



**KYANEOS**

**RAPPORT ANNUEL  
EXERCICE 2024**

**SCPI KYANEOS DENORMANDIE 3**

^ #6 - 44 rue Guerrier 76200 Dieppe





# SOMMAIRE



^ #6 - 44 rue Guerrier 76200 Dieppe

4	Chiffres clés
5	Édito
7	Rapport de gestion
11	Éléments comptables au 31.12.2024
22	Rapport du commissaire aux comptes
28	Projet de résolutions
32	Politique de rémunération et de contrôle interne
37	Annexe périodique SFDR



# Avertissement

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

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

Avant d'investir dans la SCPI Kyaneos Denormandie 3 gérée par Kyaneos Asset Management, vous devez lire attentivement le Document d'Information Clé (DIC), les statuts et la note d'information. Ces documents sont disponibles sur simple demande auprès de la société de gestion ou sur son site internet [kyaneosam.com](http://kyaneosam.com).

Il y a un risque de conflit d'intérêts : La gestion locative ainsi que les travaux de dépannage et de maintenance de certains immeubles de la SCPI Kyaneos Denormandie 3 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.

	31.12.2024
Capitalisation (en de prix de souscription)	7 461 000 €
Valeur Vénale	6 766 500 €
Résultat par part en pleine jouissance	8,15 €
Dividende par part en pleine jouissance	7,50 €
Nombre d'immeubles	14
Nombre de lots	68
Surface habitable en m <sup>2</sup>	3 901 m <sup>2</sup>
Nombre d'associés	158
Nombre de parts	9 948

# Chiffres clés





^ #6 - 44 rue Guerrier 76200 Dieppe

# 01 Edito





Chères associées, chers associés

La phase de travaux de votre SCPI Kyaneos Denormandie 3 est désormais presque terminée. Nous avons malheureusement subi l'annulation d'une vente d'un immeuble situé à Lens que nous avons compensé par une acquisition situé au Luc (83) qui aura lieu début 2025.

Les dividendes trimestriels de votre SCPI ont augmenté en 2024 passant de 0€ au 1er trimestre à 4€ par part au 4ème trimestre. Ce dividende va poursuivre son augmentation en 2025 avec la mise en location des derniers immeubles progressivement livrés : Revel, Castres et le nouvel immeuble du Luc.

Dès l'année prochaine, les bulletins trimestriels et rapports annuels seront un peu répétitifs puisque la phase de travaux sera terminée. Nous nous concentrerons par la suite sur la gestion locative afin d'améliorer le taux d'occupation financier ce qui nous permettra d'optimiser le dividende qui vous sera distribué chaque trimestre.

Nous vous rappelons qu'en plus de l'avantage fiscal, votre investissement aura permis de rénover 14 - et bientôt 15 ! - immeubles avec à la clef d'importantes économies d'énergie.

Nous vous remercions à nouveau pour votre confiance qui nous permet de réaliser tous ces travaux !

La société de gestion



02

# Rapport de gestion



## INTRODUCTION

Le parc immobilier de la SCPI Kyaneos Denormandie 3 est composé de 14 immeuble au 31/12/2024. Vous trouverez ci-dessous l'ensemble des immeubles acquis ainsi que les données relatives à la consommation d'énergie et aux émissions de gaz à effet de serre avant et après travaux.

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

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

Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2024 seront soumis à votre approbation après la communication des rapports du Commissaire aux Comptes. La date et les résolutions proposées sont inscrites à la page 28.

## POLITIQUE DE GESTION ET DE SUIVI

La SCPI Kyaneos Denormandie 3 est composée de 14 immeubles répartis sur 12 départements. Elle est constituée de 68 (et bientôt 72) lots.

#	Ville	kWh avant travaux	kWh après travaux	Réduction en %	GES avant travaux	GES après travaux	Réduction en %
1	REVEL						
DIAGNOSTICS EN COURS							
2	CAVAILLON	324 kWh	113 kWh	-65%	70 kCO2	3 kCO2	-96%
3	CHALON-SUR-SAÔNE						
DIAGNOSTICS EN COURS							
4	CASTRES	317 kWh	113 kWh	-64%	9 kCO2	2 kCO2	-78%
5	ROMANS-SUR-ISÈRE	313 kWh	119 kWh	-62%	9 kCO2	3 kCO2	-67%
6	DIEPPE	232 kWh	112 kWh	-52%	6 kCO2	2 kCO2	-67%
7	MONTAUBAN	328 kWh	123 kWh	-63%	10 kCO2	3 kCO2	-70%
8	SENS	323 kWh	154 kWh	-52%	10 kCO2	4 kCO2	-60%
9	CHÂTEAU-RENARD	363 kWh	151 kWh	-58%	11 kCO2	4 kCO2	-64%
10	AGEN	255 kWh	151 kWh	-41%	54 kCO2	4 kCO2	-93%
11	TARBES						
DIAGNOSTICS EN COURS							
12	SAINT-GAUDENS	244 kWh	139 kWh	-43%	53 kCO2	4 kCO2	-93%
13	MARMANDE	300 kWh	133 kWh	-56%	9 kCO2	4 kCO2	-56%
14	LE LUC						
DIAGNOSTICS EN COURS							

## EVÈNEMENTS IMPORTANTS RENCONTRÉS DURANT L'EXERCICE

Néant.

