



# RAPPORT ANNUEL EXERCICE 2025

## 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
- 18 — Les comptes au 31.12.2025
- 29 — Rapport du commissaire aux comptes
- 36 — Projet de résolutions
- 40 — Politique de rémunération et de contrôle interne

# Avertissement

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

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

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

Il y a un risque de conflits d'intérêts : La gestion locative ainsi que les travaux de dépannage et de maintenance de certains immeubles de la SCPI Kyaneos Denormandie 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.

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

	31.12.2025
Capitalisation (en prix de souscription)	11 405 150 €
Valeur Vénale	11 377 700 €
Résultat par part en pleine jouissance	17,67 €
Dividende par part en pleine jouissance	17,5 €
Nombre d'immeubles	19
Nombre de lots	112
Surface totale en m <sup>2</sup>	6 695m <sup>2</sup>
Nombre d'associés	258
Nombre total de parts	11 456

# Chiffres clés





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

# 01 Edito





Mesdames, Messieurs,

Chers associés de la SCPI Kyaneos Denormandie,

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

Le principal élément marquant de l'année 2025 concerne l'immeuble de Pamiers où nous avons eu d'importants soucis de gestion locative. Tout d'abord, un locataire a menacé ses voisins qui, apeurés, ont quitté leurs logements. Nous avons été particulièrement réactifs en sollicitant immédiatement le tribunal de Foix afin de casser le bail du locataire pour « mauvais voisinage ». Malgré la décision du tribunal qui nous a été favorable, le locataire est devenu occupant sans droit ni titre en refusant de quitter son logement. A nouveau, l'équipe de gestion locative a été réactive en sollicitant le recours à la force publique pour procéder à l'expulsion mais celle-ci ne peut se produire qu'à l'issue de la période dite de trêve hivernale.

Avant la fin de cette période, sans que la police puisse identifier les responsables, un incendie s'est déclaré dans les combles de cet immeuble. Nous avons donc sollicité notre assurance pour financer les travaux de remise en état mais, à nouveau, les délais ont été assez longs, aussi bien sur la partie administrative que sur les travaux. En toute fin d'année, l'immeuble était à nouveau disponible à la relocation et de nouveaux locataires entrèrent dans les lieux début 2026.

En conséquence, le rendement de votre SCPI a été affecté par cette situation avec des dividendes oscillant entre 4€ et 5€ par part et par trimestre soit un rendement annuel de 175%.

Nous espérons qu'il n'y aura pas de nouvelles déconvenues de ce type sur votre SCPI afin d'atteindre un rendement locatif plus en ligne avec l'objectif initialement fixé !

Comme chaque année, nous vous rappelons le tableau récapitulatif des économies d'énergie réalisées sur tous les immeubles. A nouveau, nous vous remercions pour votre confiance qui nous aura permis de réaliser ces travaux de rénovation !

**La société de gestion**

## ÉVOLUTION DES DPE PAR IMMEUBLE AVANT/APRÈS TRAVAUX

#	Ville	kWh avant travaux	kWh après travaux	Amélioration en %	GES avant travaux	GES après travaux	Amélioration en %
1	CAVAILLON	411 kWh	72 kWh	83%	25 kCO2	1 kCO2	94%
2	MONTARGIS	303 kWh	148 kWh	51%	48 kCO2	7 kCO2	86%
3	PAMIERIS	277 kWh	134 kWh	51%	57 kCO2	4 kCO2	93%
4	BLOIS	306 kWh	171 kWh	44%	71 kCO2	11 kCO2	84%
5	CARPENTRAS	324 kWh	168 kWh	48%	17 kCO2	5 kCO2	72%
6	BEZIERS	319 kWh	116 kWh	64%	10 kCO2	3 kCO2	72%
7	AUCH	375 kWh	130 kWh	65%	64 kCO2	4 kCO2	94%
8	BRIGNOLES	302 kWh	116 kWh	62%	17 kCO2	3 kCO2	81%
9	MAZAMET	245 kWh	169 kWh	31%	74 kCO2	5 kCO2	94%
10	CARPENTRAS	235 kWh	126 kWh	46%	30 kCO2	3 kCO2	90%
11	BEZIERS	421 kWh	135 kWh	68%	14 kCO2	4 kCO2	71%
12	NARBONNE	375 kWh	119 kWh	68%	12 kCO2	3 kCO2	72%
13	ROMORANTIN-LANTHENAY	420 kWh	139 kWh	67%	13 kCO2	4 kCO2	70%
14	MONTREAU-FAULT-YONNE	263 kWh	167 kWh	36%	8 kCO2	5 kCO2	40%
15	NARBONNE	492 kWh	92 kWh	81%	23 kCO2	2 kCO2	90%
16	MONTFAVET	416 kWh	184 kWh	56%	15 kCO2	5 kCO2	65%
17	MONTARGIS	446 kWh	134 kWh	70%	84 kCO2	4 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 placement de trésorerie.



^ #3 - 3 rue du Rempart Touronc  
09100 Pamiers

02

# Rapport de gestion



## ▽ INTRODUCTION

Le parc immobilier de la SCPI Kyaneos Denormandie est définitif et tous les travaux sont terminés. La période de location du dispositif fiscal Denormandie est de 9 ans

## ▽ 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 2025. Après avoir entendu notre rapport de gestion, vous prendrez connaissance du rapport du Conseil de Surveillance.

Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2025 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 112 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.

