



KYANEOS

**RAPPORT ANNUEL
EXERCICE 2024**

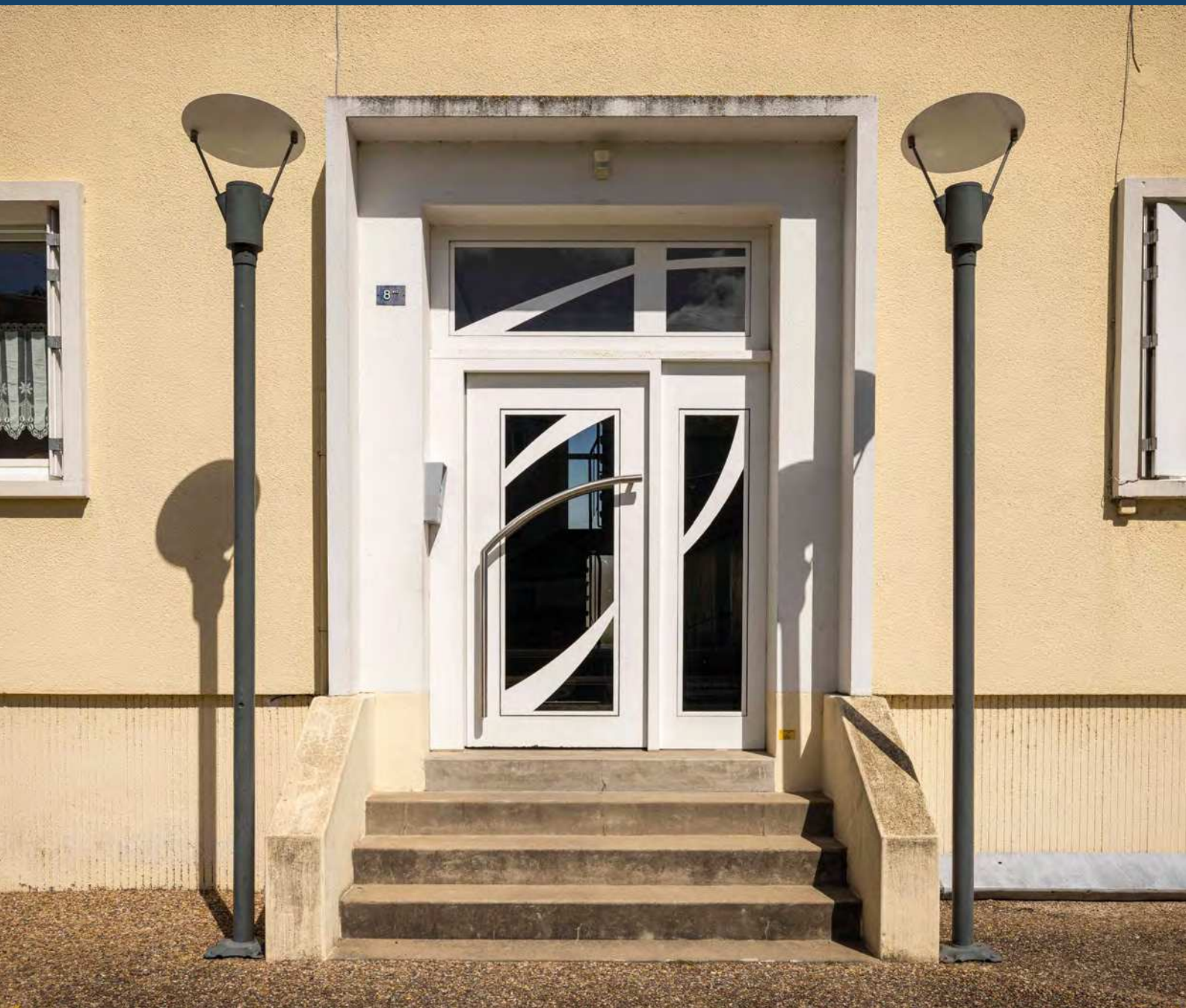
SCPI KYANEOS DENORMANDIE

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

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



SOMMAIRE



^ #4 - 8 rue Ronceraie 41000 Blois

4	Chiffres clés
5	Édito
7	Rapport de gestion
17	Les comptes au 31.12.2024
28	Rapport du commissaire aux comptes
33	Projet de résolutions
38	Politique de rémunération et de contrôle interne
44	Annexe périodique SFDR

Avertissement

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

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

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

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

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

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



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

	31.12.2024
Capitalisation (en prix de souscription)	11 405 150 €
Valeur Vénale	11 330 900 €
Résultat par part en pleine jouissance	28,16 €
Dividende par part en pleine jouissance	28 €
Nombre d'immeubles	19
Nombre de lots	113
Surface totale en m²	6 695 m²
Nombre d'associés	258
Nombre total de parts	11 456

Chiffres clés





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

01 Edito





Chères associées, chers associés,

Comme nous vous l'indiquions l'année dernière, les rapports annuels seront désormais un peu répétitifs, dans la mesure où les informations relatives aux gains énergétiques ne seront plus actualisées. En effet, ces gains ont été obtenus lors des travaux de rénovation initiale, et nous n'anticipons pas d'autres interventions – hormis les opérations de maintenance et d'entretien courant – pendant toute la durée de vie de votre SCPI.

Le rendement s'est stabilisé en 2024 autour de **7 € par part de dividende trimestriel**, soit un taux de distribution de 2,8%. Ce niveau reste certes inférieur à l'objectif initial que nous nous étions fixé pour la SCPI Kyaneos Denormandie, mais il permet, combiné à l'avantage fiscal (2% par an pendant 9 ans), d'atteindre une performance financière plus que raisonnable.

Les derniers chantiers qui nous avaient posé des difficultés ont été achevés en 2024, permettant ainsi de débiter pleinement la période de location de votre SCPI, qui durera 9 ans. Durant cette période, nous mettrons tout en œuvre pour optimiser le taux d'occupation financier ainsi que le dividende trimestriel qui vous sera versé.

Vous trouverez ci-dessous le tableau récapitulatif des économies d'énergie réalisées sur l'ensemble des immeubles. Encore une fois, un grand merci pour votre confiance, qui nous a permis de mener à bien ces travaux de rénovation !

La société de gestion

▽ ÉVOLUTION DES DPE PAR IMMEUBLE AVANT/APRÈS TRAVAUX

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

*Ces acquisitions ne répondent pas aux obligations du Dispositif Denormandie et correspondent à un objectif de place-



^ #3 - 3 rue du Rempart Touronc
09100 Pamiers

02

Rapport de gestion



▾ INTRODUCTION

Le parc immobilier de la SCPI Kyaneos Denormandie est définitif et tous les travaux sont terminés. Le rendement a augmenté chaque trimestre depuis 2023.

▾ ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Nous vous convoquerons prochainement en Assemblée Générale Ordinaire, afin de vous rendre compte de la vie de votre société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024. Après avoir entendu notre rapport de gestion, vous prendrez connaissance du rapport du Conseil de Surveillance.

Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2024 seront soumis à votre approbation après la communication des rapports du Commissaire aux Comptes. La date et les résolutions proposées sont inscrites à la page 36.