## ETAT D'ENDETTEMENT DE LA SCPI

Aucun emprunt n'a été effectué sur la SCPI Kyaneos Denormandie 3

## RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

Le résultat annuel de la SCPI Kyaneos Denormandie 3 s'élève à 8,15 € par part en pleine jouissance. Le dividende s'élève à 7,50 € par part en pleine jouissance.

## 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 tableau ci-dessous présente les DPE avant et après travaux pour les immeubles rénovés.

## ▾ RÉSULTAT À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

	31.12.2024
Prix de souscription total	N/A
Résultat de l'exercice	81 049 €
Dividende versé (par part en pleine jouissance)	750 €
Taux de distribution annualisé sur valeur de marché	0.75 %
Report à nouveau cumulé, en capital (par part en pleine jouissance)	0.65 €

## ▾ CAPITAL, VALEUR ET MARCHÉ DES PARTS

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	NOMBRE DE PARTS AU 31/12	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12	PRIX DE SOUSCRIPTION AU 31/12
2024	7 461 000 €	9 948	158	N/A

## ▾ RÉSULTATS FINANCIERS

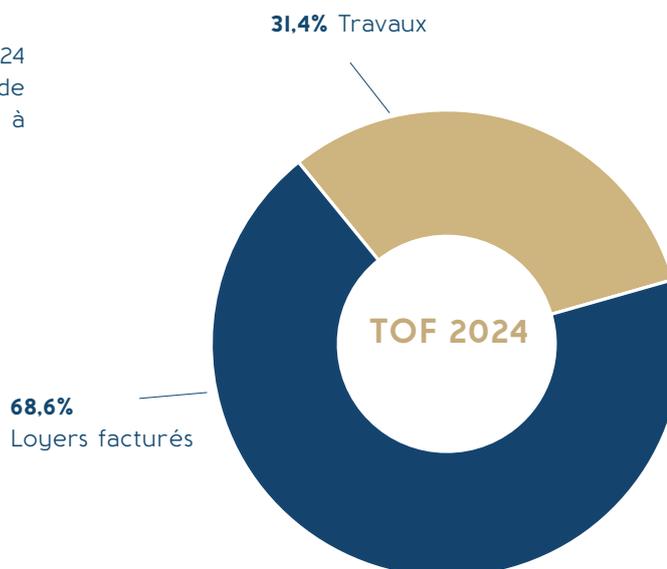
La SCPI Kyaneos Denormandie 3 n'a pas eu recours aux placements financiers durant l'exercice concerné.

## ▾ PATRIMOINE IMMOBILIER DE LA SCPI

	Ville	Adresse	Date d'acquisition	Prix d'acquisition + frais de notaire	Moins de 2 pièces	Plus de 2 pièces	Lots habitation total	Bureaux & Commerces	Surface habitation	Surface totale
1	REVEL	30 rue Notre Dame	25/11/2022	451 342 €	3	5	8	-	457	457
2	CAVAILLON	10 boulevard Paul Doumer	01/12/2022	429 369 €	-	3	5	2	232	312
3	CHALON-SUR-SAÔNE	28 avenue de Paris	09/01/2023	381 345 €	1	3	4	-	345	345
4	CASTRES	18 rue du 115 <sup>ème</sup> Régiment d'Artillerie	27/01/2023	460 954 €	1	5	6	-	341	341
5	ROMANS-SUR-ISÈRE	47 place Jacquemart	15/03/2023	568 000 €	4	2	8	2	255	459
6	DIEPPE	44-46. rue Guerrier	19/04/2023	386 924 €	1	4	5	-	252	252
7	MONTAUBAN	1183 chemin de Coustou	16/05/2023	343 576 €	2	2	4	-	267	267
8	SENS	13 rue Nonat Fillemin	31/05/2023	333 000 €	1	2	3	-	220	220
9	CHÂTEAU-RENARD	59 place du Vieux marché	02/06/2023	714 500 €	3	6	9	-	580	580
10	AGEN	10 rue d'Albret	21/07/2023	343 606 €	-	4	4	1	260	315
11	TARBES	41 rue Desaix	04/10/2023	300 935 €	3	3	6	-	405	405
12	SAINT-GAUDENS	38 boulevard Louis Pasteur	05/01/2024	57 000 €	-	1	1	-	63	63
13	MARMANDE	6 rue Fauconnet	18/04/2024	80 428 €	-	1	1	-	67	67
14	LE LUC	12 bis rue Lazare Carnot	30/04/2024	199 000 €	3	-	3	-	157	157
<b>TOTAL</b>					<b>22</b>	<b>41</b>	<b>63</b>	<b>5</b>	<b>3 901 m<sup>2</sup></b>	<b>4 240 m<sup>2</sup></b>

## ▾ SITUATION LOCATIVE

Le Taux d'Occupation Financier au 31/12/2024 s'élève à 68,6%. Nous anticipons une poursuite de l'amélioration de cet indicateur dans les mois à venir.





