

KYANEOS

RAPPORT ANNUEL EXERCICE 2023

SCPI KYANEOS DENORMANDIE 4

#6 - 55 rue des 3 Visages 62000 Arras
SCPI Kyaneos Denormandie 2

SOMMAIRE



^ #3 - 116 avenue de Verdun
84300 Cavaillon
SCPI Kyaneos Denormandie 2

4 —— Chiffres clés
5 —— Édito
7 —— Rapport de gestion
10 —— Les comptes au 31/12/2023
22 —— Rapport du commissaire aux comptes
27 —— Projet de résolutions
30 —— 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 4 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.

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.

Il y a un risque de conflit d'intérêt : La gestion locative de certains immeubles de la SCPI Kyaneos Denormandie 4 est confiée à une société liée au groupe Kyaneos AM. Ce conflit d'intérêt est encadré en s'assurant que les honoraires facturés par Kyaneos Gestion sont équivalents à ceux facturés par nos autres prestataires.



	31.12.2023
Capitalisation (nombre de parts x prix de souscription)	- €
Valeur Vénale	- €
Résultat par part en pleine jouissance	N/A
Dividende par part en pleine jouissance	N/A
Nombre d'immeubles	N/A
Nombre de lots	N/A
Surface habitable en m²	N/A
Nombre d'associés	87

Chiffres clés



^ #6 - 55 rue des 3 visages
62000 Arras
SCPI Kyaneos Denormandie 2

01
Edito



Mesdames. Messieurs.

Chers associés de la SCPI Kyaneos Denormandie 4.

La SCPI Kyaneos Denormandie 4 a été créée le 01/06/2023 avec un capital nominal de 867 000€. Nous avions pour objectif de collecter 10 millions d'euros et cet objectif n' a pas été atteint à la fin du mois de décembre 2023. nous avons ainsi prolonger la période de souscription jusqu'au 31 décembre 2024 (sauf clôture anticipée en cas de souscription intégrale du capital social maximum).

Comme pour les précédentes SCPI Kyaneos Denormandie. la SCPI Kyaneos Denormandie 4 aura à coeur d'atteindre d'excellentes performances énergétiques sur l'ensemble de son parc immobilier et nous vous communiquerons toutes les données de performances énergétiques dans le rapport annuel de l'année 2024 qui sera probablement publié au mois de mai 2025.

Nous vous remercions à nouveau pour votre confiance qui nous permet d'entreprendre d'importants travaux de rénovation dans des villes qui en ont grand besoin !

Jérémie Rouzaud
Président de Kyaneos AM



02
Rapport de gestion

INTRODUCTION

En 2023, la SCPI Kyaneos Denormandie 4 n'a pas acquis d'immeubles.

Les acquisitions vont débuter au second semestre 2024.

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 2023 Après avoir entendu notre rapport de gestion, vous prendrez connaissance du rapport du Conseil de Surveillance.

Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2023 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 22.

POLITIQUE DE GESTION ET DE SUIVI

Néant.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Néant.

EVÈNEMENTS IMPORTANTS RENCONTRÉS DURANT L'EXERCICE

Néant.

DIFFICULTÉS PARTICULIÈRES RENCONTRÉES DURANT L'EXERCICE

Néant.

PATRIMOINE IMMOBILIER

Néant.

ETAT D'ENDETTEMENT DE LA SCPI

La SCPI Kyaneos Denormandie 4 n'a aucun emprunt à ce jour mais pourrait en contracter si le niveau des taux est suffisamment attractif.

TRAVAUX ET VALORISATION

Comme sur l'ensemble des fonds gérés par Kyaneos AM, nous faisons au mieux pour privilégier les artisans locaux (situés à moins de 50km de l'immeuble concerné) et le matériel fabriqué en France ou, à défaut, en Europe sur nos chantiers de rénovation.

ETAT D'ENDETTEMENT DE LA SCPI

Néant.

RÉSULTAT À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

	31.12.2023
Prix de souscription total	N/A
Résultat de l'exercice	- 20 597 €
Dividende versé (par part en pleine jouissance)	- €
Taux de distribution annualisé sur valeur de marché	0.00%
Report à nouveau cumulé, en capital (par part en pleine jouissance)	-3.87 €

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
2023	**3 988 500 €**	**5 318**	**87**	**N/A**

PATRIMOINE IMMOBILIER DE LA SCPI

Néant, la SCPI étant en phase de constitution.