▾ POLITIQUE DE GESTION ET DE SUIVI

Ce paragraphe constitue désormais un rappel des années précédentes : La SCPI est constituée de 108 lots, répartis sur 14 villes et 10 départements différents. Concernant la typologie des actifs :

▲ 15% sont des maisons ou « maisons de ville »

▲ 60% des logements ont 2 chambres ou plus.

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

▾ DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

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

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

▾ EVÈNEMENT IMPORTANTS RENCONTRÉS DURANT L'EXERCICE

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

▾ DIFFICULTÉS PARTICULIÈRES RENCONTRÉES DURANT L'EXERCICE

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

▾ PATRIMOINE IMMOBILIER

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

▾ ETAT D'ENDETTEMENT DE LA SCPI

Les prêts de votre SCPI sont répartis entre :

▲ Les subventions sous forme de prêt à taux 0,25% d'Action Logement

▲ Les prêts réalisés auprès d'organisme bancaire

Au 31/12/2024, la dette représente 28% de la capitalisation de la SCPI, qui est autorisée à s'endetter au maximum à 40%.

▾ TRAVAUX ET VALORISATION

Pour rappel, le montant total des travaux n'inclut pas les subventions.

▽ RÉSULTAT À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

	31.12.2024
Prix de souscription total	N/A
Résultat de l'exercice	322 634 €
Dividende versé (par part en pleine jouissance)	28 €
Taux de distribution annualisé sur valeur de marché	2.80 %
Report à nouveau cumulé, en capital (par part en pleine jouissance)	0.16 €

▽ CAPITAL, VALEUR ET MARCHÉ DES PARTS

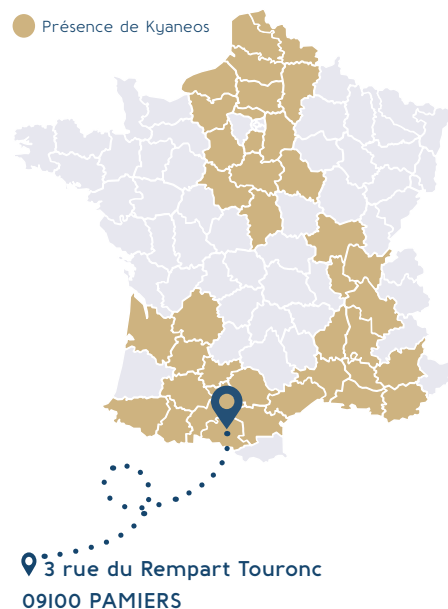
ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	NOMBRE DE PARTS AU 31/12	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12	PRIX DE SOUSCRIPTION AU 31/12
2024	8 592 000 €	11 456	258	N/A



^ #17 - 6 rue Périer - 45200 Montargis

EXEMPLES DE RÉNOVATION RÉALISÉE PAR LA SCPI KYANEOS DENORMANDIE

AVANT



La petite histoire

La SCPI Kyaneos Denormandie a fait l'acquisition d'un immeuble de 470m² comportant 7 logements au 3 rue du Rempart Touronc à Pamiers, dans le département de l'Ariège. Il s'agit d'un bâtiment datant du début du siècle comportant un grand garage pouvant accueillir les véhicules des locataires.

APRÈS

Quoi de neuf ?

Travaux réalisés sur l'immeuble :

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



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

EDITO

RAPPORT DE GESTION

LES COMPTES
AU 31 DÉCEMBRE 2024

RAPPORT DU COMMISSAIRE
AUX COMPTES

PROJET
DE RÉOLUTIONS

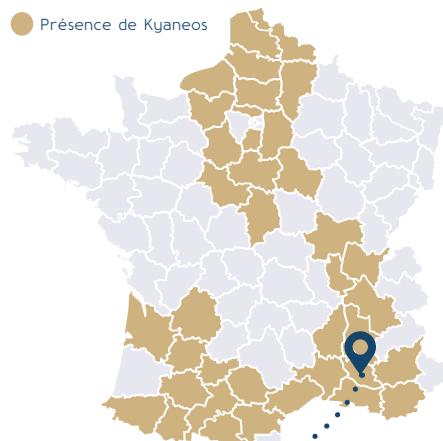
POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION
ET DE CONTRÔLE INTERNE

EXEMPLES DE RÉNOVATION RÉALISÉE PAR LA SCPI KYANEOS DENORMANDIE

AVANT



● Présence de Kyaneos



88 - 100 chemin de Donne
84300 Cavaillon



La petite histoire

La SCPI Kyaneos Denormandie a fait l'acquisition d'un ensemble de 4 maisons mitoyennes de 232m² au 88 - 100 chemin de Donne à Cavaillon, dans le département de Vaucluse. Les maisons étaient laissées à l'abandon depuis plusieurs dizaines d'années.

EDITO

RAPPORT DE GESTION

LES COMPTES
AU 31 DÉCEMBRE 2024

RAPPORT DU COMMISSAIRE
AUX COMPTES

PROJET
DE RÉOLUTIONS

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION
ET DE CONTRÔLE INTERNE

APRÈS

Quoi de neuf ?

Travaux réalisés sur les maisons :

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



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

EDITO

RAPPORT DE GESTION

LES COMPTES
AU 31 DÉCEMBRE 2024

RAPPORT DU COMMISSAIRE
AUX COMPTES

PROJET
DE RÉOLUTIONS

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION
ET DE CONTRÔLE INTERNE

EXEMPLES DE RÉNOVATION RÉALISÉE PAR LA SCPI KYANEOS DENORMANDIE

AVANT



La petite histoire

La SCPI Kyaneos Denormandie a fait l'acquisition d'un immeuble de 260m² au 6 rue Pérrier dans le centre-ville de Montargis, dans le Loiret. Kyaneos a créé 4 logements familiaux dans cet immeuble qui abritait auparavant des bureaux.

EDITO

RAPPORT DE GESTION

LES COMPTES
AU 31 DÉCEMBRE 2024

RAPPORT DU COMMISSAIRE
AUX COMPTES

PROJET
DE RÉOLUTIONS

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION
ET DE CONTRÔLE INTERNE

APRÈS

Quoi de neuf ?

Travaux réalisés sur l'immeuble :

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



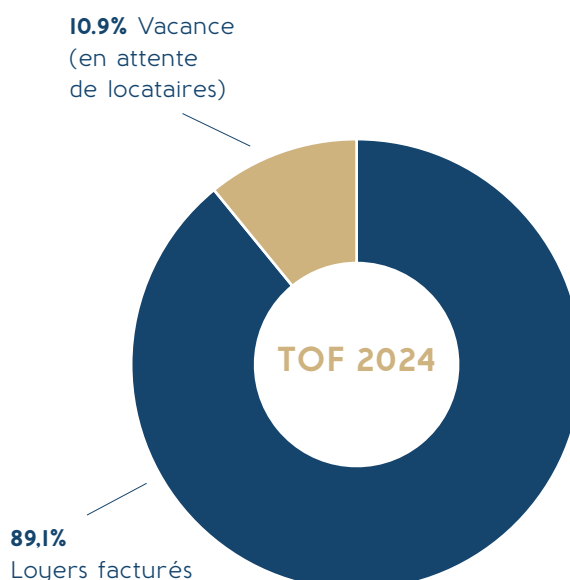
Le petit + qui fait la différence !
Nous avons donné une seconde vie
au parquet en bois déjà existant.

