PROJET DE RÉSOLUTION

POLITIQUE DE
RÉMUNÉRATION ET DE
CONTRÔLE INTERNE

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.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre SCPI.

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

En outre :

▲ nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueillons des éléments que nous estimons suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-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 25 mai 2026
Le Commissaire aux Comptes
FI PARTNERS



Kevin BROSSOLETTE

EDITO

RAPPORT DE GESTION

LES COMPTES AU 31
DÉCEMBRE 2025

RAPPORT DU COMMISSAIRE
AUX COMPTES

PROJET DE RÉSOLUTION

POLITIQUE DE
RÉMUNÉRATION ET DE
CONTRÔLE INTERNE

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

Exercice clos le 31 décembre 2025



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 16 896 364 €, 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 31/12/2025, 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 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.

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 31/12/2025 est au moins supérieur au montant des acomptes dont la distribution est envisagée.

Paris, le 25 mai 2026
Le commissaire aux comptes
FI PARTNERS

Kevin BROSSOLETTE

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

▷ RAPPORT SPÉCIAL DU CAC SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée Générale d'approbation des comptes relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2025

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-I06 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-I06 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-I^o-e 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 2025, une commission de souscription de 5 673 210 € 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 2025.

▷ 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 la 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 2025
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
PROJET DE RÉSOLUTION
POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION ET DE CONTRÔLE INTERNE

À ce titre, votre société n'a comptabilisé aucun montant pour l'exercice 2025.

▲ 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.

À ce titre, votre société a comptabilisé un montant de 505.120€ au titre de l'exercice 2025.

▲ 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.

À ce titre, votre société a comptabilisé un montant de 329.434 € au titre de l'exercice 2025.

▲ Honoraires de gestion

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

- 5% HT des loyers encaissés charges comprises pour la gestion locative et 11 €/m² pour la rédaction du bail et l'état des lieux, dans la limite d'un mois de loyer.

A ce titre, votre société a comptabilisé pour l'exercice 2025, des honoraires de gestion de 2 318 479 €.

▲ Travaux de maintenance et de dépannage

Votre société a recours à la Société AMG Services, société liée à KYANEOS ASSET MANAGEMENT les rémunérations suivantes :

Les travaux de maintenance et de dépannage seront facturés à l'aide d'un bordereau de prix unitaire avec appels d'offres annuels pour s'assurer de la pertinence des tarifs d'AMG Services.

A ce titre, votre société a comptabilisé pour l'exercice 2025, des frais pour 1 071 516 €.

Paris, le 25 mai 2026
Le Commissaire aux Comptes
FI PARTNERS



Kévin BROSSOLETTE

EDITO
RAPPORT DE GESTION
LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2025
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
PROJET DE RÉSOLUTION
POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION ET DE CONTRÔLE INTERNE

▼ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Exercice clos le 31 décembre 2025

Chers associés,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice de la SCPI Kyaneos Pierre clos au 31 décembre 2025.

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. Composé de 7 membres élus pour une période de 3 années, il s'est réuni à 5 reprises pour juger avec attention la situation du patrimoine, la situation locative et le marché des parts de la SCPI. Le huitième exercice de la SCPI Kyaneos Pierre a débuté le 01/01/2025 et s'est clôturé le 31/12/2025.

- Concernant le marché des parts

En 2025, la collecte poursuit son ralentissement amorcé en 2024 : 231 353 nouvelles parts souscrites, contre 271 625 l'année précédente. Sur l'exercice, 25 145 parts ont été remboursées au prix de retrait, en hausse notable par rapport aux 19 636 parts remboursées en 2024. Cette tendance, observable sur l'ensemble du marché des SCPI, mérite d'être surveillée. À ce stade, elle reste maîtrisée : aucune part n'était en attente de retrait au 31/12/2025, l'ensemble des demandes ayant été honorées dans un délai de 15 jours. Le marché secondaire n'a pas été sollicité.

Le prix de souscription a été relevé de 222 € à 224 € au 1er juillet 2025, soit une hausse de 0,9%.

- Concernant les acquisitions

Au cours de cet exercice, la SCPI a acquis 64 nouveaux immeubles, représentant 599 lots et 33 430 m² de surface. Les actifs détenus par votre SCPI au 31/12/2025 présentent une valeur comptable de 382 349 611 € (hors droits, travaux inclus), en progression par rapport aux 341 395 814 € de l'exercice précédent.