RÉSULTATS FINANCIERS

La SCPI Kyaneos Denormandie 4 n'a pas eu recours aux placements financiers durant l'exercice concerné.



03

Les comptes au 31/12/2023

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2023

	ANNÉE N		ANNÉE N-1	
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS	VALEURS BILANTIELLES	VALEUR ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEUR ESTIMÉES
Immobilisations locatives :				
Droits réels				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissement concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives				
Immobilisations en cours				
Provisions liées aux placements immobiliers :				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens				
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés :				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				

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

III - AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que titre de participation				
Dépréciation des immobilisations financières autres que titre de participation				
Créances :				
Locataires et comptes rattachés				
Autres créances	527 000 €	527 000 €		
Provision pour dépréciation des créances				
Valeurs de placement et disponibilités :				
VMP				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	4 517 413 €	4 517 413 €		
TOTAL III - ACTIFS D'EXPLOITATION	**5 044 413 €**	**5 044 413 €**		

IV - AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
Provisions pour risques et charges				
Dettes :				
Dettes financières				
Concours bancaire courant				
Emprunt et dettes financières diverses				
Emprunt et dette auprès d'établissements de crédit				
Dettes d'exploitation				
Fournisseurs et comptes rattachés	365 280 €	365 280 €		
Locataires et comptes rattachés				
Dettes sur immobilisation et comptes rattachés				
Autres dettes diverses	19 890 €	19 890 €		
TOTAL IV - PASSIFS D'EXPLOITATION	**385 170 €**	**385 170 €**		

V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance				
TOTAL V - COMPTES DE RÉGULARISATION				

TOTAL CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	**4 659 243 €**			
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		**4 659 243€**		

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT N-1	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
Capital			3 988 500 €	3 988 500 €
Capital souscrit			3 988 500 €	3 988 500 €
Primes d'émission ou de fusion			691 340 €	691 340 €
Prime d'émission ou de fusion			1 166 300 €	1 166 300 €
Primes d'émission en cours de souscription			105 400 €	105 400 €
Prélèvement sur prime d'émission/fusion			- 580 360 €	- 580 360 €
Écarts de réévaluation				
Écarts sur dépréciation des immeubles actifs				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés				
Réserves				
Report à nouveau				
Résultat de l'exercice			- 20 597 €	- 20 597 €
Acompte sur distribution				
TOTAL GÉNÉRAL			**4 659 243 €**	**4 659 243 €**

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2023

	ANNÉE N	ANNÉE N-1
I - PRODUITS IMMOBILIERS		
Loyers		
Charges facturées		
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes		
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS		

I - PRODUITS IMMOBILIERS		
Charges ayant leur contrepartie en produit		
Travaux de gros entretiens		
Charges d'entretien du patrimoine locatif		
Dotations aux provisions pour gros entretiens		
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières		
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
Impôts, taxes et versements assimilés		
TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES		
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		

I - PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation		
Reprises de provisions pour créances douteuses		
Autres produits d'exploitation		
TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION		

II - CHARGES D'EXPLOITATION		
Commission de la Société de Gestion		
Charges d'exploitation de la Société	20 838 €	
Diverses charges d'exploitation		
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciation des créances douteuses		
TOTAL II - CHARGES D'EXPLOITATION	20 838 €	

RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	- 20 838€	

I - PRODUITS FINANCIERS		
Dividende de participations non contrôlées		
Produit d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	241 €	
Reprises de provision sur charges financières		
TOTAL I - PRODUITS FINANCIERS	241 €	

II - CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts d'emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
TOTAL II - CHARGES FINANCIÈRES		
RÉSULTAT FINANCIER	241 €	

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

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

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL		
RÉSULTAT NET	**- 20 597 €**	

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 :

Dérogations

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

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

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

Prévisions apportées sur les méthodes d'évaluation

Règles générales d'établissement des comptes

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

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

- un compte de résultat,

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

- Les engagement hors bilan

Principales règles d'évaluation Immobilisations locatives

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

Valeurs vénales des immeubles locatifs

Selon les dispositions comptables applicables aux SCPI, la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la société : le total de cette colonne correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-109 et R.214-157-1 du Code monétaire et financier. Depuis l'entrée en vigueur de la réglementation AIFM une procédure d'évaluation indépendante du patrimoine immobilier a été mise en place.