▾ PATRIMOINE IMMOBILIER DE LA SCPI

	Ville	Adresse	Date d'acquisition	Prix d'acquisition + frais de notaire	Studio et P2	P3 et +	Lots habitation total	Tertiaire	Surface habitation	Surface habitable totale
1	CAVAILLON	88 - 100 chemin de Donne	18/09/2020	253 670 €	-	4	4	-	232	232
2	MONTARGIS	85 avenue Charles De Gaulle	29/09/2020	251 669 €	1	3	4	-	217	217
3	PAMIER	3 rue du Rempart Touron	30/09/2020	472 796 €	3	4	7	-	468	468
4	BLOIS	8 rue Ronceraie	28/10/2020	643 788 €	-	8	8	-	530	530
5	CARPENTRAS	26 impasse Sainte Anne	22/12/2020	887 000 €	13	4	17	-	913	913
6	BÉZIERS	31 rue Bertrand	11/02/2021	300 000 €	1	4	5	-	337	337
7	AUCH	3 rue d'Etigny	19/02/2021	687 000 €	9	3	12	2	615	669
8	BRIGNOLES	16 rue des cordeliers	21/02/2021	271 000 €	2	2	4	-	220	220
9	MAZAMET	2 rue Louis Barthou	21/04/2021	302 000 €	2	3	5	1	411	426
10	CARPENTRAS	22 place de l'Horloge	30/04/2021	447 000 €	5	1	6	-	271	271
11	BÉZIERS	10 rue Dessalles	06/05/2021	407 554 €	1	3	4	-	270	270
12	NARBONNE	16 rue Louis Blanc	21/05/2021	359 830 €	3	3	6	-	283	283
13	ROMORANTIN-LANTHAY	39 et 37 rue Saint Fiacre	28/05/2021	97 528 €	2	0	2	-	110	110
14	MONTEREAU-FAULT-YONNE	15 rue Daniele Casanova	22/09/2021	571 207 €	3	4	7	-	406	406
15	NARBONNE	7 et 7 bis rue Chaptal	06/10/2021	555 500 €	1	4	5	-	374	374
16	MONTFAVET	21 cours des Frères Folcaud	29/10/2021	333 598 €	4	-	4	-	160	160
17	MONTARGIS	6 rue Périer	24/11/2021	196 000 €	1	3	4	-	261	261
18	SELLES-SUR-CHER	14 A et 14 B rue des Roies	16/12/2021	255 384 €	-	3	3	-	210	210
19	SELLES-SUR-CHER	1 et 3 rue des Gloires	14/01/2022	298 132 €	-	3	3	-	341	341
TOTAL					51	59	110	3	6 626 m²	6 695 m²

▾ SITUATION LOCATIVE

Le Taux d'Occupation Financier a poursuivi sa progression passant de 84.2% au 31/12/2023 à 89.1% au 31/12/2024. Nous anticipons une poursuite de l'amélioration de cet indicateur dans les mois à venir.



▼ RÉSULTATS FINANCIERS

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

▼ DÉLAI DE PAIEMENT DES FACTURES : 100% ENTRE 1J ET 30J

En 2024, les fournisseurs de la SCPI sont uniquement des artisans réalisant des travaux dans nos immeubles. Le plus fréquemment, les factures sont payées de la façon suivante :