## ▽ ÉVÈNEMENTS 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 suivante.

## ▽ ÉTAT 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 31/12/2025, le ratio d'endettement de la SCPI s'élève à 27% ce qui respecte la limite de 40 % conformément à la documentation juridique et à l'assemblée générale constitutive.

L'effet de levier correspondant à un endettement de 27% est de 1,36.

## ▽ TRAVAUX ET VALORISATION

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

## ▽ RÉSULTAT À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

	31.12.2025
Prix de souscription total	N/A
Résultat de l'exercice	202 395 €
Dividende versé (par part en pleine jouissance)	17,5 €
Taux de distribution annualisé sur valeur de marché	1,75 %
Report à nouveau cumulé, en capital (par part en pleine jouissance)	0,17 €

## ▽ 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
2025	8 592 000 €	11 456	258	N/A



^ #17 - 6 rue Périer - 45200 Montargis

Au cours de l'exercice 2025, le marché des parts de la SCPI Kyaneos Denormandie n'a donné lieu à aucune transaction.

La société étant à capital fixe et ses souscriptions closes depuis le 31 janvier 2021, il n'existe pas de marché secondaire actif. Les parts demeurent cessibles, soit par confrontation des ordres inscrits sur le registre tenu au siège de la société selon la périodicité prévue par la note d'information, soit de gré à gré entre un vendeur et un acheteur.

Le prix d'exécution issu des confrontations ainsi que les cinq meilleurs ordres à l'achat et à la vente sont publiés sur le site [kyaneosam.com](http://kyaneosam.com).

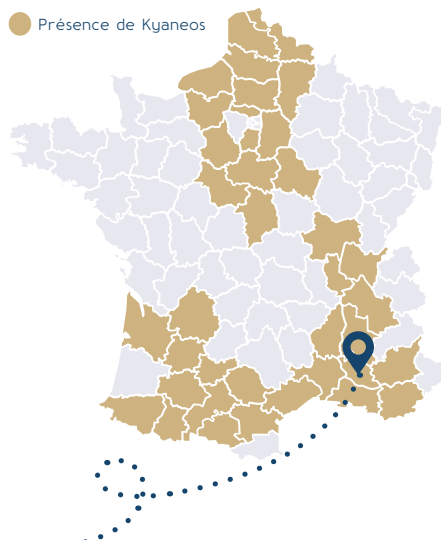
L'avantage fiscal attaché au dispositif Denormandie n'étant pas transmissible, la liquidité des parts est très limitée.

## EXEMPLES DE RÉNOVATION RÉALISÉE PAR LA SCPI KYANEOS DENORMANDIE

### AVANT



● Présence de Kyaneos



88 - 100 chemin de Donne  
84300 Cavailon



### La petite histoire

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

EDITO

RAPPORT DE GESTION

LES COMPTES  
AU 31 DÉCEMBRE 2025

RAPPORT DU COMMISSAIRE  
AUX COMPTES

PROJET  
DE RÉSOLUTIONS

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION  
ET DE CONTRÔLE INTERNE

# APRÈS

## Quoi de neuf ?

Travaux réalisés sur les maisons :

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



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

EDITO

RAPPORT DE GESTION

LES COMPTES  
AU 31 DÉCEMBRE 2025

RAPPORT DU COMMISSAIRE  
AUX COMPTES

PROJET  
DE RÉSOLUTIONS

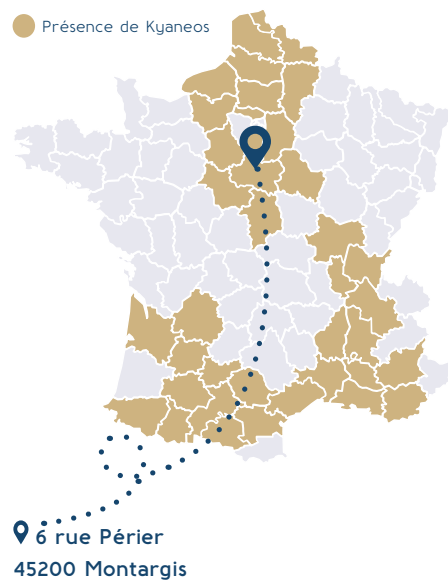
POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION  
ET DE CONTRÔLE INTERNE

## EXEMPLES DE RÉNOVATION RÉALISÉE PAR LA SCPI KYANEOS DENORMANDIE

### AVANT



● Présence de Kyaneos



6 rue Périer  
45200 Montargis



### La petite histoire

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

EDITO

RAPPORT DE GESTION

LES COMPTES  
AU 31 DÉCEMBRE 2025

RAPPORT DU COMMISSAIRE  
AUX COMPTES

PROJET  
DE RÉSOLUTIONS

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION  
ET DE CONTRÔLE INTERNE

## APRÈS

### Quoi de neuf ?

Travaux réalisés sur l'immeuble :