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

- la méthode par comparaison directe de la valeur par référence à des transactions récentes comparables,

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

Au 31 décembre 2023, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier détenue en direct par Kyaneos Denormandie 4 est de 0 €.

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

Dans le cadre de la directive AIFM 2011/61/UE sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs, et suite à la modification de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier, les SCPI sont dorénavant autorisées à détenir dans leur patrimoine, des parts de sociétés de personnes non admises sur un marché mentionné aux articles L.421-4, L.422-1 et L.423-1 du Code monétaire et financier sous réserve de certaines conditions. À ces fins, et dans le respect de la recommandation n°2015-01 du 7 janvier 2015 de l'autorité des normes comptables, les placements immobiliers et titres de sociétés de personnes, parts et actions d'entités dont la SCPI a le contrôle sont repris dans la colonne «valeurs bilantielles» de l'état du patrimoine. L'actif net comptable réévalué des parts de sociétés a été repris dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine.

Au 31 décembre 2023, la SCPI Kyaneos Denormandie 4 n'a aucun titre, part ou action d'entité admise à l'actif des SCPI.

Entretien des immeubles

Le montant de l'entretien des immeubles s'élève à 0€ pour l'année 2023.

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

	EXERCICE N		EXERCICE N-1	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
Droits réels				
Habitations (>80% des revenus)				
Total				
Terrains et constructions locatives				
Total				
Immobilisations en cours				
Total				
Participations contrôlées				
Titres de participation				
Avances en compte courant et créances rattachées à des participations contrôlées				
TOTAL				

IMMEUBLES

VENTILATION PAR NATURE - VALEUR BRUTE	EXERCICE N-1	ACQUISITIONS	CESSIONS	EXERCICE N
Terrains nus				
Terrains et constructions				
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations en cours de construction				
Autres				
TOTAL				

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

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

ACTIFS D'EXPLOITATION

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

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	EXERCICE N
Autres créances	527 000 €
Intérêts ou dividendes à recevoir	
État et autres collectivités	
Syndics	
Autres débiteurs	
Charges constatées d'avance	
TOTAL	**527 000 €**

PASSIF D'EXPLOITATION

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	EXERCICE N
Emprunts	
Concours bancaires courants	
Total de dettes envers les établissements de crédit	
Total des dépôts de garantie reçus	
Locataires débiteurs	
Fournisseurs et comptes rattachés	365 280 €
État et autres collectivités	
Autres créditeurs	19 890 €
Produits constatés d'avance	
TOTAL DES AUTRES DETTES	**385 170 €**

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"				
TOTAL				

RÉSULTATS ET DISTRIBUTION

RÉSULTAT ET DISTRIBUTION	
Prix de souscription	N/A
Résultat	- 20 597 €
Dividende versé au titre de l'année (par part en pleine jouissance)	N/A
Taux de distribution sur valeur de marché	0.00%
Report à nouveau cumulé par part en capital	- 3,87 €

CHIFFRES SIGNIFICATIFS

COMPTE DE RÉSULTAT	
Produits de la SCPI	
dont loyers	
Total des charges	20 838 €
Résultat	- 20 597 €
Dividende	
ÉTAT DU PATRIMOINE ET TABLEAU DES CAPITAUX PROPRES	
Capital social	3 988 500 €
Total des capitaux propres	4 659 243 €
Immobilisations locatives	
Titres, parts et actions des entités contrôlées	
AUTRES INFORMATIONS	
Bénéfices	- 20 597 €
Dividende	
PATRIMOINE	
Valeur vénale / expertise hors droits	
Valeur comptable	4 659 243 €
Valeur de réalisation	4 659 243 €
Valeur de reconstitution	5 239 603 €