03

# Les comptes au 31.12.2024



## ▾ ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2024

I - PLACEMENTS IMMOBILIERS	ANNÉE N		ANNÉE N-1	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEUR ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEUR ESTIMÉES
Immobilisations locatives :				
Droits réels				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissement concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	8 739 135 €	6 766 500 €	6 053 961 €	5 623 300 €
Immobilisations en cours				
Provisions liées aux placements immobiliers :				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens				
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés :				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL I - PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>	<b>8 739 135 €</b>	<b>6 766 500 €</b>	<b>6 053 961 €</b>	<b>5 623 300 €</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 2024

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
<b>Actifs immobilisés</b>				
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	8 291 €	8 291 €	1 378 €	1 378 €
Autres créances	59 551 €	59 551 €	544 000 €	544 000 €
Provision pour dépréciation des créances				
<b>Valeurs de placement et disponibilités :</b>				
<b>VMP</b>				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	62 019 €	62 019 €	2 164 135 €	2 164 135 €
<b>TOTAL III - ACTIFS D'EXPLOITATION</b>	<b>129 861 €</b>	<b>129 861 €</b>	<b>2 709 514 €</b>	<b>2 709 514 €</b>

IV - AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
<b>Provisions pour risques et charges</b>				
<b>Dettes :</b>				
<b>Dettes financières</b>				
Concours bancaire courant				
Emprunt et dettes financières diverses	26 029 €	26 029 €	7 383 €	7 383 €
Emprunt et dette auprès d'établissements de crédit				
<b>Dettes d'exploitation</b>				
Fournisseurs et comptes rattachés	78 223 €	78 223 €	2 100 €	2 100 €
Locataires et comptes rattachés				
<b>Dettes sur immobilisation et comptes rattachés</b>				
Autres dettes diverses	9 900 €	9 900 €	40 814 €	40 814 €
<b>TOTAL IV - PASSIFS D'EXPLOITATION</b>	<b>114 152 €</b>	<b>114 152 €</b>	<b>50 297 €</b>	<b>50 297 €</b>

V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
Charges constatées d'avance	4 565 €	4 565 €		
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL V - COMPTES DE RÉGULARISATION</b>	<b>4 565 €</b>	<b>4 565 €</b>		

<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>8 759 408 €</b>		<b>8 713 178 €</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>6 786 773 €</b>		<b>8 282 517 €</b>

## ▾ VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT N-I	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
<b>Capital</b>	7 461 000 €			7 461 000 €
<b>Capital souscrit</b>	7 461 000 €			7 461 000 €
<b>Primes d'émission ou de fusion</b>	1 290 240 €			1 290 240 €
<b>Prime d'émission ou de fusion</b>	2 427 900 €			2 427 900 €
<b>Primes d'émission en cours de souscription</b>				
<b>Prélèvement sur prime d'émission/fusion</b>	- 1 137 660 €			- 1 137 660 €
<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>	- 3 597 €	- 34 465 €		- 38 062 €
<b>Résultat de l'exercice</b>	- 34 465 €	34 465 €	81 049 €	81 049 €
<b>Acompte sur distribution</b>			- 34 818 €	- 34 465 €
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>8 713 178 €</b>	<b>0 €</b>	<b>46 231 €</b>	<b>8 759 408 €</b>

EDITO

RAPPORT DE GESTION

LES COMPTES  
AU 31 DÉCEMBRE 2024

RAPPORT DU COMMISSAIRE  
AUX COMPTES

PROJET  
DE RÉSOLUTIONS

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION  
ET DE CONTRÔLE INTERNE

## COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2024

	ANNÉE N	ANNÉE N-1
<b>I - PRODUITS IMMOBILIERS</b>		
Loyers	191 924 €	51 224 €
Charges facturées		
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes		
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
<b>TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>191 924 €</b>	<b>51 224 €</b>

<b>I - CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produit		
Travaux de gros entretiens		
Charges d'entretien du patrimoine locatif	34 376 €	14 656 €
Dotations aux provisions pour gros entretiens		
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	32 133 €	2 773 €
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
Impôts, taxes et versements assimilés	46 358 €	25 685 €
<b>TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>112 867 €</b>	<b>43 113 €</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>79 057 €</b>	<b>8 111 €</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	36 250 €	
<b>TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>36 250 €</b>	

<b>II - CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Commission de la Société de Gestion		
Diverses charges d'exploitation	34 270 €	46 630 €
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation	44 €	
Dépréciation des créances douteuses		
<b>TOTAL II - CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>34 314 €</b>	<b>46 630 €</b>

<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>1 936 €</b>	<b>- 46 630 €</b>
---	----------------	-------------------

EDITO

RAPPORT DE GESTION

LES COMPTES  
AU 31 DÉCEMBRE 2024

RAPPORT DU COMMISSAIRE  
AUX COMPTES

PROJET  
DE RÉSOLUTIONS

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION  
ET DE CONTRÔLE INTERNE

<b>I - PRODUITS FINANCIERS</b>		
Dividende de participations non contrôlées		
Produit d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	56 €	4 054 €
Reprises de provision sur charges financières		
<b>TOTAL I - PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>56 €</b>	<b>4 054 €</b>

<b>II - CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Charges d'intérêts d'emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
<b>TOTAL II - CHARGES FINANCIÈRES</b>		
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>56 €</b>	<b>4 054 €</b>

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

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

<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>		
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>81 049 €</b>	<b>- 34 465 €</b>

## ▽ RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

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

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

▲ Au règlement 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, entré en vigueur au 1er janvier

2017 et qui remplacera les précédentes dispositions comptables. Les principales modifications apportées au règlement antérieur portent sur :

### Déroptions

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

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

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

## Prévisions 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 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 2024, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier détenue en direct par Kyaneos Denormandie 3 est de 6 766 500 €.