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

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

▼ FAITS SIGNIFICATIF 2024

Néant

EDITO

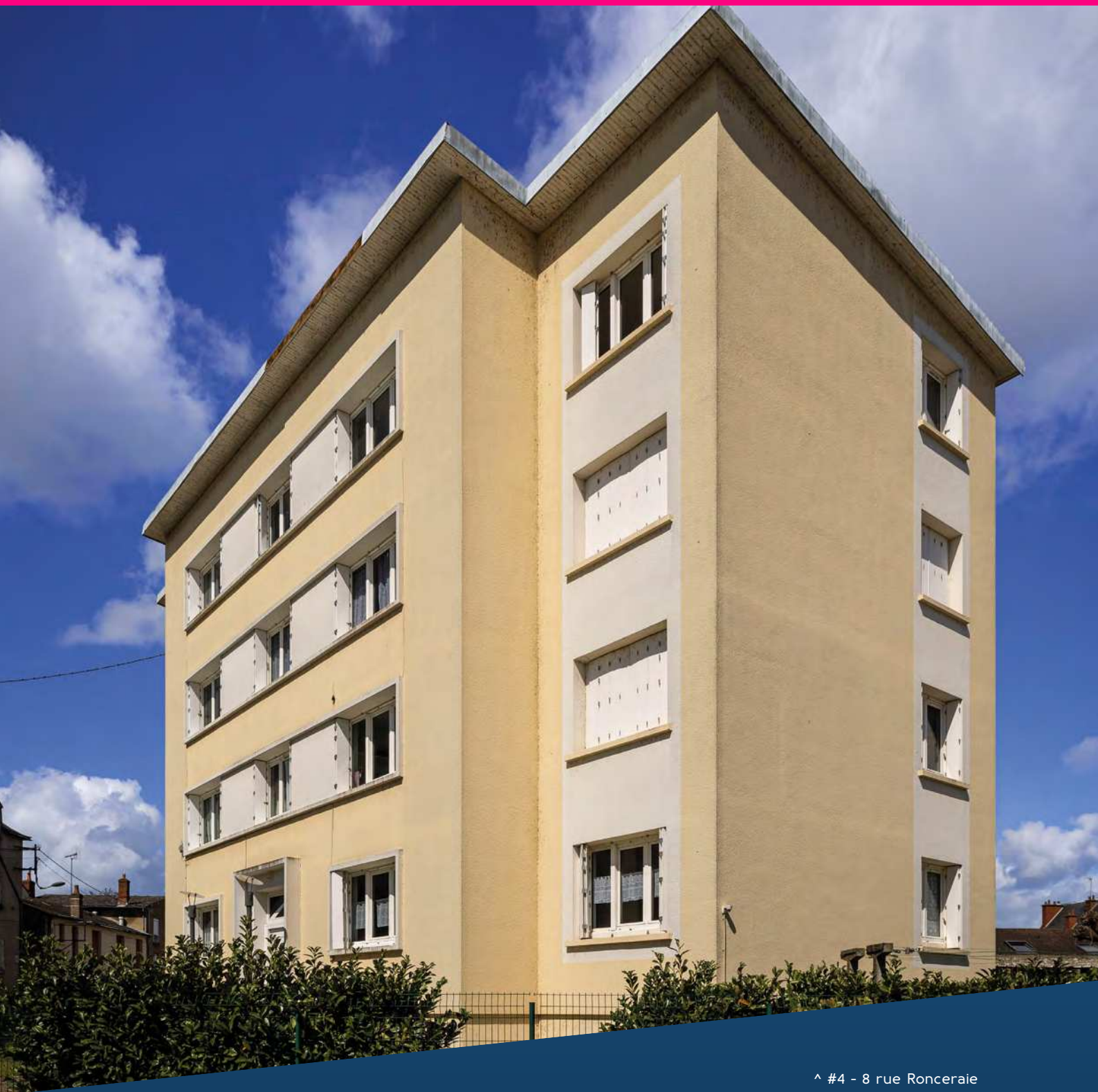
RAPPORT DE GESTION

LES COMPTES
AU 31 DÉCEMBRE 2024

RAPPORT DU COMMISSAIRE
AUX COMPTES

PROJET
DE RÉSOLUTIONS

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION
ET DE CONTRÔLE INTERNE



^ #4 - 8 rue Ronceraie
41000 Blois

03 Comptes 2024



▾ ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2024

	ANNÉE N		ANNÉE N-1	
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS	VALEURS BILANTIELLES	VALEUR ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEUR ESTIMÉES
Immobilisations locatives :				
Droits réels				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissement concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	12 573 581 €	11 330 900 €	12 155 721 €	11 070 800 €
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	12 573 581 €	11 330 900 €	12 155 721 €	11 070 800 €

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 2024

RAPPORT DU COMMISSAIRE
AUX COMPTES

PROJET
DE RÉSOLUTIONS

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION
ET DE CONTRÔLE INTERNE

	ANNÉE N		ANNÉE N-1	
III - AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION	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	53 424 €	53 424 €	28 379 €	28 379 €
Autres créances	45 037 €	45 037 €	12 158 €	12 158 €
Provision pour dépréciation des créances				
Valeurs de placement et disponibilités :				
VMP				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	47 609 €	47 609 €	27 029 €	27 029 €
TOTAL III - ACTIFS D'EXPLOITATION	146 070 €	146 070 €	67 565 €	67 565 €
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				
Emprunt et dettes financières diverses	50 981 €	50 981 €	42 154 €	42 154 €
Emprunt et dette auprès d'établissements de crédit	2 984 005 €	2 984 005 €	2 500 477 €	2 500 477 €
Dettes d'exploitation				
Fournisseurs et comptes rattachés	4 560 €	4 560 €		
Locataires et comptes rattachés				
Dettes sur immobilisation et comptes rattachés				
Autres dettes diverses	9 900 €	9 900 €	5 780 €	5 780 €
TOTAL IV - PASSIFS D'EXPLOITATION	3 049 446 €	3 049 446 €	2 548 411 €	2 548 411 €
V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
Charges constatées d'avance	66 299 €	66 299 €	54 034 €	54 034 €
Produits constatés d'avance				
TOTAL V - COMPTES DE RÉGULARISATION	66 299 €	66 299 €	54 034 €	54 034 €
TOTAL CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	9 736 504 €		9 728 909 €	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		8 493 823 €		8 643 988 €

▾ VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT N-I	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
Capital	8 592 000 €			8 592 000 €
Capital souscrit	8 592 000 €			8 592 000 €
Primes d'émission ou de fusion	1 061 044 €			1 061 044 €
Prime d'émission ou de fusion	2 813 150 €			2 813 150 €
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission/fusion	- 1 752 106 €			- 1 752 106 €
Écarts de réévaluation				
Écarts sur dépréciation des immeubles actifs				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés				
Réserves				
Report à nouveau	- 1 240 €	2 641 €		1 401 €
Résultat de l'exercice	300 497 €	- 300 497 €	322 634 €	322 634 €
Acompte sur distribution	- 223 392 €	297 856 €	- 315 040 €	- 240 576 €
TOTAL GÉNÉRAL	9 728 909 €	0 €	7 594 €	9 736 504 €

▾ ENGAGEMENT HORS BILAN

Au 31.12.2024, le montant total de la dette envers les établissements de crédit s'établit à 2 984 005 €. Le montant pour les hypothèques et privilège du prêteur de deniers (PPDs) sur les actifs immobiliers est identique.

	31.12.2024
Dettes garanties	2 984 005 €
Engagements donnés sur les placements immobiliers	2 984 005 €
Engagements donnés/reçus sur les instruments financiers	

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2024

	ANNÉE N	ANNÉE N-1
I - PRODUITS IMMOBILIERS		
Loyers	652 359 €	545 563 €
Charges facturées		
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes		
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS	652 359 €	545 563 €
I - CHARGES IMMOBILIÈRES		
Charges ayant leur contrepartie en produit		
Travaux de gros entretiens		
Charges d'entretien du patrimoine locatif	92 894 €	72 434 €
Dotations aux provisions pour gros entretiens		
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	56 520 €	52 185 €
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	
Impôts, taxes et versements assimilés	102 966 €	98 679 €
TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES	252 379 €	223 298 €
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	399 980 €	322 266 €
I - PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation		
Reprises de provisions pour créances douteuses		
Autres produits d'exploitation		
TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION		
II - CHARGES D'EXPLOITATION		
Commission de la Société de Gestion		
Charges d'exploitation de la Société	43 551 €	24 752 €
Diverses charges d'exploitation		
Dotations aux amortissements d'exploitation	165 €	
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciation des créances douteuses		
TOTAL II - CHARGES D'EXPLOITATION	43 717 €	24 752 €
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	- 43 717 €	- 24 751 €

t

EDITO

RAPPORT DE GESTION

LES COMPTES
AU 31 DÉCEMBRE 2024

RAPPORT DU COMMISSAIRE
AUX COMPTES

PROJET
DE RÉSOLUTIONS

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION
ET DE CONTRÔLE INTERNE

I - PRODUITS FINANCIERS		
Dividende de participations non contrôlées		
Produit d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	99 €	23 845 €
Reprises de provision sur charges financières		
TOTAL I - PRODUITS FINANCIERS	99 €	23 845 €

II - CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts d'emprunts	33 728 €	20 862 €
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
TOTAL II - CHARGES FINANCIÈRES	33 728 €	20 862 €
RÉSULTAT FINANCIER	- 33 629 €	2 982 €

I - PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels		
Reprises de provisions exceptionnelles		
TOTAL I - PRODUITS EXCEPTIONNELS		

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

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL		
RÉSULTAT NET	322 634 €	300 497 €

▾ RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

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

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

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

Déroptions

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

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

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

Précisions apportées sur les méthodes d'évaluation

Règles générales d'établissement des comptes

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

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

▴ un compte de résultat.

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

▴ Les engagement hors bilan.

Principales règles d'évaluation des Immobilisations locatives

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

Valeurs vénale des immeubles locatifs

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

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

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

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

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

Au 31 décembre 2024, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier détenue en direct par Kyaneos Denormandie est de 11 330 900 €.

Valeurs vénale 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 2024, la SCPI Kyaneos Denormandie n'a aucun titre, part ou action d'entité admise à l'actif des SCPI.