VALEUR DES PARTS

VALEURS DES PARTS	2023
Valeur immobilisée des acquisitions	
Participations financières	
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	4 659 243 €
Valeur comptable	4 659 243 €
VALEUR COMPTABLE RAMENÉE À UNE PART	876.13 €
Valeur vénale des actifs immobiliers	
Valeur de réalisation	4 659 243 €
VALEUR DE RÉALISATION RAMENÉE À UNE PART	876.13 €
Valeur de reconstitution	5 239 603 €
VALEUR DE RECONSTITUTION RAMENÉE À UNE PART	985.26 €

EMPLOI DES FONDS

EMPLOI DES FONDS	TOTAL AU 31/12/2022	DURANT L'ANNÉE 2023	TOTAL AU 31/12/2023
Fonds collectés		5 260 200 €	5 260 200 €
Plus ou moins values sur cession d'immeubles			
Retrait associés			
Achats d'immeubles			
Frais d'acquisition			
Travaux immobilisés			
Commission de souscription		580 360 €	580 360 €
Report à nouveau			
Frais de constitution			
Frais de caution			
Emprunts capital perçu			
Emprunts capital remboursé			
Emprunt capital restant dû			
Sommes restants à investir		4 679 840 €	4 679 840 €



04

Rapport du Commissaire aux Comptes

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2023

Aux associés,

I - Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) KYANEOS DENORMANDIE 4 relatifs à l'exercice clos le 31/12/2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport, et présentant les caractéristiques suivantes :

Déficit	20 597 €
Total de bilan	5 044 413 €
Total produits d'exploitation	0 €

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 SCPI KYANEOS DENORMANDIE 4 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 2023 à la date d'émission de notre rapport.

III - 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. 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 et le respect des principes et méthodes comptables applicables aux SCPI, tels 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 « valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles telles que définies dans l'article 121-51 du règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par un expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement (et/ou indirectement) par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en oeuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant. 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.

IV - Vérification 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 les documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés, convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

V - Responsabilités de la Sosiété 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, ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs. Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Société de Gestion d'évaluer la capacité de la SCPI KYANEOS DENORMANDIE 4 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 société 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 permette 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 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 applicables en

France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- Il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en oeuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son 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 ;

- Il prend 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 ;

- Il apprécie 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 ;

- Il apprécie 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 à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire 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, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- Il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

À Avignon, le 7 mai 2024
S.A. J. CAUSSE & ASSOCIES
Jean-Damien DREVETON
Commissaire aux Comptes Associé



RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Exercice clos le 31 décembre 2023

À l'assemblée générale de la société Kyaneos Denormandie 4.

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 a l'approbation de l'assemblée générale

Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé
Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier.

Conventions statutaires

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier. Avec la société de gestion KYANEOS ASSET MANAGEMENT : Conformément à l'article 13 des statuts, la Société de Gestion est rémunérée de ses fonctions.
moyennant les commissions suivantes :

I. 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, la Société de Gestion perçoit une commission de gestion forfaitaire annuelle qui est fixée à 10 % TTI (commission exonérée en vertu de l'article 135, paragraphe 1, 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 particip tion 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, la société KYANEOS DENORMANDIE 4 n'a comptabilisé aucun montant pour l'exercice 2023.

2. Commission de souscription
Une commission de souscription versée par la SCPI à la Société de Gestion est fixée au maximum à 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 vus de la constitution et de l'extension du patrimoine. La Société de Gestion se réserve le droit de rétrocéder tout ou partie de la commission de souscription à tout sponsor de la SCPI dont les souscriptions, en phase de lancement de la SCPI, permettront à la SCPI de réaliser les premières acquisitions de biens immobiliers. La commission de souscription est prélevée par la Société de Gestion dans le mois de la libération des fonds par l'associé. Les souscripteurs autorisent la Société de Gestion à prélever ses honoraires lors de la souscription sur la prime d'émission. Cette commission de souscription est destinée :

- À hauteur de 9 % TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code Général des Impôts), à couvrir les frais de collecte des capitaux,

- À hauteur de 2 % TTI (commission exonérée en vertu 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, la société KYANEOS DENORMANDIE 4 a comptabilisé pour l'exercice 2023, une commission de souscription de 580 360 euros, montant prélevé sur la prime d'émission.