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

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

Au 31 décembre 2024, la SCPI Kyaneos Denormandie 3 n'a aucun titre, part ou action d'entité admise à l'actif des SCPI.

### Entretien des immeubles

Néant

## ▾ RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

	EXERCICE N		EXERCICE N-1	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
<b>Droits réels</b>				
Habitations (>80% des revenus)	8 739 135 €	6 766 500 €	6 053 961 €	5 623 300 €
<b>Total</b>	8 739 135 €	6 766 500 €	6 053 961 €	5 623 300 €
<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>8 739 135 €</b>	<b>6 766 500 €</b>	<b>6 053 961 €</b>	<b>5 623 300 €</b>

## ▾ IMMEUBLES

VENTILATION PAR NATURE - VALEUR BRUTE	EXERCICE N-1	ACQUISITIONS	CESSIONS	EXERCICE N
<b>Terrains nus</b>				
Terrains et constructions	6 053 961 €	2 684 647 €		8 738 608 €
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations en cours de construction				
Autres*				
<b>TOTAL</b>	<b>6 053 961 €</b>	<b>2 684 647 €</b>		<b>8 738 608 €</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	8 291 €
Créances douteuses	
Dépréciation des créances locataires	
<b>TOTAL</b>	<b>8 291 €</b>

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	EXERCICE N
Autres créances	59 551 €
Intérêts ou dividendes à recevoir	
État et autres collectivités	
Syndics	
Autres débiteurs	
Charges constatées d'avance	4 565 €
<b>TOTAL</b>	<b>64 116 €</b>

## PASSIF D'EXPLOITATION

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	EXERCICE N
Emprunts	
Concours bancaires courants	
Total de dettes envers les établissements de crédit	
<b>Total des dépôts de garantie reçus</b>	<b>26 029 €</b>
Locataires débiteurs	
Fournisseurs et comptes rattachés	78 223 €
État et autres collectivités	
Autres créditeurs	9 900 €
Produits constatés d'avance	
<b>TOTAL DES AUTRES DETTES</b>	<b>114 152 €</b>

## EMPRUNTS

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

## ▾ RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

RÉSULTAT ET DISTRIBUTION	
Prix de souscription	N/A
Résultat	81 049 €
Dividende versé au titre de l'année (par part en pleine jouissance)	7,50 €
Taux de distribution sur valeur de marché	0,75 %
Report à nouveau cumulé par part en capital	0,65 €

## ▾ CHIFFRES SIGNIFICATIFS

COMPTE DE RÉSULTAT	
Produits de la SCPI	228 174 €
dont loyers	191 924 €
Total des charges	147 181 €
Résultat	81 049 €
Dividende	74 610 €
ÉTAT DU PATRIMOINE ET TABLEAU DES CAPITAUX PROPRES	
Capital social	7 461 000 €
Total des capitaux propres	8 759 408 €
Immobilisations locatives	8 739 135 €
Titres, parts et actions des entités contrôlées	
AUTRES INFORMATIONS	
Bénéfices	81 049 €
Dividende	74 610 €
PATRIMOINE	
Valeur vénale / expertise hors droits	6 766 500 €
Valeur comptable	8 759 408 €
Valeur de réalisation	6 786 773 €
Valeur de reconstitution	8 289 412 €

## VALORISATION DE LA SCPI

VALEURS DES PARTS	2024
Valeur immobilisée des acquisitions	8 739 135 €
Participations financières	
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	20 273 €
Valeur comptable	8 759 408 €
<b>VALEUR COMPTABLE RAMENÉE À UNE PART</b>	<b>880,52 €</b>
Valeur vénale des actifs immobiliers	6 766 500 €
Valeur de réalisation	6 786 773 €
<b>VALEUR DE RÉALISATION RAMENÉE À UNE PART</b>	<b>682,22 €</b>
Valeur de reconstitution	8 289 412 €
<b>VALEUR DE RECONSTITUTION RAMENÉE À UNE PART</b>	<b>833,27 €</b>

## EMPLOI DES FONDS

EMPLOI DES FONDS	TOTAL AU 31/12/2023	DURANT L'ANNÉE 2024	TOTAL AU 31/12/2024
Fonds collectés	9 888 900 €		9 888 900 €
Plus ou moins values sur cession d'immeubles			
Retrait associés			
Achats d'immeubles	4 378 500 €	303 500 €	4 682 000 €
Frais d'acquisition	344 511 €	23 468 €	367 979 €
Travaux immobilisés	1 675 461 €	2 381 147 €	4 056 608 €
Commission de souscription	1 134 660 €		1 134 660 €
Report à nouveau			
Frais de constitution			
Frais de caution			
Emprunts capital perçu			
Emprunts capital remboursé			
Emprunts capital restant dû			
Sommes restant à investir	2 355 768 €	- 2 708 115 €	- 352 347 €



04

# Rapport du Commissaire aux Comptes



# ▷ RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2024

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier Kyaneos Denormandie 3

## I. 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 3 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels que joints au présent rapport.