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



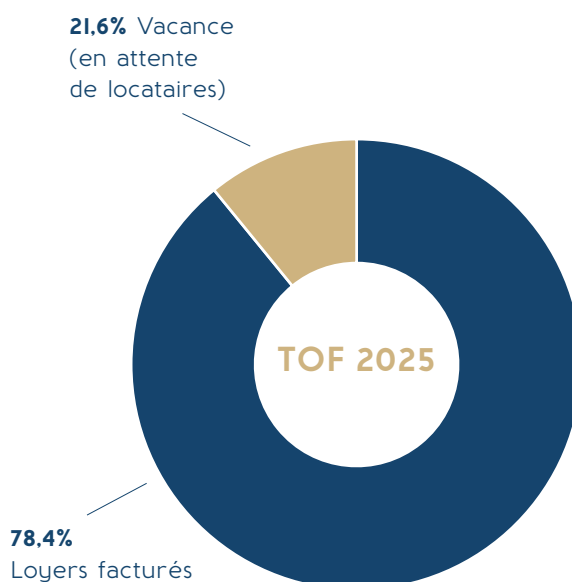
**Le petit + qui fait la différence !  
Nous avons donné une seconde vie  
au parquet en bois déjà existant.**

## ▾ PATRIMOINE IMMOBILIER DE LA SCPI

	Ville	Adresse	Date d'acquisition	Prix d'acquisition + frais de notaire	Studio et P2	P3 et +	Lots habitation total	Tertiaire	Surface habitation	Surface habitable totale
1	CAVAILLON	88 - 100 chemin de Donne	18/09/2020	253 670 €	-	4	4	-	232	232
2	MONTARGIS	85 avenue Charles De Gaulle	29/09/2020	251 669 €	1	3	4	-	217	217
3	PAMIEERS	3 rue du Rempart Touronc	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	297 391 €	1	4	5	-	337	337
7	AUCH	3 rue d'Etigny	19/02/2021	685 900 €	9	3	12	2	615	669
8	BRIGNOLES	16 rue des cordeliers	21/02/2021	269 880 €	2	2	4	-	220	220
9	MAZAMET	2 rue Louis Barthou	21/04/2021	302 000 €	2	3	5	-	411	426
10	CARPENTRAS	22 place de l'Horloge	30/04/2021	442 031 €	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-LAN-THENAY	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	555 301 €	1	4	5	-	374	374
16	MONTFAVET	29 cours des Frères Folcoaud	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
<b>TOTAL</b>					<b>51</b>	<b>59</b>	<b>110</b>	<b>2</b>	<b>6 626 m<sup>2</sup></b>	<b>6 695 m<sup>2</sup></b>

## ▾ SITUATION LOCATIVE

Le Taux d'Occupation Financier s'établit à 78,4 % au 31 décembre 2025, contre 89,1 % au 31 décembre 2024. Ce recul tient principalement à la vacance constatée à Pamiers et à Narbonne: nous anticipons une amélioration dans les mois prochains.



## ▾ 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 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.

## ▾ FAITS SIGNIFICATIFS 2025

Néant.

## ▽ 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

Le Président fondateur et actionnaire majoritaire de Kyaneos AM est également actionnaire majoritaire de deux sociétés prestataires des SCPI gérées par Kyaneos AM, y compris votre SCPI :

- △ **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 DENORMANDIE	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 Denormandie s'élèvent à 37 150 € pour la gestion locative (5% HT ou 6% TTC des montants encaissés) et 11 651€ pour les honoraires de location. Le montant total des prestations d'AMG Services facturées à la SCPI Kyaneos Denormandie s'élève à 34 052 € pour la partie dépannage et 3 316 € pour la partie travaux.



^ #4 - 8 rue Ronceraie  
41000 Blois

03

# Comptes 2025



## ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2025

I - PLACEMENTS IMMOBILIERS	ANNÉE N		ANNÉE N-1	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEUR ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEUR ESTIMÉES
<b>Immobilisations locatives :</b>				
Droits réels				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissement concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	12 620 201 €	11 377 700 €	12 573 581 €	11 330 900 €
Immobilisations en cours				
<b>Provisions liées aux placements immobiliers :</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens				
Provisions pour risques et charges				
<b>Titres financiers contrôlés :</b>				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL I - PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>	<b>12 620 201 €</b>	<b>11 377 700 €</b>	<b>12 573 581 €</b>	<b>11 330 900 €</b>

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

EDITO

RAPPORT DE GESTION

LES COMPTES  
AU 31 DÉCEMBRE 2025

RAPPORT DU COMMISSAIRE  
AUX COMPTES

PROJET  
DE RÉSOLUTIONS

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION  
ET DE CONTRÔLE INTERNE

III - AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION	ANNÉE N		ANNÉE N-1	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que titre de participation				
Dépréciation des immobilisations financières autres que titre de participation				
<b>Créances :</b>				
Locataires et comptes rattachés	59 249 €	59 249 €	53 424 €	53 424 €
Autres créances	48 732 €	48 732 €	45 037 €	45 037 €
Provision pour dépréciation des créances				
<b>Valeurs de placement et disponibilités :</b>				
VMP				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	60 907 €	60 907 €	47 609 €	47 609 €
<b>TOTAL III - ACTIFS D'EXPLOITATION</b>	<b>168 888 €</b>	<b>168 888 €</b>	<b>146 070 €</b>	<b>146 070 €</b>
<b>IV - AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>	<b>VALEURS BILANTIELLES</b>	<b>VALEURS ESTIMÉES</b>	<b>VALEURS BILANTIELLES</b>	<b>VALEURS ESTIMÉES</b>
Provisions pour risques et charges				
<b>Dettes :</b>				
Dettes financières				
Concours bancaire courant				
Emprunt et dettes financières diverses	45 930 €	45 930 €	50 981 €	50 981 €
Emprunt et dette auprès d'établissements de crédit	3 093 199 €	3 093 199 €	2 984 005 €	2 984 005 €
Dettes d'exploitation				
Fournisseurs et comptes rattachés			4 560 €	4 560 €
Locataires et comptes rattachés				
Dettes sur immobilisation et comptes rattachés				
Autres dettes diverses	15 249 €	15 249 €	9 900 €	9 900 €
<b>TOTAL IV - PASSIFS D'EXPLOITATION</b>	<b>3 154 378 €</b>	<b>3 154 378 €</b>	<b>3 049 446 €</b>	<b>3 049 446 €</b>
<b>V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>	<b>VALEURS BILANTIELLES</b>	<b>VALEURS ESTIMÉES</b>	<b>VALEURS BILANTIELLES</b>	<b>VALEURS ESTIMÉES</b>
Charges constatées d'avance	69 340 €	69 340 €	66 299 €	66 299 €
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL V - COMPTES DE RÉGULARISATION</b>	<b>69 340 €</b>	<b>69 340 €</b>	<b>66 299 €</b>	<b>66 299 €</b>
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>9 704 051 €</b>		<b>9 736 504 €</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>8 461 550 €</b>		<b>8 493 823 €</b>