Le 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 473 842 927 € au 31 décembre 2025, contre 406 021 400 € un an auparavant, en progression de 16,7%.

Le Conseil note que la société de gestion a décidé de retirer l'indicateur du rendement AEM dans le bulletin trimestriel depuis le second trimestre 2025.

- Concernant les dividendes versés

Le Conseil note que le taux d'occupation financier progresse de 87% à 89,6%.

Le résultat net par part s'élève à 9,80 € en pleine jouissance au 31 décembre 2025. Kyaneos Asset Management propose à l'assemblée générale annuelle des associés de distribuer 9,66 € par part en pleine jouissance au titre de l'exercice, correspondant à un taux de distribution de 4,35% sur la valeur de marché.

Le Conseil de Surveillance prend acte du recul du dividende par rapport à l'exercice précédent (10,91 €), imputable notamment à :

- la dilution liée à la collecte (1 965 857 parts au 31/12/2025 contre 1 759 649 en 2024).
- l'absence de produits exceptionnels en 2025 (297 203 € contre 1 831 490 € en 2024) du fait de l'absence de vente d'immeuble en 2025.
- l'augmentation des charges financières liées à la dette (2 244 542 € contre 1 820 165 € en 2024).

EDITO

RAPPORT DE GESTION

LES COMPTES AU 31
DÉCEMBRE 2025

RAPPORT DU COMMISSAIRE
AUX COMPTES

PROJET DE RÉSOLUTION

POLITIQUE DE
RÉMUNÉRATION ET DE
CONTRÔLE INTERNE

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

Sur l'exercice, le montant des honoraires perçus par la Société de Gestion s'élève à :

- 5 673 210 € au titre de la commission de souscription ;
- 0 € au titre de la commission de gestion ;
- 505 120 € au titre de la commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers ;
- 329 434 € au titre de la commission de suivi et de pilotage de la réalisation de travaux.

A noter les recettes perçues par les filiales : 1 714 964 € pour Kyaneos Gestion (gestion locative), 603 515 € pour les honoraires de relocation, 721 005 € pour AMG Services (dépannage) et 350 512 € pour les travaux réalisés par AMG Services.

Le Conseil de Surveillance rappelle que ces conventions font l'objet d'une résolution distincte soumise au vote de l'assemblée générale et que la gérance indique que les tarifs pratiqués sont en ligne ou inférieurs aux conditions de marché.

- Concernant les valeurs de part

Votre Conseil prend acte des valeurs suivantes arrêtées au 31 décembre 2025 :

- Valeur comptable : 194,50 € / part
- Valeur de réalisation : 187,10 € / part
- Valeur de reconstitution : 225,26 € / part
- Prix de souscription : 224 € / part (depuis le 1er juillet 2025)
- Prix de retrait : 199,36 € / part

Le prix de souscription est fixé à 224 euros, à comparer à une valeur de reconstitution de 226,20 euros. Le prix de souscription est donc quasiment aligné sur la valeur de reconstitution, ce qui est un gage d'équité entre nouveaux et anciens associés.

Nous remercions les équipes de Kyaneos AM pour avoir facilité l'accomplissement de notre mission dans le cadre de nos échanges et accédé à notre demande d'ajout du compte de résultat par part que vous trouverez en page 38 du présent rapport annuel.

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

Fait à Paris, le 20/05/2026.

SAS AXYLIA,
Président du Conseil de Surveillance, représentée par Monsieur Vincent Auriac

EDITO
RAPPORT DE GESTION
LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2025
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
PROJET DE RÉSOLUTION
POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION ET DE CONTRÔLE INTERNE



^ #343 - 25 rue Clovis Cappon
76190 Yvetot

05

Projet de résolutions



▾ RÉSOLUTIONS VOTÉES EN ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 2025

Exercice clos le 31 décembre 2025

Les associés de la SCPI Kyaneos Pierre sont convoqués en Assemblée Générale Ordinaire au siège de Kyaneos Asset Management au 1578 Avenue de la 2^e Division Blindée, 30133 Les Angles :

- ▲ Sur première le lundi 22 juin 2026 à 11h30.
- ▲ Sur seconde convocation, dans l'hypothèse où le quorum ne serait pas atteint sur première convocation, le lundi 29 juin 2026 à 11h30.