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

## II. Fondement de l'opinion

### Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie

« Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

## III. Justification des appréciations

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

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur

ensemble, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

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

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

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

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

## IV. Vérifications spécifiques

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.

## V. Responsabilités de la Société de Gestion 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'éta-

EDITO

RAPPORT DE GESTION

LES COMPTES  
AU 31 DÉCEMBRE 2024

RAPPORT DU COMMISSAIRE  
AUX COMPTES

PROJET  
DE RÉSOLUTIONS

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION  
ET DE CONTRÔLE INTERNE

blissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la SCPI Kyaneos Denormandie 3 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.

## VI. Responsabilités du Commissaire aux Comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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

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

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

△ nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en œuvre

des procédures d'audit face à ces risques, et recueillons des éléments que nous estimons suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne :

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

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

△ nous apprécions le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la SCPI Kyaneos Denormandie 3 à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de notre rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous attirons l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, nous formulons une certification avec réserve ou un refus de certifier :

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

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



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

Exercice clos le 31 décembre 2024

Aux associés.

En notre qualité de commissaire aux comptes de la SCPI Kyaneos Denormandie 3 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 74 610 euros, tel qu'il nous a été communiqué par la direction de la société de gestion de portefeuille.

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

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

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

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

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

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



EDITO

RAPPORT DE GESTION

LES COMPTES  
AU 31 DÉCEMBRE 2024

RAPPORT DU COMMISSAIRE  
AUX COMPTES

PROJET  
DE RÉSOLUTIONS

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION  
ET DE CONTRÔLE INTERNE

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

Exercice clos le 31 décembre 2024

À l'assemblée générale de la société Kyaneos Denormandie 3.

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 12% 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 :  
o à hauteur de 10% TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1<sup>o</sup>-e du Code Gé-

néral des Impôts), à couvrir les frais de collecte des capitaux,

o à hauteur de 2% 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), à couvrir les frais de recherche d'investissements des capitaux, de préparation et de réalisation des augmentations de capital.

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

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

o 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 2024.

▲ Commission de cession de parts

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

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

EDITO

RAPPORT DE GESTION

LES COMPTES  
AU 31 DÉCEMBRE 2024

RAPPORT DU COMMISSAIRE  
AUX COMPTES

PROJET  
DE RÉSOLUTIONS

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION  
ET DE CONTRÔLE INTERNE

de cession, en ce compris les droits d'enregistrement, seront à la charge des acheteurs, donataires ou des ayants droit.

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

#### ▲ Commission de cession d'actifs immobiliers

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

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

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

La Société de Gestion recevra une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier, d'un montant de 5% TTI maximum (commission exonérée en vertu de l'article I35, paragraphe I, sous g) de la directive 2006/112/CE du

Conseil du 28 novembre 2006) du montant des travaux immobilisés HT effectivement réalisés.

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

#### ▲ Honoraires de gestion

Votre société verse à la Société Kyaneos Gestion, société liée à Kyaneos Asset Management les rémunérations suivantes :

o 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.

A ce titre, votre société a comptabilisé pour l'exercice 2024, des honoraires de gestion de 11 124 €.

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



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

## ▷ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Exercice clos le 31 décembre 2024

Chers Associés,

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

En date du 05 mai 2025, le Conseil de Surveillance s'est réuni afin d'examiner la situation de la SCPI Kyaneos Denormandie 3, sa gestion ainsi que les comptes et le bilan de l'exercice 2024.

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

Au 31 décembre 2024, le capital se répartit en 9 948 parts détenues par 158 associés. Aucune part n'a fait l'objet de demande de cession.

Concernant les acquisitions, notre SCPI a acquis 14 immeubles sur l'exercice représentant une valeur vénale de 6 766 500 € (hors droits, travaux inclus). Nous prenons acte de la valeur comptable de la SCPI de 8 759 408 € et de la valeur de réalisation de 6 786 773 €.

Concernant le résultat, il se caractérise au 31 décembre 2024 par un bénéfice de 81 049 €.

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 (880,52 €/part), de réalisation (682,22 €/part) et de reconstitution (833,27 €/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 Les Angles, 05 mai 2025  
Le Président du Conseil de Surveillance  
Monsieur Jean-Paul SERRATO



EDITO

RAPPORT DE GESTION

LES COMPTES  
AU 31 DÉCEMBRE 2024

RAPPORT DU COMMISSAIRE  
AUX COMPTES

PROJET  
DE RÉSOLUTIONS

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION  
ET DE CONTRÔLE INTERNE



05

# Projet de résolutions



## ▾ RÉSOLUTIONS VOTÉES EN ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 2024

Les associés de la SCPI Kyaneos Denormandie 3 étaient convoqués en Assemblée Générale Ordinaire, sur seconde convocation, le vendredi 06 juin 2025 à 10 heures, au siège de Kyaneos Asset Management, 1578 avenue de la 2<sup>e</sup> Division Blindée, 30133 Les Angles, la première Assemblée Générale, convoquée le vendredi 30 mai 2025 à 10 heures, n'ayant pas réuni le quorum requis.