## ▾ VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT N-I	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
<b>Capital</b>	8 592 000 €			8 592 000 €
<b>Capital souscrit</b>	8 592 000 €			8 592 000 €
<b>Primes d'émission ou de fusion</b>	1 061 044 €			1 061 044 €
<b>Prime d'émission ou de fusion</b>	2 813 150 €			2 813 150 €
<b>Primes d'émission en cours de souscription</b>				
<b>Prélèvement sur prime d'émission/fusion</b>	- 1 752 106 €			- 1 752 106 €
<b>Écarts de réévaluation</b>				
<b>Écarts sur dépréciation des immeubles actifs</b>				
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
<b>Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés</b>				
<b>Réserves</b>				
<b>Report à nouveau</b>	1 401 €	1 866 €		3 267 €
<b>Résultat de l'exercice</b>	322 634 €	- 322 634 €	202 395 €	202 395 €
<b>Acompte sur distribution</b>	- 240 576 €	320 768 €	- 234 848 €	- 154 656 €
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>9 736 504 €</b>	<b>0 €</b>	<b>- 32 453 €</b>	<b>9 704 051 €</b>

## ▾ ENGAGEMENTS HORS BILAN

Au 31.12.2025, le montant total de la dette envers les établissements de crédit s'établit à 3 093 199 €. Le montant pour les hypothèques et privilège du prêteur de deniers (PPDs) sur les actifs immobiliers est identique.

	31.12.2025
<b>Dettes garanties</b>	3 093 199 €
<b>Engagements donnés sur les placements immobiliers</b>	3 093 199 €
<b>Engagements donnés/reçus sur les instruments financiers</b>	

## COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2025

	ANNÉE N	ANNÉE N-1
<b>I - PRODUITS IMMOBILIERS</b>		
Loyers	626 080 €	652 359 €
Charges facturées		
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes		
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
<b>TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>626 080 €</b>	<b>652 359 €</b>
<b>II - CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produit		
Travaux de gros entretiens		
Charges d'entretien du patrimoine locatif	237 688 €	92 894 €
Dotations aux provisions pour gros entretiens		
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	48 801 €	56 520 €
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	
Impôts, taxes et versements assimilés	106 198 €	102 966 €
<b>TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>392 687 €</b>	<b>252 379 €</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>233 393 €</b>	<b>399 980 €</b>
<b>I - PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation		
Reprises de provisions pour créances douteuses		
Autres produits d'exploitation	62 034	
<b>TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>62 034</b>	
<b>II - CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Commission de la Société de Gestion		
Charges d'exploitation de la Société	46 326 €	43 551 €
Diverses charges d'exploitation		
Dotations aux amortissements d'exploitation	510 €	165 €
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciation des créances douteuses		
<b>TOTAL II - CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>46 836 €</b>	<b>43 717 €</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>15 198 €</b>	<b>- 43 717 €</b>

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

I - PRODUITS FINANCIERS		
Dividende de participations non contrôlées		
Produit d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	56 €	99 €
Reprises de provision sur charges financières		
<b>TOTAL I - PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>56 €</b>	<b>99 €</b>

II - CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts d'emprunts	46 252 €	33 728 €
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
<b>TOTAL II - CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>46 252 €</b>	<b>33 728 €</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>- 46 196 €</b>	<b>- 33 629 €</b>

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

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

<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>		
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>202 395 €</b>	<b>322 634 €</b>

## ▾ RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

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

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

▴ Au règlement ANC 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

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

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

⚠ un compte de résultat.

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

⚠ Les engagements hors bilan.

### Principales règles d'évaluation des Immobilisations locatives

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

### Valeurs vénales des immeubles locatifs

Selon les dispositions comptables applicables aux SCPI, la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la société : le total de cette colonne correspond à la valeur de

réalisation définie aux articles L.214-I09 et R.214-I57-I du Code monétaire et financier. Depuis l'entrée en vigueur de la réglementation AIFM une procédure d'évaluation indépendante du patrimoine immobilier a été mise en place.

Ainsi l'expert externe en évaluation est en charge de l'expertise de ce patrimoine. Les valeurs d'expertise sont mises en concurrence par l'évaluateur 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 détenu en direct par Kyaneos Denormandie est de 11 377 700 €.