3. Commission de cession de parts :

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 euros 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

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

4. Commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers :

Une commission de cession calculée sur le montant de la cession immobilière perçue par la Société de Gestion au titre de rémunération de sa mission dans le cadre des cessions d'actifs immobiliers, égale à 2 % 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 prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier cédé. Cette commission sera facturée à la Société, et prélevée par la Société de Gestion à la date de la cession de l'immeuble.

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

5. Commission de suivi et de pilotage de la réalisation de travaux :

La Société de Gestion perçoit 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 2023.

À Avignon, le 7 mai 2024
S.A. J. CAUSSE & ASSOCIES
Jean-Damien DREVETON
Commissaire aux Comptes Associé



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Exercice clos le 31 décembre 2023

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 2023.

En date du 15 avril 2024, le Conseil de Surveillance s'est réuni afin d'examiner la situation de la SCPI Kyaneos Denormandie 4, sa gestion ainsi que les comptes et le bilan de l'exercice 2023.

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.

La période de souscription a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2024. Au 31 décembre 2023, le capital se répartit en 5 318 parts détenues par 87 associés. Aucune part n'a fait l'objet de demande de cession.

Concernant les acquisitions, notre SCPI n'a pas acquis d'immeubles sur l'exercice. Nous prenons acte de la valeur comptable de la SCPI de 4 659 243€ et de la valeur de réalisation de 4 659 243€.

Concernant le résultat, il se caractérise au 31 décembre 2023 par une perte de 20 597€. Aucun dividende n'a été distribué sur l'exercice.

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

Concernant les valeurs de parts, nous prenons acte des valeurs comptables (876,13 €/part), de réalisation (876,13 €/part) et de reconstitution (985,26 €/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, le 29 avril 2024
Le Président du Conseil de Surveillance
Monsieur Olivier BLICQ



05

Projet de résolutions

RÉSOLUTIONS PROPOSÉES EN ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Exercice clos le 31 décembre 2023

Les associés de la SCPI Kyaneos Denormandie 4 étaient convoqués en Assemblée Générale Ordinaire au siège de KYANEOS ASSET MANAGEMENT – **1578 Avenue de la 2ème Division Blindée – Immeuble Grand Angle - 30133 Les Angles**

- sur seconde convocation, le vendredi 31 mai 2024 à 10 heures 30.

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 2023 tels qu'ils lui ont été soumis, qui se traduisent par une perte de l'exercice de 20 597€ : et propose de donner Quitus à Kyaneos Asset Management pour sa gestion en 2023.

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 2023, conformément à l'article 18 des statuts.

Troisième résolution - Affectation du résultat

L'Assemblée Générale Ordinaire propose de décider l'affectation de résultat suivante :
Le résultat distribuable de l'exercice 2023, soit
20 597 €
En affectation au dividende : 0 €
En affectation au report à nouveau : 20 597 €

Quatrième résolution – Approbation de la valeur comptable

L'Assemblée Générale Ordinaire propose d'approuver la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2023, telle qu'elle lui est présentée, qui s'élève à 876.13 € 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 2023, telle qu'elle lui est présentée, qui s'élève à 876.13 € 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 2023, telle qu'elle lui est présentée, qui s'élève à 985.26 € par part.

Septième résolution - Approbation du gestionnaire locatif Kyaneos Gestion

L'Assemblée générale Ordinaire propose d'accepter qu'une partie ou la totalité de la gestion locative des immeubles soit confiée à la société Kyaneos Gestion qui est une société liée à Kyaneos Asset Management (société de gestion de la SCPI Kyaneos Denormandie 4). Les honoraires seront en ligne avec les honoraires facturés par les autres prestataires, à savoir :

- Pour la gestion locative : 5%HT des loyers encaissés charges comprises.

- Pour la relocation (rédaction du bail et état des lieux) : le barème fixé par la loi Alur dans la limite d'un mois de loyer.

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

L'Assemblée Générale Ordinaire 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 4). 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 4 : 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

Neuvième 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

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION ET DE CONTRÔLE INTERNE

Exercice clos le 31 décembre 2023

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 2023, 4 collaborateurs sont identifiés comme preneurs de risques.