Le texte des résolutions votées par les associés est le suivant :

### Première résolution - Approbation des comptes et quitus

L'Assemblée Générale Ordinaire, ayant pris connaissance des rapports présentés par la société de gestion et

le Conseil de Surveillance, ainsi que du rapport général du Commissaire aux Comptes, propose d'approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 tels qu'ils lui ont été soumis, qui se traduisent par un bénéfice de l'exercice de 81 049 € ; et propose de donner Quitus à Kyaneos Asset Management pour sa gestion en 2024.

### Deuxième résolution - Approbation des conventions

L'Assemblée Générale Ordinaire, connaissance prise du rapport du conseil de surveillance et du rapport spécial du Commissaire aux Comptes établis en application de l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier, propose de prendre acte des conventions conclues entre la SCPI et la Société de Gestion, au titre de l'exercice 2024, conformément à l'article 18 des statuts.

### Troisième résolution - Affectation du résultat

L'Assemblée Générale Ordinaire propose de décider l'affectation de résultat suivante : Bénéfice de l'exercice 2024, soit : 81 049 €

En affectation au dividende : 74 610 €

En affectation au report à nouveau : 6 439 €

### Quatrième résolution - Approbation de la valeur comptable

L'Assemblée Générale Ordinaire propose d'approuver la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2024, telle qu'elle lui est présentée, qui s'élève à 880,52 € par part.

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

L'Assemblée Générale Ordinaire propose d'approuver la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2024, telle qu'elle lui est présentée, qui s'élève à 682,22 € par part.

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

L'Assemblée Générale Ordinaire propose d'approuver la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2024, telle qu'elle lui est présentée, qui s'élève à 833,27 € par part.

### Septième résolution - Renouvellement du conseil de surveillance

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris acte que les mandats des membres du Conseil de Surveillance arrivent à expiration à l'issue de la présente assemblée, décide de nommer ou de renouveler, aux postes de membres du Conseil de Surveillance pour une durée de trois (3) ans, les candidats ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages exprimés par les associés présents ou ayant voté par correspondance, parmi la liste des candidats ci-dessous :

EDITO

RAPPORT DE GESTION

LES COMPTES  
AU 31 DÉCEMBRE 2024

RAPPORT DU COMMISSAIRE  
AUX COMPTES

PROJET  
DE RÉSOLUTIONS

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION  
ET DE CONTRÔLE INTERNE

NOM	ÂGE	ACTIVITÉ OU DERNIÈRE ACTIVITÉ	FONCTIONS DANS LA SCPI	PARTS DÉTENUES
M. Jean-Paul SERRATO	67	Directeur Général	Président du Conseil de Surveillance de Kyaneos Denormandie 3	52
M. Cédric MORELLE	42	Directeur Cybersécurité	Membre du Conseil de Surveillance de Kyaneos Denormandie 3	63
Mme Yolaine MORIN	53	Assistante	Membre du Conseil de Surveillance de Kyaneos Denormandie 3	32
M. Guillaume SENTIS	63	Retraité	Membre du Conseil de Surveillance de Kyaneos Denormandie 3	52
M. PAUL-EMILE HAY	47	Directeur Médical et qualité	Membre du Conseil de Surveillance de Kyaneos Denormandie 3	50
M. MICHEL GRANELET	59	Informaticien	Membre du Conseil de Surveillance de Kyaneos Denormandie 3	38
M. THOMAS BISSON	45	Assistant Maître d'ouvrage	Membre du Conseil de Surveillance de Kyaneos Denormandie 3	33

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

L'Assemblée Générale Ordinaire propose d'accepter qu'une partie ou la totalité des travaux de maintenance et de dépannage divers soit confiée à la société « AMG Services » qui est une société liée à Kyaneos Asset Management (Société de Gestion de la SCPI Kyaneos Denormandie 3). 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 3 : 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)

## Dixième résolution - Non allocation de jetons de présence

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

## Onzième résolution - Formalités

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



06

# Politique de rémunération et de contrôle interne



## I. Politique de rémunération

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

Ces collaborateurs sont identifiés comme étant des preneurs de risques : membres du Directoire, gérants immobiliers, responsables de département, collaborateurs exerçant des fonctions de contrôle ou de gestion des risques. Au 31 décembre 2024, 4 collaborateurs sont identifiés comme preneurs de risques.

Afin d'effectuer les calculs de répartition des salaires entre preneurs et non preneurs de risques, nous avons utilisé les salaires annuels nets imposables. Ainsi, en décembre 2024, sur les 33 collaborateurs de Kyaneos AM, 4 sont identifiés comme preneurs de risques et leur rémunération est égale à un total net annuel de 260 408€ (20,3%). La rémunération nette des 31 non-preneurs de risque est égale à 1 019 350€ (79,7%). Afin de s'assurer que ces données reflètent au mieux la réalité de la répartition des rémunérations entre preneurs et non-preneurs de risques, nous avons annualisés les salaires afin de retraiter d'éventuels congés sans solde ou congés maternités.

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

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

Le Dirigeant Responsable/Directeur Travaux ainsi que la Responsable Comptabilité/Finance ont perçu une prime de 20 000€ brut. Les collaborateurs de Kyaneos AM ne sont pas directement intéressés aux plus-values des FIA qu'ils gèrent.