Changement de présentation

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

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

Entretien des immeubles

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

Changement de méthode

Néant

	EXERCICE N		EXERCICE N-1	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
Droits réels				
Habitations (>80% des revenus)	12 573 581 €	11 330 900 €	12 155 721 €	11 070 800 €
Total	12 573 581 €	11 330 900 €	12 155 721 €	11 070 800 €
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	12 573 581 €	11 330 900 €	12 155 721 €	11 070 800 €

IMMEUBLES

VENTILATION PAR NATURE - VALEUR BRUTE	EXERCICE N-1	ACQUISITIONS	CESSIONS	EXERCICE N
Terrains nus				
Terrains et constructions	12 922 726 €	562 964 €		13 485 690 €
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations en cours de construction				
Autres*	- 767 005 €	- 147 998 €		- 915 003 €
TOTAL	12 155 721 €	414 966 €		12 570 687 €

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

▾ VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

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

▾ ACTIF D'EXPLOITATION

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	EXERCICE N
Créances locataires	53 424 €
Créances douteuses	
Dépréciation des créances locataires	
TOTAL	53 424 €

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	EXERCICE N
Autres créances	45 037 €
Intérêts ou dividendes à recevoir	
État et autres collectivités	
Syndics	
Autres débiteurs	
Charges constatées d'avance	66 299 €
TOTAL	III 336 €

▾ PASSIF D'EXPLOITATION

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	EXERCICE N
Emprunts	2 984 005 €
Concours bancaires courants	
Total de dettes envers les établissements de crédit	2 984 005 €
Total des dépôts de garantie reçus	50 981 €
Locataires débiteurs	
Fournisseurs et comptes rattachés	4 560 €
État et autres collectivités	
Autres créditeurs	9 900 €
Produits constatés d'avance	
TOTAL DES AUTRES DETTES	3 049 446 €

EMPRUNTS

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	JUSQU'À 1 AN	1-5 ANS	>5 ANS	TOTAL
Emprunts à taux fixe			2 984 005 €	2 984 005 €
Emprunts amortissables			2 879 684 €	2 879 005 €
Emprunts "In Fine"			104 320 €	104 320 €
Emprunts à taux variables				
Emprunts amortissables				
Emprunts "In Fine"				
TOTAL			2 984 005 €	2 984 005 €

RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

RÉSULTAT ET DISTRIBUTION	
Prix de souscription	N/A
Résultat	322 634 €
Dividende versé au titre de l'année (par part en pleine jouissance)	28,00 €
Taux de distribution sur valeur de marché	2,80%
Report à nouveau cumulé par part en capital	0,16 €

CHIFFRES SIGNIFICATIFS

COMPTE DE RÉSULTAT	
Produits de la SCPI	652 359 €
dont loyers	652 359 €
Total des charges	329 824 €
Résultat	322 634 €
Dividende	320 768 €
ÉTAT DU PATRIMOINE ET TABLEAU DES CAPITAUX PROPRES	
Capital social	8 592 000 €
Total des capitaux propres	9 736 504 €
Immobilisations locatives	12 573 581 €
Titres, parts et actions des entités contrôlées	
AUTRES INFORMATIONS	
Bénéfices	322 634 €
Dividende	320 768 €
PATRIMOINE	
Valeur vénale / expertise hors droits	11 330 900 €
Valeur comptable	9 736 504 €
Valeur de réalisation	8 493 823 €
Valeur de reconstitution	10 239 590 €

VALORISATION DE LA SCPI

VALEURS DES PARTS	2024
Valeur immobilisée des acquisitions	12 573 581 €
Participations financières	
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	- 2 837 077 €
Valeur comptable	9 736 504 €
VALEUR COMPTABLE RAMENÉE À UNE PART	849,90 €
Valeur vénale des actifs immobiliers	11 330 900 €
Plus-value latente sur valeurs mobilières	
Valeur de réalisation	8 493 823 €
VALEUR DE RÉALISATION RAMENÉE À UNE PART	741,43 €
Frais d'acquisition des immeubles	536 457 €
Commission de souscription	1 209 310 €
Valeur de reconstitution	10 239 590 €
Nombre de parts	11 456
VALEUR DE RECONSTITUTION RAMENÉE À UNE PART	893,82 €

EMPLOI DES FONDS

EMPLOI DES FONDS	TOTAL AU 31/12/2023	DURANT L'ANNÉE 2024	TOTAL AU 31/12/2024
Fonds collectés	11 405 150 €		11 405 150 €
Plus ou moins values sur cession d'immeubles			
Retrait associés			
Achats d'immeubles	7 054 000 €		7 054 000 €
Frais d'acquisition	536 656 €	- 199 €	536 457 €
Travaux immobilisés	5 101 721 €	414 966 €	5 516 687 €
Commission de souscription	1 209 310 €		1 209 310 €
Report à nouveau	- 1 240 €	2 641 €	1 401 €
Frais de constitution			
Frais de caution			
Emprunts capital perçu	2 766 143 €	697 205 €	3 463 348 €
Emprunts capital remboursé	265 666 €	213 677 €	479 343 €
Emprunts capital restant dû	2 500 477 €	483 528 €	2 984 005 €
Sommes restant à investir	5 180 €	66 119 €	71 299 €

EDITO

RAPPORT DE GESTION

LES COMPTES
AU 31 DÉCEMBRE 2024

RAPPORT DU COMMISSAIRE
AUX COMPTES

PROJET
DE RÉOLUTIONS

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION
ET DE CONTRÔLE INTERNE



04

Rapport du Commissaire aux Comptes



▼ RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2024
À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier Kyaneos Dneormandie

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) Kyaneos Denormandie relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qui 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 2024 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

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

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

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

- ▲ le respect des principes généraux d'évaluation suivis pour l'établissement des comptes annuels
- ▲ le respect des principes et méthodes comptables applicables aux SCPI, tel qu'ils sont notamment définis par le règlement ANC 2016-03, homologué par arrêté du 7 juillet 2016.

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

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

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

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

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

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

EDITO

RAPPORT DE GESTION

LES COMPTES
AU 31 DÉCEMBRE 2024

RAPPORT DU COMMISSAIRE
AUX COMPTES

PROJET
DE RÉSOLUTIONS

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION
ET DE CONTRÔLE INTERNE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Paris, le 02 mai 2025
Le Commissaire aux Comptes
Kévin BROSOLETTTE



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

Exercice clos le 31 décembre 2024

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la SCPI Kyaneos Denormandie et en application des dispositions de l'article L.224-103 du code monétaire et financier, nous avons établi le présent rapport relatif à la distribution d'acomptes sur dividendes envisagée pour un montant de 320 768 euros, tel qu'il nous a été communiqué par la direction de la société de gestion de portefeuille.

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

Le bilan au 31/12/2024, joint au présent rapport, a été établi sous la responsabilité de la société de gestion de portefeuille Kyaneos Asset Management. Il nous appartient de certifier si le bénéfice distribuable est au moins supérieur au montant des acomptes envisagés.

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

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

Nous certifions que le bénéfice distribuable ressortant du bilan au 31/12/2024 est au moins supérieur au montant des acomptes dont la distribution est envisagée.