Par souci de transparence et étant donné la croissance de la société Kyaneos AM, nous avons décidé d'indiquer les salaires du mois de décembre et d'annualiser (i.e. multiplier par 12) pour que le résultat soit compréhensible de tous et reflète au mieux la réalité. Ainsi, en décembre 2023, sur les 35 collaborateurs de Kyaneos AM, 4 sont identifiés comme preneurs de risques et leur rémunération est égale à un total brut annuel de 274 000€ (17%). La rémunération des 30 non-preneurs de risque est égale à 1 434 000€ (83%).

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

2. Élément quantitatif de la rémunération perçue au titre de la performance financière 2023

Concernant les primes : tous les collaborateurs ont reçu une prime de 3 000€, y compris ceux dont les salaires dépassaient les seuils fixés pour la « Prime Macron ». Un membre de la direction, identifié comme preneur de risque, a également reçu 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. Elément quantitatif de la rémunération perçue au titre de la performance extra-financière 2023

La stratégie d'investissement de la SCPI Kyaneos Denormandie 2 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 2. Lorsque des risques en matière de durabilité sont considérés comme significatifs et mesurables, ils peuvent également être pris en compte pour la détermination de l'enveloppe globale de rémunération variable annuelle, pour les collaborateurs concernés. En 2023, il n'y a pas eu de rémunération variable pour les collaborateurs qui doivent prendre en compte les risques en matière de durabilité..

4. Procédure de contrôle interne

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

- une couverture de l'ensemble des activités et des risques de la société,
- un programme d'activité et un cahier de procédure,
- un système d'information et les outils informatiques nécessaires à la gestion et au suivi des FIA gérées,
- une séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle,
- un dispositif de contrôle et de suivi des risques,
- un suivi et contrôle des prestataires et délégataires.

Ce dispositif de contrôle interne et de conformité repose sur :

- un premier niveau de contrôle, réalisé par les opérationnels en charge des opérations. Il constitue le socle du dispositif de contrôle interne,
- un second niveau de contrôle opéré par un prestataire spécialisé dans ce type de contrôle (24 jours par an), sous la supervision du Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) qui s'assure du respect de la réglementation et des règles de déontologie applicables, de la conformité des opérations, de la mise en œuvre des procédures opérationnelles et de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau,
- Le RCCI de Kyaneos AM est également Président de Kyaneos AM et en charge du contrôle des risques,
- un troisième niveau de contrôle (contrôle périodique), également externalisé à un prestataire spécialisé.



CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE QUALITÉ DE LA GOUVERNANCE

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

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

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

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

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

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

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

Impact social : concerne uniquement la SCPI Kyaneos Pierre et l'OPCI Kyaneos Résidentiel :

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

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

POLITIQUE RELATIVE À L'INTÉGRATION DES RISQUES DE DURABILITÉ ET PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES - EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023

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

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

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

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

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

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

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

Kyaneos AM a recensé deux risques environnementaux :

- Le premier, physique, pouvant affecter la qualité de ses bâtiments (risques naturels, mouvements de terrains, gonflements des sols...) et dont la probabilité d'occurrence est considérée comme faible au vu des diligences menées par la Société de Gestion : en effet, en amont de chaque acquisition, l'équipe juridique en collaboration avec l'équipe de gestion s'attache à analyser les éventuels PPRN (Plan de Prévision des risques naturels) sur la parcelle des immeubles concernés.
- Le deuxième, portant sur les risques liés à la santé et la sécurité dus à la présence potentielle de plomb et d'amiante. Pour ce second point, l'équipe juridique travaille avec les Maîtres d'œuvre de Kyaneos AM afin de s'assurer de la bonne prise en compte de ces problématiques en amont des travaux de rénovation, et ce, afin de protéger les artisans et les futurs locataires. Ainsi, la probabilité que ce risque ait un impact substantiel lors de la valorisation et/ou de la revente des biens est considérée comme faible.