## 3. Élément quantitatif de la rémunération perçue au titre de la performance extra-financière 2024

La stratégie d'investissement de la SCPI Kyaneos Denormandie 3 inclut des facteurs extra-financiers dans les critères de sélection des investissements. La société de gestion inclut dans les objectifs annuels des gérants concernés des critères d'évaluation relatifs aux critères environnementaux et sociaux. Ces critères peuvent porter sur les initiatives prises par les gérants pour améliorer l'impact environnemental et social de la SCPI Kyaneos Denormandie 3. Lorsque des risques en matière de durabilité sont considérés comme significatifs et mesurables, ils peuvent également être pris en compte pour la détermination de l'enveloppe globale de rémunération variable annuelle, pour les collaborateurs concernés. Aucune prime liée à la performance extra-financière n'a été versée en 2024.

## 4. Élément quantitatif de la rémunération perçue au titre de la performance 2024

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

▴ Impact social : concerne uniquement la SCPI Kyaneos Pierre :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kyaneos AM a recensé deux risques environnementaux :

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

▴ Le deuxième, portant sur les risques liés à la santé et la sécurité dus à la présence potentielle de plomb et d'amiante. Pour ce second point, l'équipe juridique travaille avec les Maitres 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 Maitres d'œuvre de Kyaneos AM est régulièrement sensibilisée sur le sujet, et le principal prestataire de gestion locative a mis en place une organisation permettant de cibler les éléments permettant d'obtenir la confirmation, par le permis de louer, de la bonne conformité réglementaire des logements gérés. Ainsi, ce risque portant essentiellement sur une baisse des revenus locatifs, mais aussi, dans une moindre mesure, sur la valorisation de l'actif est considéré comme faible.

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

### Incidences négatives en matière de durabilité

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

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

▲ 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...).

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 3  
Identifiant d'entité juridique : Kyaneos AM

## Caractéristiques environnementales et/ou sociales

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

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

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

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

Oui

Non

Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif environnemental** : \_\_\_%

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

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

Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif social** : \_\_\_%

Il promouvait des **caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S)** et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de \_\_\_% d'investissements durables

ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

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

ayant un objectif social

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

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

La SCPI Kyaneos Denormandie 3 a pour objectif de rénover des immeubles dans les villes de taille petite et moyenne éligible au dispositif Denormandie 3. Pour, au minimum, 95% du montant collecté, net des frais de commercialisation, la SCPI Kyaneos Denormandie 3 investira dans des actifs pour lesquels elle devra réaliser des économies d'énergie allant de 20% pour les logements individuels (maisons) à 30% pour les logements collectifs (immeubles).

## Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

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

#	Ville	kWh avant travaux	kWh après travaux	Réduction en %	GES avant travaux	GES après travaux	Réduction en %
1	REVEL	DIAGNOSTICS EN COURS					
2	CAVAILLON	324 kWh	113 kWh	-65%	70 kCO2	3 kCO2	-96%
3	CHALON-SUR-SAÔNE	DIAGNOSTICS EN COURS					
4	CASTRES	317 kWh	113 kWh	-64%	9 kCO2	2 kCO2	-78%
5	ROMANS-SUR-ISÈRE	313 kWh	119 kWh	-62%	9 kCO2	3 kCO2	-67%
6	DIEPPE	232 kWh	112 kWh	-52%	6 kCO2	2 kCO2	-67%
7	MONTAUBAN	328 kWh	123 kWh	-63%	10 kCO2	3 kCO2	-70%
8	SENS	216 kWh	323 kWh	-53%	10 kCO2	4 kCO2	-60%
9	CHÂTEAU-RENARD	363 kWh	151 kWh	-58%	11 kCO2	4 kCO2	-64%
10	AGEN	255 kWh	151 kWh	-41%	54 kCO2	4 kCO2	-93%
11	TARBES	DIAGNOSTICS EN COURS					
12	SAINT-GAUDENS	244 kWh	139 kWh	-43%	53 kCO2	4 kCO2	-93%
13	MARMANDE	300 kWh	133 kWh	-56%	9 kCO2	4 kCO2	-56%
14	LE LUC	DIAGNOSTICS EN COURS					

## Et par rapport aux périodes précédentes ?

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

#	Ville	kWh avant travaux	kWh après travaux	Réduction en %	GES avant travaux	GES après travaux	Réduction en %
1	REVEL	DIAGNOSTICS EN COURS					
2	CAVAILLON	324 kWh	113 kWh	-65%	70 kCO2	3 kCO2	-96%
3	CHALON-SUR-SAÔNE	DIAGNOSTICS EN COURS					
4	CASTRES	TRAVAUX EN COURS					
5	ROMANS-SUR-ISÈRE	313 kWh	119 kWh	-62%	9 kCO2	3 kCO2	-67%
6	DIEPPE	232 kWh	112 kWh	-52%	6 kCO2	2 kCO2	-67%
7	MONTAUBAN	328 kWh	123 kWh	-63%	10 kCO2	3 kCO2	-70%
8	SENS	216 kWh	323 kWh	-53%	10 kCO2	4 kCO2	-60%
9	CHÂTEAU-RENARD	363 kWh	151 kWh	-58%	11 kCO2	4 kCO2	-64%
10	AGEN	255 kWh	151 kWh	-41%	54 kCO2	4 kCO2	-93%
11	TARBES	DIAGNOSTICS EN COURS					
12	SAINT-GAUDENS	244 kWh	139 kWh	-43%	53 kCO2	4 kCO2	-93%
13	MARMANDE	300 kWh	133 kWh	-56%	9 kCO2	4 kCO2	-56%
14	LE LUC	TRAVAUX EN COURS					