Paris, le 02 mai 2025
Le commissaire aux comptes
Kévin BROSSOLETTE



EDITO

RAPPORT DE GESTION

LES COMPTES
AU 31 DÉCEMBRE 2024

RAPPORT DU COMMISSAIRE
AUX COMPTES

PROJET
DE RÉSOLUTIONS

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION
ET DE CONTRÔLE INTERNE

▷ RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée Générale d'approbation des comptes relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2024

À l'assemblée générale de la société Kyaneos Denormandie.

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 I3 des statuts :

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

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

- à hauteur de 9% TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-I°-e du Code Général des Impôts), à couvrir les frais de collecte des capitaux,
- à hauteur de 2% TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article I35, paragraphe I,

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

À ce titre, votre société n'a comptabilisé aucun montant pour l'exercice 2024.

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

- 10% TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article I35, paragraphe I, sous g) de la directive 2006/112/CE du Conseil du 28 novembre 2006 d'une part des produits locatifs hors taxes encaissés par la SCPI et des produits financiers nets et d'autre part des produits locatifs hors taxes encaissés par les sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation et de leurs produits financiers nets, au prorata de la participation de la SCPI dans le capital de ces sociétés, les dividendes payés par ces dernières étant exclus de la base de calcul lorsque ces dernières les décaissent au profit de la SCPI.

À ce titre, votre société n'a comptabilisé aucun montant pour l'exercice 2024.

▴ Commission de cession de parts

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

Pour toute cession de parts résultant d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L214-93 du Code Monétaire et Financier, la Société de Gestion, percevra une commission d'intervention de 5% TTI (commission exonérée en vertu de l'article I35, paragraphe I, sous g) de la directive 2006/112/CE du Conseil du 28 novembre 2006) du montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur.

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

EDITO

RAPPORT DE GESTION

LES COMPTES
AU 31 DÉCEMBRE 2024

RAPPORT DU COMMISSAIRE
AUX COMPTES

PROJET
DE RÉSOLUTIONS

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION
ET DE CONTRÔLE INTERNE

À ce titre, votre société n'a comptabilisé aucun montant pour l'exercice 2024.

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

La Société de Gestion recevra à titre de rémunération de sa mission dans le cadre des cessions d'actifs immobiliers, une commission maximum de 2% TTI (commission exonérée en vertu de l'article I35, paragraphe I, sous g) de la directive 2006/112/CE du Conseil du 28 novembre 2006) du prix de cession (hors taxes, hors droits, hors frais) de l'actif immobilier cédé.

À ce titre, votre société n'a comptabilisé aucun montant pour l'exercice 2024.

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

La Société de Gestion recevra une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier, d'un montant de 3% TTI maximum (commission exonérée en vertu de l'article I35, paragraphe I, sous g) de la directive 2006/112/CE du Conseil du 28 novembre 2006) du montant des travaux immobilisés HT effectivement réalisés.

À ce titre, votre société n'a comptabilisé aucun montant pour l'exercice 2024.

▲ 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.

À ce titre, votre société a comptabilisé pour l'exercice 2024, des honoraires de gestion de 37 795 €.

Paris, le 02 mai 2025

Le Commissaire aux Comptes

Kévin BROSSOLETTE



EDITO

RAPPORT DE GESTION

LES COMPTES
AU 31 DÉCEMBRE 2024

RAPPORT DU COMMISSAIRE
AUX COMPTES

PROJET
DE RÉSOLUTIONS

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION
ET DE CONTRÔLE INTERNE

▾ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 2024

Exercice clos le 31 décembre 2024

Chères associées, chers associés,

Conformément aux dispositions légales en vigueur et aux statuts de notre société, votre Conseil de Surveillance a le plaisir de vous présenter son rapport pour l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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

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

Nous vous rappelons que notre SCPI est désormais fermée à la souscription. Au 31 décembre 2024, le capital se répartit en 11 456 parts détenues par 258 associés. Aucune part n'a fait l'objet de demande de cession.

Concernant les acquisitions, notre SCPI est constituée de 19 immeubles représentant une valeur vénale de 11 330 900€ (hors droits, travaux inclus). Nous prenons acte de la valeur comptable de la SCPI de 9 736 504€ et de la valeur de réalisation de 8 493 823€.

Concernant le résultat, il se caractérise au 31 décembre 2024 par un bénéfice d'un montant de 322 634€. La société de gestion a procédé à la distribution d'un dividende à hauteur de 28€ par part sur l'exercice.

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

Concernant les valeurs de parts, nous prenons acte des valeurs comptables (849,90 €/part), de réalisation (741,43 €/part) et de reconstitution (893,82 €/part).

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

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

Fait à Avignon, 30 avril 2025
Le Président du Conseil de Surveillance
Monsieur Antoine GUCEMAS

EDITO

RAPPORT DE GESTION

LES COMPTES
AU 31 DÉCEMBRE 2024

RAPPORT DU COMMISSAIRE
AUX COMPTES

PROJET
DE RÉOLUTIONS

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION
ET DE CONTRÔLE INTERNE



05

Projet de résolutions



▾ RÉOLUTIONS VOTÉES EN ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Exercice clos le 31 décembre 2024

Les associés de la SCPI Kyaneos Denormandie sont convoqués en Assemblée Générale Ordinaire au siège de KYANEOS ASSET MANAGEMENT – 1578 Avenue de la 2^{ème} Division Blindée, 30133 Les Angles :

▲ sur première convocation, le vendredi 30 mai 2025 à 9 heures.

▲ sur seconde convocation, dans l'hypothèse où le quorum ne serait pas atteint sur première convocation, le vendredi 06 juin 2025, à 9 heures.

Le texte des résolutions soumises à l'approbation des 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 2024 tels qu'ils lui ont été soumis, qui se traduisent par un bénéfice de 322 634 € ; et propose de donner Quitus à Kyaneos Asset Management pour sa gestion en 2024.

Deuxième résolution - Approbation des conventions

L'Assemblée Générale Ordinaire, connaissance prise du rapport du conseil de surveillance et du rapport spécial du Commissaire aux Comptes établis en application de l'article L. 214-I06 du Code Monétaire et Financier, propose de prendre acte des conventions conclues entre la SCPI et la Société de Gestion, au titre de l'exercice 2024, conformément à l'article 14 des statuts.

Troisième résolution - Affectation du résultat

L'Assemblée Générale Ordinaire propose de décider l'affectation de résultat suivante :
Le résultat distribuable de l'exercice 2024, soit : 322 634 €
En affectation au dividende : 320 768 €
En affectation au report à nouveau : 1 866 €

Quatrième résolution - Approbation de la valeur comptable

L'Assemblée Générale Ordinaire propose d'approuver la valeur comptable de la société arrêtée au 31

décembre 2024, telle qu'elle lui est présentée, qui s'élève à 849,90 € par part.

Cinquième résolution - Approbation de la valeur de réalisation

L'Assemblée Générale Ordinaire propose d'approuver la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2024, telle qu'elle lui est présentée, qui s'élève à 741,43 € par part.

Sixième résolution - Approbation de la valeur de reconstitution

L'Assemblée Générale Ordinaire propose d'approuver la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2024, telle qu'elle lui est présentée, qui s'élève à 893,82 € par part.