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

Première résolution - Approbation des comptes et quitus

L'Assemblée Générale Ordinaire, ayant pris connaissance des rapports présentés par la Société de Gestion et le Conseil de Surveillance, ainsi que du rapport général du Commissaire aux Comptes, propose d'approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 tels qu'ils lui ont été soumis, qui se traduisent par un bénéfice de l'exercice de 17 143 492,22€ ; et propose de donner quitus à Kyaneos Asset Management pour sa gestion en 2025.

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-I06 du Code Monétaire et Financier, propose d'approuver les conventions conclues entre la SCPI et la Société de Gestion, au titre de l'exercice 2025, étant précisé que les conventions conclues avec les sociétés liées Kyaneos Gestion et AMG Services font l'objet des septième et huitième résolutions, conformément à l'article 18 des statuts.

Troisième résolution - Affectation du résultat

L'Assemblée Générale Ordinaire propose d'affecter le bénéfice de l'exercice 2025 s'élevant à 17 143 492,22€ de la manière suivante :

- ▲ En affectation aux dividendes, correspondant aux acomptes déjà versés : 16 898 604,00€
- ▲ En affectation au report à nouveau : 244 888,22€

Quatrième résolution - Approbation de la valeur comptable

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2025

telle qu'elle lui est présentée, qui s'élève à 194.50€ 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 2025, telle qu'elle lui est présentée, qui s'élève à 187,10€ 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 2025, telle qu'elle lui est présentée, qui s'élève à 225,26€ par part.

Septième résolution - Approbation du gestionnaire locatif Kyaneos Gestion

L'Assemblée Générale Ordinaire propose d'accepter qu'une partie ou la totalité de la gestion locative des immeubles soit confiée à la société « Kyaneos Gestion » qui est une société liée à Kyaneos Asset Management (Société de Gestion de la SCPI Kyaneos Pierre). Il est rappelé que « Société liée » signifie que l'actionnaire majoritaire de Kyaneos Gestion est le même que celui de Kyaneos Asset Management. À titre d'information, l'actionnaire majoritaire est également Président de Kyaneos Asset Management.

Afin d'encadrer ce conflit d'intérêts, un appel d'offres 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.

A titre d'information, en 2025, les frais de gestion locative et d'honoraires de gestion s'élèvent à 2 318 479,17€.

EDITO
RAPPORT DE GESTION
LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2025
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
PROJET DE RÉSOLUTIONS
POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION ET DE CONTRÔLE INTERNE

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

L’Assemblée Générale Ordinaire propose d’accepter qu’une partie ou la totalité des travaux de maintenance et de dépannage divers soit confiée à la société « AMG Services » qui est une société liée à Kyaneos Asset Management (Société de Gestion de la SCPI Kyaneos Pierre). Il est rappelé que « Société liée » signifie que l’actionnaire majoritaire de AMG Services est le même que celui de Kyaneos Asset Management. À titre d’information, l’actionnaire majoritaire est également Président de Kyaneos Asset Management.

Afin d’encadrer ce conflit d’intérêts, les travaux de maintenance et de dépannage seront facturés à l’aide d’un bordereau de prix unitaire. Ce bordereau de prix unitaire sera validé par des personnes n’ayant pas de conflit d’intérêts et l’expérience nécessaire pour veiller à l’intérêt des porteurs de parts de la SCPI Kyaneos 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.

A titre d’information, en 2025, le montant total des travaux effectués par la société AMG Services pour le compte de la SCPI Kyaneos Pierre s’élève à 1 071 516,45€.

Neuvième résolution - Rémunération du conseil de surveillance

L’Assemblée Générale Ordinaire décide, pour l’exercice 2025, de ne pas allouer de rémunération aux membres du Conseil de surveillance.

Dixième 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 DÉCEMBRE 2025
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
PROJET DE RÉSOLUTIONS
POLITIQUE 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 2025

	TOTAL DES SALARIÉS	PRENEURS DE RISQUES (EN %)
Nombre de salariés en équivalent temps plein	32	5 (soit 15,6 %)
Rémunération fixe	1 484 255 €	298 635 € (soit 20,1 %)
Rémunération variable non différée	20 000 €	10 000 €
Rémunération variable différée	0 €	0 €

I. Politique de rémunération

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

Ces collaborateurs sont identifiés comme étant des preneurs de risques : membres du Directoire, gérants immobiliers, responsables de département, collaborateurs exerçant des fonctions de contrôle ou de gestion des risques. Au 31 décembre 2025, 5 collaborateurs sont identifiés comme preneurs de risques.