### 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-II5 du Code monétaire et financier, les SCPI sont dorénavant autorisées à détenir dans leur patrimoine des parts de sociétés de personnes non admises sur un marché mentionné aux articles L.421-4, L.422-1 et L.423-1 du Code monétaire et financier sous réserve de certaines conditions. À ces fins, et dans le respect de la recommandation n°2015-01 du 7 janvier 2015 de l'autorité des normes comptables, les placements immobiliers et titres de sociétés de personnes, parts et actions d'entités dont la SCPI a le contrôle sont repris dans la colonne «valeurs bilantielles» de l'état du patrimoine. L'actif net comptable réévalué des parts de sociétés a été repris dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine.

Au 31 décembre 2025, 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 contrôlés 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-I	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
<b>Droits réels</b>				
<b>Habitations (&gt;80% des revenus)</b>	12 620 201 €	11 377 700 €	12 573 581 €	11 330 900 €
<b>Total</b>	12 620 201 €	11 377 700 €	12 573 581 €	11 330 900 €
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
<b>Total</b>				
<b>Immobilisations en cours</b>				
<b>Total</b>				
<b>Participations contrôlées</b>				
<b>Titres de participation</b>				
<b>Avances en compte courant et créances rattachées à des participations contrôlées</b>				
<b>TOTAL</b>	<b>12 620 201 €</b>	<b>11 377 700 €</b>	<b>12 573 581 €</b>	<b>11 330 900 €</b>

## IMMEUBLES

VENTILATION PAR NATURE - VALEUR BRUTE	EXERCICE N-I	ACQUISITIONS	CESSIONS	EXERCICE N
<b>Terrains nus</b>				
<b>Terrains et constructions</b>	13 485 690 €	47 130 €		13 532 820 €
<b>Constructions sur sol d'autrui</b>				
<b>Immobilisations en cours de construction</b>				
<b>Autres*</b>	- 915 003 €			- 915 003 €
<b>TOTAL</b>	<b>12 570 687 €</b>	<b>47 130 €</b>		<b>12 617 817 €</b>

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

## ▾ VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

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

## ▾ ACTIF D'EXPLOITATION

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	EXERCICE N
Créances locataires	59 249 €
Créances douteuses	
Dépréciation des créances locataires	
<b>TOTAL</b>	<b>59 249 €</b>

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	EXERCICE N
Autres créances	48 732 €
Intérêts ou dividendes à recevoir	
État et autres collectivités	
Syndics	
Autres débiteurs	
Charges constatées d'avance	69 340 €
<b>TOTAL</b>	<b>118 072 €</b>

## ▾ PASSIF D'EXPLOITATION

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	EXERCICE N
Emprunts	3 093 199 €
Concours bancaires courants	
<b>Total de dettes envers les établissements de crédit</b>	<b>3 093 199 €</b>
Total des dépôts de garantie reçus	45 930 €
Locataires débiteurs	
Fournisseurs et comptes rattachés	
État et autres collectivités	
Autres créditeurs	15 249 €
Produits constatés d'avance	
<b>TOTAL DES AUTRES DETTES</b>	<b>3 154 378 €</b>

## EMPRUNTS

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	JUSQU'À 1 AN	1-5 ANS	>5 ANS	TOTAL
Emprunts à taux fixe		1 535 267	1 557 933 €	3 093 199 €
<b>Emprunts amortissables</b>		1 145 355	1 557 933 €	2 703 288 €
<b>Emprunts "In Fine"</b>		389 911	0 €	389 911 €
Emprunts à taux variable				
<b>Emprunts amortissables</b>				
<b>Emprunts "In Fine"</b>				
<b>TOTAL</b>		<b>1 535 267 €</b>	<b>1 557 933 €</b>	<b>3 093 199 €</b>

## RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

RÉSULTAT ET DISTRIBUTION	
Prix de souscription	N/A
Résultat	202 395 €
Dividende versé au titre de l'année (par part en pleine jouissance)	17,50 €
Taux de distribution sur valeur de marché	1,75%
Report à nouveau cumulé par part en capital	0,17 €

## CHIFFRES SIGNIFICATIFS

COMPTE DE RÉSULTAT	
Total des produits de la SCPI	688 170 €
dont loyers	626 080 €
Total des charges	485 775 €
Résultat	202 395 €
Dividende	200 480 €
ÉTAT DU PATRIMOINE ET TABLEAU DES CAPITAUX PROPRES	
Capital social	8 592 000 €
Total des capitaux propres	9 704 051 €
Immobilisations locatives	12 620 201 €
Titres, parts et actions des entités contrôlées	
AUTRES INFORMATIONS	
Bénéfices	202 395 €
Dividende	200 480 €
PATRIMOINE	
Valeur vénale / expertise hors droits	11 377 700 €
Valeur comptable	9 704 051 €
Valeur de réalisation	8 461 550 €
Valeur de reconstitution	10 197 520 €

## VALORISATION DE LA SCPI

VALEURS DES PARTS	2025
Valeur immobilisée des acquisitions	12 620 201 €
Participations financières	
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	- 2 916 150 €
Valeur comptable	9 704 051 €
VALEUR COMPTABLE RAMENÉE À UNE PART	847,07 €
Valeur vénale des actifs immobiliers	11 377 700 €
Plus-value latente sur valeurs mobilières	
Valeur de réalisation	8 461 550 €
VALEUR DE RÉALISATION RAMENÉE À UNE PART	738,61 €
Frais d'acquisition des immeubles	526 660 €
Commission de souscription	1 209 310 €
Valeur de reconstitution	10 197 520 €
Nombre de parts	11 456
VALEUR DE RECONSTITUTION RAMENÉE À UNE PART	890,15 €