Septième résolution - Approbation de l'Expert Externe en Évaluation

L'Assemblée Générale Ordinaire propose de nommer Expert Externe en Evaluation pour les cinq exercices à venir, soit de 2025 à 2029, Monsieur Laurent GOUTTENOIRE, expert associé au CABINET ADEQUATION EXPERTISES SARL immatriculée au RCS de Lyon sous le numéro 535 406 664.

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

L'Assemblée Générale propose d'accepter qu'une partie ou la totalité de la gestion locative des immeubles soit confiée à la société « Kyaneos Gestion » qui est une société liée à Kyaneos Asset Management (Société de Gestion de la SCPI Kyaneos Denormandie). Il est rappelé que « Société liée » signifie que l'actionnaire majoritaire de Kyaneos Gestion est le même que celui de Kyaneos Asset Management. À titre d'information, l'actionnaire majoritaire est également Président de Kyaneos Asset Management. Afin d'encadrer ce conflit d'intérêts, un appel d'offre annuel sera effectué et les honoraires seront en ligne avec les honoraires facturés par les autres prestataires, à savoir :
• Pour la gestion locative : 5% HT des loyers encaissés charges comprises.
• Pour la relocation (rédaction du bail et état des lieux) : le barème fixé par la loi Alur dans la limite d'un mois de loyer.

EDITO

RAPPORT DE GESTION

LES COMPTES
AU 31 DÉCEMBRE 2024

RAPPORT DU COMMISSAIRE
AUX COMPTES

PROJET
DE RÉOLUTIONS

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION
ET DE CONTRÔLE INTERNE

Neuvième résolution – Approbation de la société d'entretien et de dépannage AMG Services

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

La grille tarifaire est disponible sur simple demande auprès de Kyaneos Asset Management à l'adresse : contact@kyaneosam.com

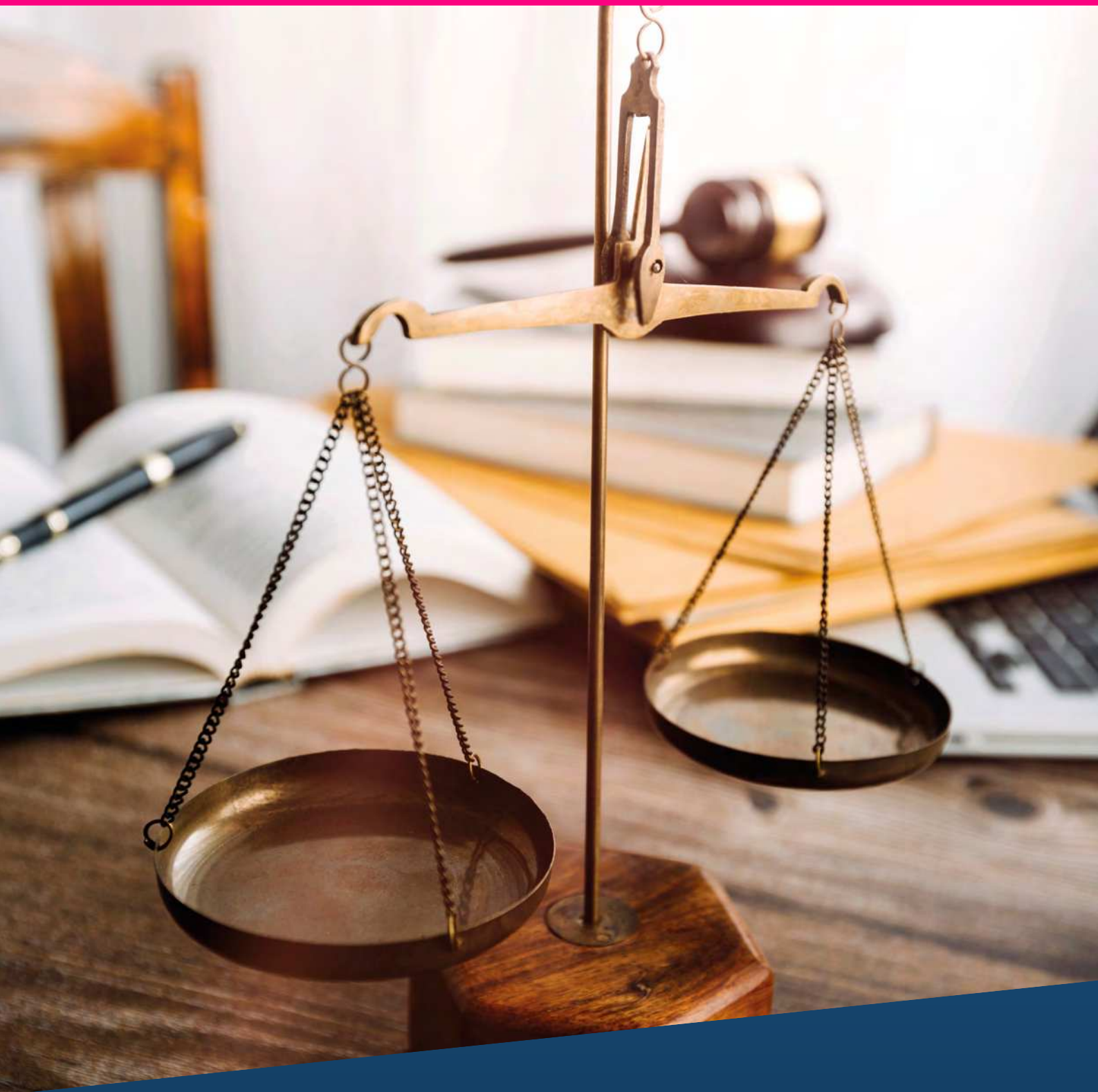
Dixième résolution - Non allocation de jetons de présence

L'Assemblée Générale Ordinaire décide, pour l'exercice 2024, de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de surveillance.

Onzième résolution - Formalités

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

EDITO	RAPPORT DE GESTION	LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2024	RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	PROJET DE RÉSOLUTIONS	POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION ET DE CONTRÔLE INTERNE
-------	--------------------	------------------------------------	---------------------------------------	--------------------------	---



06

Politique de rémunération et de contrôle interne



▾ POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION ET DE CONTRÔLE INTERNE

Exercice clos le 31 décembre 2024

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 2024, 4 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 2024, sur les 33 collaborateurs de Kyaneos AM, 4 sont identifiés comme preneurs de risques et leur rémunération est égale à un total net annuel de 260 408€ (20,3%). La rémunération nette des 31 non-preneurs de risque est égale à 1 019 350€ (79,7%). 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 annualisés les salaires afin de retraiter d'éventuels congés sans solde ou congés maternités.

À titre d'information, et par soucis 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 s'élève à 60 000€ brut annuel, donc aucun salarié ne pourra avoir une rémunération inférieure à 30 000€ brut annuel, prime incluses (cf. paragraphe ci-dessous), hors période d'essai.