Afin d'effectuer les calculs de répartition des salaires entre preneurs et non preneurs de risques, nous avons utilisé les salaires annuels nets imposables. Ainsi, en décembre 2025, sur les 32 collaborateurs de Kyaneos AM, 5 sont identifiés comme preneurs de risques et leur rémunération est égale à un total net annuel de 298 635 € (20,1%). La rémunération nette des 27 non-preneurs de risque est égale à 1 185 620 € (79,9%). Afin de s'assurer que ces données reflètent au mieux la réalité de la répartition des rémunérations entre preneurs et non-preneurs de risques, nous avons annualisé les salaires afin de retraiter d'éventuels congés sans solde ou congés maternité.

À titre d'information, et par souci de cohésion sociale et respect du travail de l'ensemble des collaborateurs de Kyaneos AM, le Président fondateur 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 incluse (cf. paragraphe ci-dessous), hors période d'essai.

2. Élément quantitatif de la rémunération perçue au titre de la performance financière 2025

Le Dirigeant Responsable/Directeur Travaux ainsi que la Responsable Comptabilité/Finance ont 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 2025

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 non différée, pour les collaborateurs concernés.

Aucune prime liée à la performance extra-financière n'a été versée en 2025.

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.

EDITO

RAPPORT DE GESTION

LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2025

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

PROJET DE RÉSOLUTION

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION ET DE CONTRÔLE INTERNE

- △ 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 délégataires.

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.
- △ Le contrôle de second niveau a été internalisé en 2025. Le RCCI 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.
- △ un troisième niveau de contrôle (contrôle périodique), également externalisé à un prestataire spécialisé.

EDITO	RAPPORT DE GESTION	LES COMPTES AU 31 DECEMBRE 2025	RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	PROJET DE RESOLUTION	POLITIQUE DE REMUNERATION ET DE CONTROLE INTERNE
-------	--------------------	------------------------------------	---------------------------------------	----------------------	--

▾ POLITIQUE RELATIVE À L'INTÉGRATION DES RISQUES DE DURABILITÉ ET PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES - EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2025

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 analyser les éventuels PPRN (Plan de Prévention

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 fixé des objectifs sur les principales incidences négatives de son activité de gestion d'actifs immobiliers.

EDITO
RAPPORT DE GESTION
LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2025
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
PROJET DE RÉSOLUTION
POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION ET DE CONTRÔLE INTERNE

▲ Pour les SCPI Kyaneos Denormandie, dites fiscales : ▲ Pour la SCPI Kyaneos Pierre :

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

EDITO
RAPPORT DE GESTION
LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2025
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
PROJET DE RÉOLUTION
POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION ET DE CONTRÔLE INTERNE

▾ POLITIQUE « ESG » - EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2025



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 distinctes :

- 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, 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 s'engage 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 :

- 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 s'engage à ce que 80% des logements détenus aient une note de qualité du logement supérieure ou égale à 3 sur 5 dans les 12 mois suivant l'acquisition de l'immeuble. Ces données sont communiquées dans le rapport annuel.

EDITO
RAPPORT DE GESTION
LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2025
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
PROJET DE RÉSOLUTION
POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION ET DE CONTRÔLE INTERNE

ANNEXE PÉRIODIQUE SFDR

Modèle d'informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit : SCPI Kyaneos Pierre
Identifiant d'entité juridique : Kyaneos AM

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Par investissement durable, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La taxinomie de l'UE est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020 / 852, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Ce règlement n'établit pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

▢ Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable?

Oui

Non

- | | |
|---|---|
| <p><input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : ____%</p> <p><input type="checkbox"/> Dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</p> <p><input type="checkbox"/> Dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</p> <p><input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ____%</p> | <p><input type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de ____% d'investissements durables</p> <p><input type="checkbox"/> Ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</p> <p><input type="checkbox"/> Ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</p> <p><input type="checkbox"/> Ayant un objectif social</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables</p> |
|---|---|

Les indicateurs de durabilité permettent de mesurer la manière dont les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

⚠ Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

La SCPI Kyaneos Pierre a pour objectif d'améliorer la qualité du logement en France. Plus précisément du parc immobilier locatif privé dans les petites et moyennes villes de province. Ainsi, la stratégie d'investissement porte sur un triple objectif :

- Offrir un rendement en adéquation avec le marché immobilier résidentiel,
- Améliorer l'efficacité énergétique des logements acquis pour diminuer la consommation d'énergie et les émissions de Gaz à Effet de Serre (cf. indicateurs plus bas),
- Améliorer la qualité du logement pour le confort de nos locataires (cf. indicateur plus bas).