## EMPLOI DES FONDS

EMPLOI DES FONDS	TOTAL AU 31/12/2024	DURANT L'ANNÉE 2025	TOTAL AU 31/12/2025
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	536 457 €	- 9 798 €	526 660 €
Travaux immobilisés	5 516 687 €	47 130 €	5 563 817 €
Commission de souscription	1 209 310 €		1 209 310 €
Report à nouveau	1 401 €	1 866 €	3 267 €
Frais de constitution			
Frais de caution			
Emprunts capital perçu	3 463 348 €	400 000 €	3 863 348 €
Emprunts capital remboursé	479 343 €	290 805 €	770 149 €
Emprunts capital restant dû	2 984 005 €	109 195 €	3 093 199 €
Sommes restantes à investir	71 299 €	69 997 €	141 295 €



04

# Rapport du Commissaire aux Comptes



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

Relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2025

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier Kyaneos Denormandie

### Opinion

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

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

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

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

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

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

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

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

Comme précisé par l'article L.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 si-

gnificative 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 25 mai 2026  
Le Commissaire aux Comptes  
FI PARTNERS



Kévin BROSSETTE

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

## ▷ 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 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 200 480 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 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



Kévin BROSSOLETTE

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

## ▷ RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 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 Denormandie.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 10% TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 135, paragraphe 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 2025.

▲ Commission de cession de parts

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

Pour toute cession de parts résultant d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L214-93 du Code Monétaire et Financier, la Société de Gestion, percevra une commission d'intervention de 5% TTI (commission exonérée en vertu de l'article 135, paragraphe 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 2025

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 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 cessions d'actifs immobiliers, une commission maximum de 2% TTI (commission exonérée en vertu de l'article 135, paragraphe I, sous g) de la directive 2006/112/CE du Conseil du 28 novembre 2006) du prix de cession (hors taxes, hors droits, hors frais) de l'actif immobilier cédé.

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

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

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

À ce titre, votre société n'a comptabilisé aucun montant pour l'exercice 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€/m<sup>2</sup> pour la rédaction du bail et l'état des lieux, dans la limite d'un mois de loyer.

À ce titre, votre société a comptabilisé pour l'exercice 2025, des honoraires de gestion de 48 800 €.

▲ 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 37 368 €.

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 RÉSOLUTIONS
POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION ET DE CONTRÔLE INTERNE

## ▷ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 2025

Exercice clos le 31 décembre 2025

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 2025.

En date du 25 mai 2026, 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 2025.

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.

Concernant le résultat, il se caractérise au 31 décembre 2025 par un bénéfice de 202 395 € et un dividende de 200 480 € soit 17,50 € par part a été versé aux associés.

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 (847,07 €/part), de réalisation (738,61 €/part) et de reconstitution (890,15 €/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, 25 mai 2026  
Le Président du Conseil de Surveillance  
Monsieur Antoine GUCEMAS

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



05

# Projet de résolutions



## ▾ RÉSOLUTIONS VOTÉES EN ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Exercice clos le 31 décembre 2025

Les associés de la SCPI Kyaneos Denormandie sont convoqués en Assemblée Générale Ordinaire au siège de KYANEOS ASSET MANAGEMENT - Immeuble Grand Angle 1578 Avenue de la 2ème DB - 30133 Les Angles :

▲ sur première convocation, le lundi 22 juin 2026 à 11h00.

▲ sur seconde convocation, dans l'hypothèse où le quorum ne serait pas atteint sur première convocation, le lundi 29 juin 2026 à 11h00.

Le texte des résolutions qui seront proposés 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 202 395,20€ ; 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. 214-106 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 202 395,20€ de la manière suivante :

▲ En affectation aux dividendes, correspondant aux acomptes déjà versés : 200 480,00€

▲ En affectation au report à nouveau : 1 915,20€

### Quatrième résolution - Approbation de la valeur comptable

L'Assemblée Générale Ordinaire propose d'approuver la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2025, telle qu'elle lui est présentée, qui s'élève à 847,07 € 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 2025, telle qu'elle lui est présentée, qui s'élève à 738,61 € 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 2025, telle qu'elle lui est présentée, qui s'élève à 890,15 € par part.

### Septième résolution - Approbation du gestionnaire locatif Kyaneos Gestion

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.

A titre d'information, en 2025, les frais de gestion locative et d'honoraires de gestion s'élèvent à 48 800,80€.

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

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

A titre d’information, en 2025, le montant total des travaux effectués par la société AMG Services pour le compte de la SCPI Kyaneos Denormandie s’élève à 37.368,56€.

## Neuvième résolution - Renouvellement du Conseil de Surveillance

L’Assemblée Générale Ordinaire propose d’élire 7 nouveaux membres pour le Conseil de Surveillance pour une durée de trois (3) ans. L’Assemblée Générale Ordinaire propose de nommer en qualité de membre du Conseil de Surveillance les 7 candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix parmi la liste des candidats figurant sur le bulletin de vote par correspondance.