2. Élément quantitatif de la rémunération perçue au titre de la performance financière 2024

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 2024

La stratégie d'investissement de la SCPI Kyaneos Denormandie inclut des facteurs extra-financiers dans les critères de sélection des investissements. La société de gestion inclut dans les objectifs annuels des gérants concernés des critères d'évaluation relatifs aux critères environnementaux et sociaux. Ces critères peuvent porter sur les initiatives prises par les gérants pour améliorer l'impact environnemental et social de la SCPI Kyaneos Denormandie. Lorsque des risques en matière de durabilité sont considérés comme significatifs et mesurables, ils peuvent également être pris en compte pour la détermination de l'enveloppe globale de rémunération variable annuelle, pour les collaborateurs concernés. En 2024, il n'y a pas eu de rémunération variable pour les collaborateurs qui doivent prendre en compte les risques en matière de durabilité..

4. Procédure de contrôle interne

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

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

EDITO

RAPPORT DE GESTION

LES COMPTES
AU 31 DÉCEMBRE 2024

RAPPORT DU COMMISSAIRE
AUX COMPTES

PROJET
DE RÉSOLUTIONS

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION
ET DE CONTRÔLE INTERNE

▾ POLITIQUE « ESG » - EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2024



CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE QUALITÉ DE LA GOUVERNANCE

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

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

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

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

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

- Pour la SCPI Kyaneos Pierre, 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.

▮ POLITIQUE RELATIVE À L'INTÉGRATION DES RISQUES DE DURABILITÉ ET PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES - EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2024

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

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

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

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

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

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

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

Kyaneos AM a recensé deux risques environnementaux :

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

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

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

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

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

Incidences négatives en matière de durabilité

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

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

EDITO			
RAPPORT DE GESTION			
LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2024			
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES			
PROJET DE RÉSOLUTIONS			
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 2024	RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	PROJET DE RÉSOLUTIONS	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 Denormandie
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.

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

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

☐ Oui

☒ Non

☐ Il a réalisé des **investissements durables 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

☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

☐ Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif social** : ___%

☐ 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

☐ 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

☐ 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

☐ ayant un objectif social

☒ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais **n'a pas réalisé d'investissements durables**

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

La SCPI Kyaneos Denormandie a pour objectif de rénover des immeubles dans les villes de taille petite et moyenne éligible au dispositif Denormandie. Pour, au minimum, 95% du montant collecté, net des frais de commercialisation, la SCPI Kyaneos Denormandie investira dans des actifs pour lesquels elle devra réaliser des économies d'énergie allant de 20% pour les logements individuels (maisons) à 30% pour les logements collectifs (immeubles).

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Au 31/12/2024, la performance des indicateurs de durabilité est la suivante :

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

Et par rapport aux périodes précédentes ?

Au 31/12/2023, la performance des indicateurs de durabilité est la suivante :

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

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 Denormandie 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 ?

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.

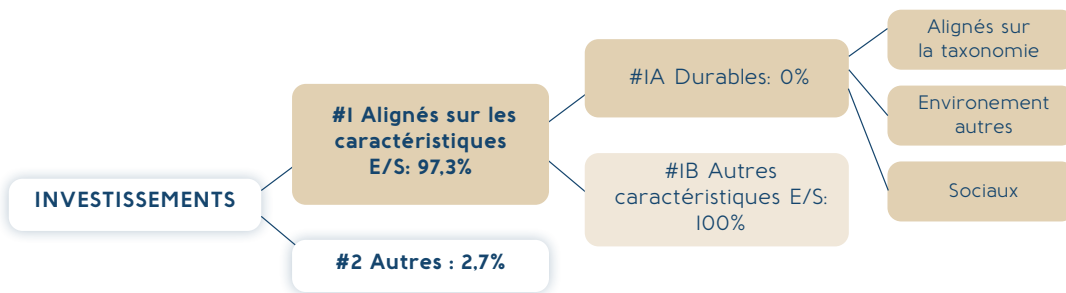
Indicateur d'incidences négatives sur la durabilité	Élément de mesure	Données 2024
17. Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers	Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles.	0%
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.	97.3%, soit la totalité des logements sont équipés d'installations de tri des déchets, ainsi 2.7% 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 Denormandie 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	97,3%	France

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

97,3% de la poche immobilière.



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 ?

98% d'immobilier résidentiel.

△ 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

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

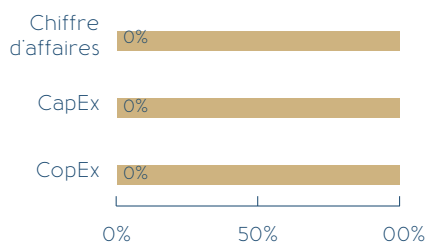
Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui conformes à la taxinomie de l'UE ?

☐ Oui

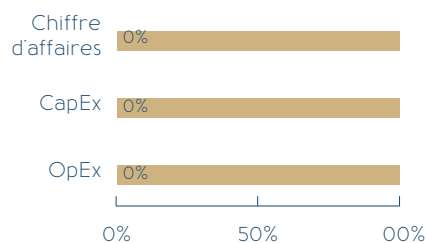
☒ Non

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert 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

1. Alignement des investissements sur la taxinomie, obligations souveraines incluses*



2. Alignement des investissements sur la taxinomie, hors obligations souveraines*



■ Investissements alignés sur la taxinomie
■ Autres investissements

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

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.

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. Il peut aussi s'agir d'immeuble de type « placement de trésorerie » comme les 2 immeubles à Selles sur Cher. En effet, la SCPI Kyaneos Denormandie 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 tertiaire (bureaux, commerces, professions libérales etc...) dans les immeubles acquis par la SCPI Kyaneos Denormandie. 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 promeut. 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 différait-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 promeut.

KYANEOS ASSET MANAGEMENT

Société de Gestion de portefeuille
SAS au capital de 276 500 €
1578 Avenue de la 2^e Division Blindée
Immeuble Grand Angle, 30133 Les Angles
RCS Nîmes 834 610 313
Agrément AMF n° GP-I8000002 en date du 22 février 2018

KYANEOS DENORMANDIE

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe
1578 Avenue de la 2^e Division Blindée
Immeuble Grand Angles, 30133 Les Angles
RCS Nîmes 882 775 620
Visa AMF n° 20-I3 en date du 15 juillet 2020
Représentée par la Société Kyaneos Asset Management

Conseil de Surveillance

Président : Monsieur Antoine GUCEMAS

Membres : Madame Sabine LOINTIER et Messieurs Olivier BLICQ,
Serge GROSSHAENY, Olivier JOTTE, François VINCENT-GENOD, Bruno
MENU, Gérard PIERREDON.

Commissaire aux comptes

Titulaire : FI Partners représenté par Monsieur Kévin BROSSOLETTE -
22 bis rue Laffitte, 75009 Paris

Suppléant : GBA Audit et Finance représenté par Monsieur
Xavier LECARON

10 rue du Docteur Finlay, 75015 Paris

Dépositaire

Société Générale Securities Services - Perspective Défense -
Bâtiment B

1-5 rue du Débarcadère, 92700 Colombes

Expert externe en évaluation



KYANEOSAM.COM



OÙ NOUS TROUVER ?

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



COMMENT NOUS CONTACTER ?

04 86 34 80 73
contact@kyaneosAM.com