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Au 31/12/2025, les notes sont les suivantes :

- Efficacité énergétique : 87.22% des logements ont une note supérieure ou égale à 3/5.
- Qualité du logement / confort des locataires : 82.2% des logements ont une note supérieure ou égale à 3/5.

Et par rapport aux périodes précédentes ?

Au 31/12/2024, les notes étaient les suivantes :

- Efficacité énergétique : 89.9% des logements ont une note supérieure ou égale à 3/5.
- Qualité du logement / Confort des locataires : 84.27% des logements ont une note supérieure ou égale à 3/5.

Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser et comment l'investissement durable a-t-il contribué à ces objectifs ?

La SCPI Kyaneos Pierre n'a pas d'objectif d'investissement durable.

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a partiellement réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Sans objet, car la SCPI n'a pas d'investissement durable.

- Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

Sans objet, car la SCPI n'a pas d'investissement durable.

- Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ? Description détaillée :

Sans objet, car la SCPI n'a pas d'investissement durable.

▢ Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser et comment l'investissement durable a-t-il contribué à ces objectifs ?

Indicateur d'incidences négatives sur la durabilité	Élément de mesure	Données 2025
17. Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers	Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles.	0%
18. Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique.	100%
20. Production de déchets d'exploitation	Part des actifs immobiliers qui n'est pas équipée d'installations de tri des déchets ni couverte par un contrat de valorisation ou de recyclage des déchets.	90%, soit la totalité des logements sont équipés d'installations de tri des déchets, ainsi 10% est la part des actifs immobiliers qui ne sont pas équipés d'installations de tri des déchets.
22. Artificialisation des sols	Part de surface non végétale (surfaces des sols sans végétation, ainsi que des toitures, terrasses et façades non végétalisées) dans la surface totale des parcelles de tous les actifs.	0%, la SCPI Kyaneos Pierre n'a effectué que de la rénovation : aucune construction neuve donnant lieu à une artificialisation des sols.

▢ Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?

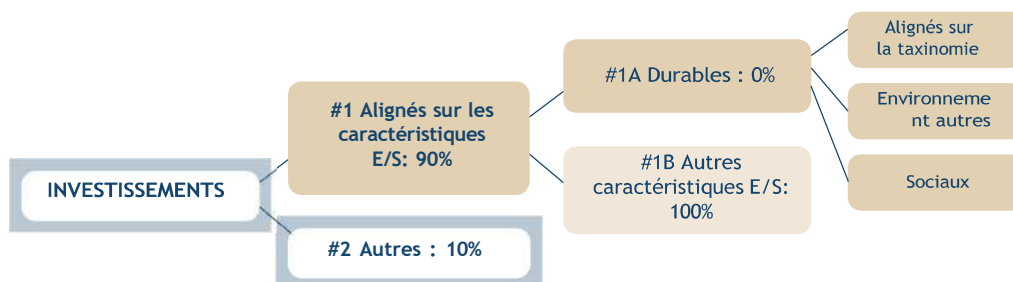
Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Immobilier	Résidentiel	90%	France

La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence.

▴ Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

90% soit la totalité de la poche d'immobilier résidentiel a une note de durabilité.

Quelle était l'allocation des actifs ?



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et s'accompagne de critères spécifiques de l'Union.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Quelle était l'allocation des actifs ?

90% immobilier résidentiel.
10% immobilier tertiaire.

▴ Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La SCPI n'a pas pour objectif l'investissement durable et ne s'engage pas à un minimum d'investissement aligné sur la taxinomie de l'UE (c'est-à-dire qu'il pourrait être de 0). Les graphiques ci-dessous indiquent en vert le pourcentage minimum d'investissements qui sont alignés sur la taxinomie de l'UE. Les graphiques montrent l'alignement sur la Taxinomie par rapport à tous les investissements de la SCPI.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :
- du chiffre d'affaires pour refléter le caractère écologique actuel des sociétés bénéficiaires des investissements des dépenses d'investissement (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, ce qui est pertinent pour une transition vers une économie verte ;
- des dépenses d'exploitation (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.