### Candidat N°1

M Grosshaeny Serge - 58 ans - Directeur concessions SFR - Membre du CS actuel - 135 parts de SCPI Kyaneos Denormandie

### Candidat N°2

Mme Collin Marie-Christine - 70 ans - Cheffe d’entreprise Eole Business - Aucune fonction dans la SCPI - 30 parts de SCPI Kyaneos Denormandie

### Candidat N°3

M Bouchot Alexandre - 51 ans - Responsable équipe projet Agence française de développement - Aucune fonction dans la SCPI - 60 parts de SCPI Kyaneos Denormandie

### Candidat N°4

M Klein Antoine - 53 ans - Responsable infrastructure informatique Novoferm France - Aucune fonction dans la SCPI - 20 parts de SCPI Kyaneos Denormandie

### Candidat N°5

M Assoni Ruald - 52 ans - Marin d’état - Aucune fonction dans la SCPI - 10 parts de SCPI Kyaneos Denormandie

### Candidat N°6

M Cattin Michel - 77 ans - Consultant agricole en stratégie d’entreprise - Aucune fonction dans la SCPI - 60 parts de SCPI Kyaneos Denormandie

### Candidat N°7

Mme Menard Cecile - 64 ans - Retraitée Directrice Générale de Berard Invest - Aucune fonction dans la SCPI - 32 parts de SCPI Kyaneos Denormandie

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

L’Assemblée Générale Ordinaire propose de nommer en qualité de Commissaire aux Comptes de la Société pour une durée de six (6) exercices, soit jusqu’à l’issue de l’Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l’exercice à clore le 31 décembre 2031 : Commissaire aux Comptes titulaire : FI Partners, représenté par Monsieur Kevin Brossolette – 22 bis rue Laffitte 75009 Paris

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

L’Assemblée Générale Ordinaire propose de nommer en qualité de Commissaire aux Comptes Suppléant de la Société pour une durée de six (6) exercices, soit jusqu’à l’issue de l’Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l’exercice à clore le 31 décembre 2031 : Commissaire aux Comptes Suppléant : Monsieur Drevetton – J.Causse et associés – 91 avenue de l’Arrousaire – BP 80662 -84 031 Avignon

## Douzième 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.

## Treizième 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 2025	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 2025

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

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

- △ 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), externalisé à un prestataire spécialisé.

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

## ▾ 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](http://kyaneosam.com) les informations concernant nos politiques relatives à l'intégration des risques en matière de durabilité dans notre processus de prise de décision en matière d'investissement.

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

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

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

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

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

Kyaneos AM a recensé deux risques environnementaux :

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

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

▲ Pour les SCPI Kyaneos Denormandie, dites fiscales :

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

gestion des déchets etc...).

▲ Pour la SCPI Kyaneos Pierre :

- 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 RÉSOLUTIONS
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 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

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

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

**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.

### Caractéristiques environnementales et/ou sociales

**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 financier sont atteintes.

### 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 éligibles 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 31/12/2025, 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	411 kWh	72 kWh	83%	25 kCO2	1 kCO2	94%
2	MONTARGIS	303 kWh	148 kWh	51%	48 kCO2	7 kCO2	86%
3	PAMIER	277 kWh	134 kWh	51%	57 kCO2	4 kCO2	93%
4	BLOIS	306 kWh	171 kWh	44%	71 kCO2	11 kCO2	84%
5	CARPENTRAS	324 kWh	168 kWh	48%	17 kCO2	5 kCO2	72%
6	BEZIERS	319 kWh	116 kWh	64%	10 kCO2	3 kCO2	72%
7	AUCH	375 kWh	130 kWh	65%	64 kCO2	4 kCO2	94%
8	BRIGNOLES	302 kWh	116 kWh	62%	17 kCO2	3 kCO2	81%
9	MAZAMET	245 kWh	169 kWh	31%	74 kCO2	5 kCO2	94%
10	CARPENTRAS	235 kWh	126 kWh	46%	30 kCO2	3 kCO2	90%
11	BEZIERS	421 kWh	135 kWh	68%	14 kCO2	4 kCO2	71%
12	NARBONNE	375 kWh	119 kWh	68%	12 kCO2	3 kCO2	72%
13	ROMORANTIN-LANTHENAY	420 kWh	139 kWh	67%	13 kCO2	4 kCO2	70%
14	MONTEREAU-FAULT-YONNE	263 kWh	167 kWh	36%	8 kCO2	5 kCO2	40%
15	NARBONNE	492 kWh	92 kWh	81%	23 kCO2	2 kCO2	90%
16	MONTFAVET	416 kWh	184 kWh	56%	15 kCO2	5 kCO2	65%
17	MONTARGIS	446 kWh	134 kWh	70%	84 kCO2	4 kCO2	96%