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

- Le risque de non-conformité réglementaire, et en particulier d'obtention du « permis de louer » sur les nombreuses villes ayant implémenté ce permis dans les dernières années. L'équipe de Maîtres d'œuvre de Kyaneos AM est régulièrement sensibilisée sur le sujet, et le principal prestataire de gestion locative a mis en place une organisation permettant de cibler les éléments permettant d'obtenir la confirmation, par le permis de louer, de la bonne conformité réglementaire des logements gérés. Ainsi, ce risque portant essentiellement sur une baisse des revenus locatifs, mais aussi, dans une moindre mesure, sur la valorisation de l'actif est considéré comme faible.
- Le risque de non-respect des obligations liées à la destination « sociale » d'un logement, en particulier sur les SCPI dites « fiscales » gérées par Kyaneos AM : Ce risque, bien qu'encadré par les prestataires en charge de la gestion locative est considéré comme modéré et pourrait avoir un impact sur l'obtention de l'avantage fiscal des porteurs de parts.

Incidences négatives en matière de durabilité

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

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

Pour les SCPI Kyaneos Denormandie, dites fiscales :

- Objectif Environnemental (consommation d'énergie) : 95% du montant collecté diminué des frais de commercialisation sera investi dans des logements avec pour objectif de réduire de 30% leur consommation d'énergie finale à l'issue des travaux par rapport à l'année d'acquisition.

- Objectif Environnemental (émissions de gaz à effet de serre) : 95% du montant collecté diminué des frais de commercialisation sera investi dans des logements avec pour objectif de diminuer les émissions de Gaz à Effet de Serre de 30% à l'issue des travaux par rapport à l'année d'acquisition.

- Objectif de Gouvernance : sensibiliser les locataires aux gestes du quotidien pour réduire l'impact environnemental (consommation d'énergie, gestion des déchets etc...).

Pour la SCPI Kyaneos Pierre et l'OPCI Kyaneos Résidentiel:

- Objectif Environnemental (consommation d'énergie) : dans les 12 mois suivant l'acquisition, réaliser des travaux permettant d'améliorer la performance énergétique des logements (isolation, installation de pompes à chaleur etc...).

- Objectif Environnemental (émissions de gaz à effet de serre) : Diminuer les émissions de Gaz à Effet de Serre en améliorant la performance énergétique des logements.

- Objectif de Gouvernance : sensibiliser les locataires aux gestes du quotidien pour réduire l'impact environnemental (consommation d'énergie, gestion des déchets etc...).

KYANEOS ASSET MANAGEMENT
Société de Gestion de portefeuille
SAS au capital de 276 500€
1578 Avenue de la 2ème Division Blindée
Immeubles Grand Angle, 30133 Les Angles
RCS Nîmes 834 610 313
Agrément AMF n° GP-18000002 en date du 22 février 2018

KYANEOS DENORMANDIE 4
Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe
1578 Avenue de la 2ème Division Blindée
Immeuble Grand Angle, 30133 Les Angles
RCS Nîmes 997 927 383
Visa AMF n° 23-06 en date du 01 août 2023

Conseil de Surveillance
Président : Monsieur Olivier BLICQ
Membres : Mesdames Béatrice AMIGO, Annick BERCHET, Florence BILLAULT-CHAUMARTIN, Véronique SARRAZIN, Cécile MENARD et Messieurs Frédéric JAUNIN, Eric LALANNE, Thomas POURBAIX

Commissaire aux Comptes
Titulaire : Monsieur Jean-Damien DREVETON - S.A J.CAUSSE & Associés 91, avenue de l'Arrousaire - BP 80622 - 84031 Avignon Cedex
Suppléant : Monsieur Kévin BROSSOLETTE - 22 bis rue Laffitte 75009 Paris

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

Expert externe en évaluation
Adéquation expertise, gérée par Monsieur Laurent GOUTTENOIRE
31 rue Mazenod, 69003 Lyon
RCS Lyon 535 406 664

KYANEOS

KYANEOSAM.COM

OÙ NOUS TROUVER ?
Kyaneos Asset Management
Immeuble Grand Angle
1578 Avenue de la 2ème Division Blindée
30133 Les Angles

COMMENT NOUS CONTACTER ?
04 86 34 80 73
contact@kyaneosAM.com