## 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 3 n'a pas d'objectif d'investissement durable.

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

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

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

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

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

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

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

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

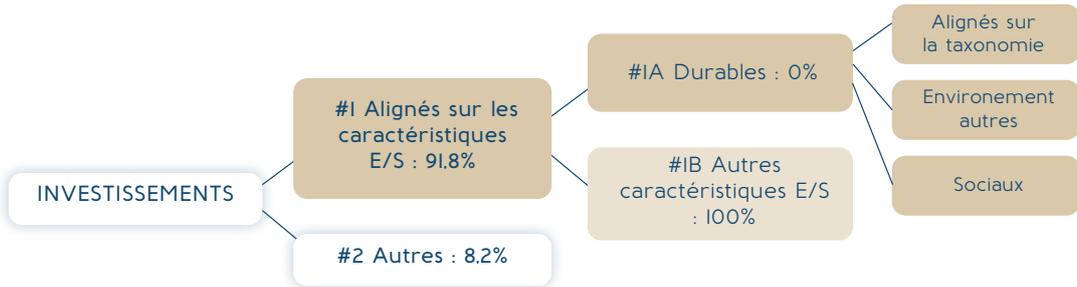
Indicateur d'incidences négatives sur la durabilité	Élément de mesure	Données 2024
17. Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers	Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles.	0%
18. Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique.	100%
20. Production de déchets d'exploitation	Part des actifs immobiliers qui n'est pas équipée d'installations de tri des déchets ni couverte par un contrat de valorisation ou de recyclage des déchets.	91,8%, soit la totalité des logements sont équipés d'installations de tri des déchets, ainsi 8,2% 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 3 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	91,8%	France

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

98% immobilier résidentiel.  
2% immobilier tertiaire.



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

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

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

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

## Quelle était l'allocation des actifs ?

98% d'immobilier résidentiel.

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

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

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

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

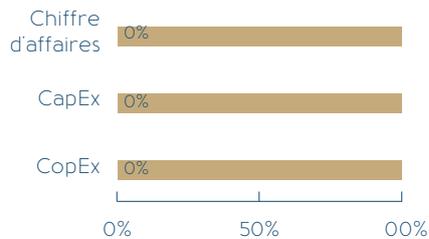
△ Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui conformes à la taxinomie de l'UE ?

Oui

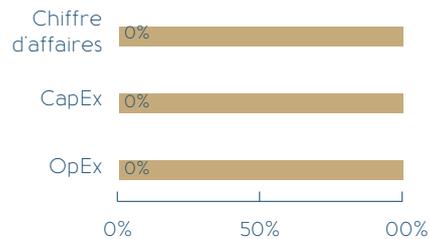
Non

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

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



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



■ Investissements alignés sur la taxinomie  
■ Autres investissements

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

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

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

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

Non applicable.

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

Non applicable.

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

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



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

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

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

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

Les investissements inclus dans le poste «#2 Autres» sont principalement composés de « pieds d'immeuble », i.e. de commerce, bureaux ou autres activités tertiaires présentes dans l'immeuble au moment de l'acquisition. Il peut aussi s'agir d'immeuble de type « placement de trésorerie ». En effet, la SCPI Kyaneos Denormandie 3 privilégie les acquisitions d'immeubles en pleine propriété afin de réaliser des travaux lorsqu'elle le décide sans avoir besoin de le valider lors d'une Assemblée Générale de Copropriétaire. Ainsi, il peut arriver qu'il y ait des locaux tertiaire (bureaux, commerces, professions libérales etc...) dans les immeubles acquis par la SCPI Kyaneos Denormandie 3. Il n'existe pas de garanties environnementales et sociales spécifiques pour ces actifs.

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

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

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

Non applicable.

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

Non applicable.

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

Non applicable.

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

Non applicable.

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

Non applicable.

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

### **KYANEOS ASSET MANAGEMENT**

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

### **KYANEOS DENORMANDIE 3**

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe  
1578 Avenue de la 2<sup>ème</sup> Division Blindée  
Immeuble Grand Angle, 30133 Les Angles  
RCS Nîmes 917 638 280  
Visa AMF n° 22-13 en date du 30 août 2022

### **Conseil de Surveillance**

**Président** : Monsieur Jean-Paul SERRATO  
**Membres** : Madame Yolaine MORIN et Messieurs Thomas BISSON,  
Michel GRANELET, Cédric MORELLE, Guillaume SENTIS, Paul Emile HAY.

### **Commissaire aux Comptes**

**Titulaire** : FI Partners représenté par Monsieur Kévin BROSSOLETTE - 22  
bis rue Laffitte  
75009 Paris  
**Suppléant** : SA J.CAUSSE & Associés représenté par Monsieur Jean-  
Damien DREVETON 91 avenue de l'Arrousaire, 84000 Avignon

### **Dépositaire**

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

### **Expert externe en évaluation**

Adéquation expertise, gérée par Monsieur Laurent GOUTTENOIRE  
31 rue Mazenod, 69003 Lyon



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



#### **OÙ NOUS TROUVER ?**

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



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

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