## Et par rapport aux périodes précédentes ?

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	411 kWh	72 kWh	83%	25 kCO2	1 kCO2	94%
2	MONTARGIS	303 kWh	148 kWh	51%	48 kCO2	7 kCO2	86%
3	PAMIER	277 kWh	134 kWh	51%	57 kCO2	4 kCO2	93%
4	BLOIS	306 kWh	171 kWh	44%	71 kCO2	11 kCO2	84%
5	CARPENTRAS	324 kWh	168 kWh	48%	17 kCO2	5 kCO2	72%
6	BEZIERS	319 kWh	116 kWh	64%	10 kCO2	3 kCO2	72%
7	AUCH	375 kWh	130 kWh	65%	64 kCO2	4 kCO2	94%
8	BRIGNOLES	302 kWh	116 kWh	62%	17 kCO2	3 kCO2	81%
9	MAZAMET	245 kWh	169 kWh	31%	74 kCO2	5 kCO2	94%
10	CARPENTRAS	235 kWh	126 kWh	46%	30 kCO2	3 kCO2	90%
11	BEZIERS	421 kWh	135 kWh	68%	14 kCO2	4 kCO2	71%
12	NARBONNE	375 kWh	119 kWh	68%	12 kCO2	3 kCO2	72%
13	ROMORANTIN-LANTHENAY	420 kWh	139 kWh	67%	13 kCO2	4 kCO2	70%
14	MONTEREAU-FAULT-YONNE	263 kWh	167 kWh	36%	8 kCO2	5 kCO2	40%
15	NARBONNE	492 kWh	92 kWh	81%	23 kCO2	2 kCO2	90%
16	MONTFAVET	416 kWh	184 kWh	56%	15 kCO2	5 kCO2	65%
17	MONTARGIS	446 kWh	134 kWh	70%	84 kCO2	4 kCO2	96%

**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 ?**

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

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.

**Principales incidences négatives sur la durabilité**

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.	99.2%, soit la totalité des logements sont équipés d'installations de tri des déchets, ainsi 0.8% 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.

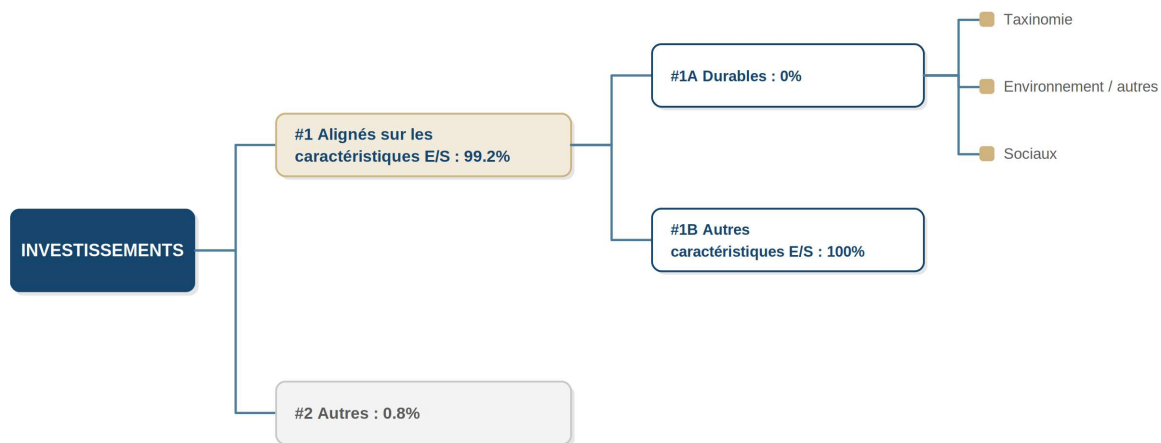
**Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?**

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Immobilier	Résidentiel	99.2%	France

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

99.2% de la poche immobilière.

### 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.

#### 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.

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.

L'**allocation d'actifs** décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

## Quelle était l'allocation des actifs ?

99.2% d'immobilier résidentiel.

0.8% d'immobilier tertiaire.

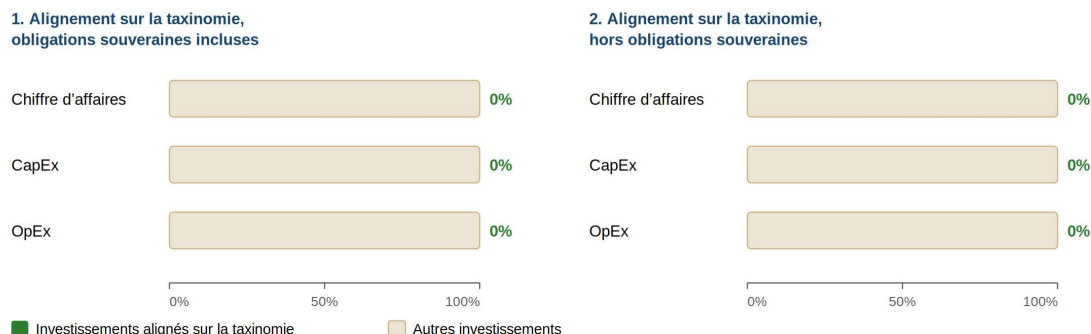
## Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

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.

## 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 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 autres que les obligations souveraines.



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.

**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 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.

### 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 tertiaires (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'elle promeut. Cette question et les questions ci-dessous ne sont donc pas applicables.

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

**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.

#### KYANEOS ASSET MANAGEMENT

Société de Gestion de portefeuille  
SAS au capital de 276 500 €  
1578 Avenue de la 2<sup>e</sup> Division Blindée  
Immeuble Grand Angle, 30133 Les Angles  
RCS Nîmes 834 610 313  
Agrément AMF n° GP-I8000002 en date du 26 février 2018

#### KYANEOS DENORMANDIE

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe  
1578 Avenue de la 2<sup>e</sup> Division Blindée  
Immeuble Grand Angle, 30133 Les Angles  
RCS Nîmes 882 775 620  
Visa AMF n° 20-13 en date du 30 juin 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

# KYANEOS

KYANEOSAM.COM



#### OÙ NOUS TROUVER ?

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



#### COMMENT NOUS CONTACTER ?

04 86 34 80 73  
contact@kyaneosam.com