L'allocation des actifs permettent de mesurer la manière dont les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit

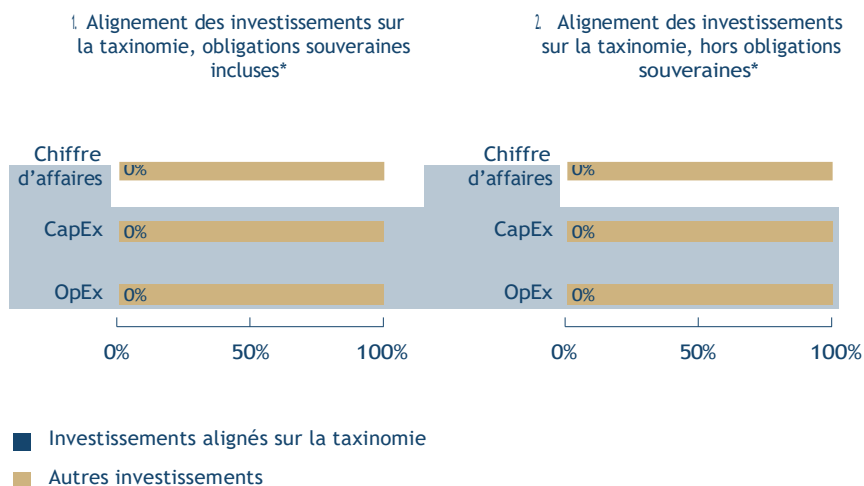
📌 **Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE ?**

- Oui
 Non

Les activités **habilitantes** permettent à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif.

Les activités **transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobre en carbone, et entre autres, dont les niveaux d'émissions de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

Les graphiques ci-dessous font apparaître en jaune le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.



* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

Quelle était la part des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

Non applicable.

Où se situe le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE par rapport aux périodes de référence précédentes ?

Non applicable.

📌 **Quelle était la part d'investissements durables ayant un objectif environnemental non alignés sur la taxinomie de l'UE ?**

La SCPI n'a pas pour objectif d'investir dans des investissements durables sur le plan environnemental.



Ce symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne tiennent pas compte des critères en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 2020/852.

▴ Quelle était la part d'investissements durables sur le plan social ?

La SCPI n'investit pas dans des investissements socialement durables.

▴ Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité et existait-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

Les investissements inclus dans le poste «#2 Autres» sont principalement composés de « pieds d'immeuble », i.e. de commerce, bureaux ou autres activités tertiaires présentes dans l'immeuble au moment de l'acquisition. En effet, la SCPI Kyaneos Pierre privilégie les acquisitions d'immeubles en pleine propriété afin de réaliser des travaux lorsqu'elle le décide sans avoir besoin de le valider lors d'une Assemblée Générale de Copropriétaire. Ainsi, il peut arriver qu'il y ait des locaux tertiaires (bureaux, commerces, professions libérales etc...) dans les immeubles acquis par la SCPI Kyaneos Pierre. Il n'existe pas de garanties environnementales et sociales spécifiques pour ces actifs.

▴ Quelles mesures ont été prises pour respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Aucun indice spécifique n'a été conçu comme référence pour déterminer si la SCPI est alignée sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promet. Cette question et les questions ci-dessous ne sont donc pas applicables.

▴ Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence durable ?

Non applicable.

En quoi l'indice de référence différerait-il d'un indice de marché large ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur Les indices de l'objectif d'investissement durable ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

Non applicable.

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promet.

SOCIÉTÉ DE GESTION

Kyaneos Asset Management

Siège social : 1578 Avenue de la 2^e Division Blindée
Immeuble Grand Angles – 30133 Les Angles
834 610 313 RCS Nîmes
Agrément AMF : GP-18000002 du 26/02/18
Président : Monsieur Jérémie ROUZAUD

SCPI Kyaneos Pierre

Siège social : 1578, Avenue de la 2^e Division Blindée
Immeuble Grand Angles – 30133 Les Angles
839 154 614 RCS Nîmes
VISA 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 : Madame Madejy THIMOTHEE, Madame Sandrine BEGOU,
Monsieur François VINCENT-GENOD, Monsieur Denis MILLARD,
SARL ALLEGROW représenté par Monsieur David DANO et SCI
MOUSTICOT représenté par Michaël JULES.

Commissaire aux Comptes

Titulaire : FI Partners représenté par 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



KYANEOSAM.COM



OÙ NOUS TROUVER ?

Kyaneos Asset Management
Immeuble Grand Angle
1578 Avenue de la 2^e Division Blindée
30133 Les Angles



COMMENT NOUS CONTACTER ?

04 86 34 80 73
contact@kyaneosam.com