



KYANEOS

RAPPORT ANNUEL
EXERCICE 2025

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
13	Éléments comptables au 31.12.2025
24	Rapport du commissaire aux comptes
31	Projet de résolutions
34	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 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.

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'intérêts 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.

	31.12.2025
Capitalisation (en prix de souscription)	9 948 000 €
Valeur Vénale	7 379 400 €
Résultat par part en pleine jouissance	20,38 €
Dividende par part en pleine jouissance	18,50 €
Nombre d'immeubles	15
Nombre de lots	72
Surface totale habitable en m²	4 488 m²
Nombre d'associés	158
Nombre de parts	9 948

Chiffres clés





^ #6 - 44 rue Guerrier 76200 Dieppe

01 Edito





Mesdames, Messieurs,

Chers associés de la SCPI Kyaneos Denormandie 3,

Comme nous vous l'indiquions l'année dernière, 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.

Les dividendes de votre SCPI ont poursuivi leur progression en 2025 pour s'établir à 5€ par part avec la fin de la rénovation du dernier immeuble situé au Luc (83). Le total des dividendes de l'année 2025 s'élève à 18,5€ par part soit un rendement de 1,85 % auquel il convient d'ajouter l'avantage fiscal dont vous bénéficiez. Nous sommes optimistes sur la poursuite de la hausse du dividende dans les trimestres à venir !

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 15 immeubles au 31/12/2025. 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 2025. Après avoir entendu notre rapport de gestion, vous prendrez connaissance du rapport du Conseil de Surveillance.

Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2025 seront soumis à votre approbation après la communication des rapports du Commissaire aux Comptes. La date et les résolutions proposées sont inscrites à la page 31.

▾ POLITIQUE DE GESTION ET DE SUIVI

La SCPI Kyaneos Denormandie 3 est composée de 15 immeubles répartis sur 12 départements. Elle est constituée de 72 lots.

▾ ÉVÈNEMENTS IMPORTANTS RENCONTRÉS DURANT L'EXERCICE

Néant.

▾ ÉTAT D'ENDETTEMENT DE LA SCPI

En 2025, un prêt de 1,2 million d'euros a été réalisé auprès de la Caisse d'Épargne Provence Alpes Corse (CEPAC).

Au 31/12/2025, le ratio d'endettement de la SCPI s'élève à 15% ce qui respecte la limite de 40 % conformément à la documentation juridique et à l'assemblée générale constitutive.

L'effet de levier correspondant à un endettement de 15% est de 1,17.

▾ RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

Le résultat annuel de la SCPI Kyaneos Denormandie 3 s'élève à 20,38 € par part en pleine jouissance. Le dividende s'élève à 18,50 € 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.

#	Ville	kWh avant travaux	kWh après travaux	Réduction en %	GES avant travaux	GES après travaux	Réduction en %
1	REVEL	331 kWh	90 kWh	73%	73 kCO2	3 kCO2	96%
2	CAVAILLON	325 kWh	113 kWh	65%	70 kCO2	3 kCO2	95%
3	CHALON-SUR-SAONE	289 kWh	191 kWh	34%	53 kCO2	6 kCO2	89%
4	CASTRES	333 kWh	114 kWh	66%	10 kCO2	3 kCO2	70%
5	ROMANS-SUR-ISÈRE	312 kWh	119 kWh	62%	10 kCO2	3 kCO2	68%
6	DIEPPE	232 kWh	112 kWh	52%	7 kCO2	3 kCO2	58%
7	MONTAUBAN	335 kWh	125 kWh	63%	10 kCO2	4 kCO2	63%
8	SENS	355 kWh	156 kWh	56%	11 kCO2	4 kCO2	62%
9	CHÂTEAU-RENARD	363 kWh	144 kWh	60%	11 kCO2	4 kCO2	64%
10	AGEN	256 kWh	154 kWh	40%	55 kCO2	4 kCO2	92%
11	TARBES	331 kWh	136 kWh	59%	62 kCO2	4 kCO2	94%
12	SAINT-GAUDENS	244 kWh	139 kWh	43%	53 kCO2	4 kCO2	92%
13	MARMANDE	300 kWh	133 kWh	56%	9 kCO2	4 kCO2	56%
14	LE LUC	262 kWh	141 kWh	46%	8 kCO2	4 kCO2	54%
15	LE LUC	401 kWh	101 kWh	75%	13 kCO2	3 kCO2	78%

▾ RÉSULTAT À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

	31.12.2025
Prix de souscription total	N/A
Résultat de l'exercice	202 773 €
Dividende versé (par part en pleine jouissance)	18,50 €
Taux de distribution annualisé sur valeur de marché	1,85 %
Report à nouveau cumulé, en capital (par part en pleine jouissance)	1,88 €

▾ CAPITAL, VALEUR ET MARCHÉ DES PARTS

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	NOMBRE DE PARTS AU 31/12	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12	PRIX DE SOUSCRIPTION AU 31/12
2025	7 461 000 €	9 948	158	N/A

▾ RÉSULTATS FINANCIERS

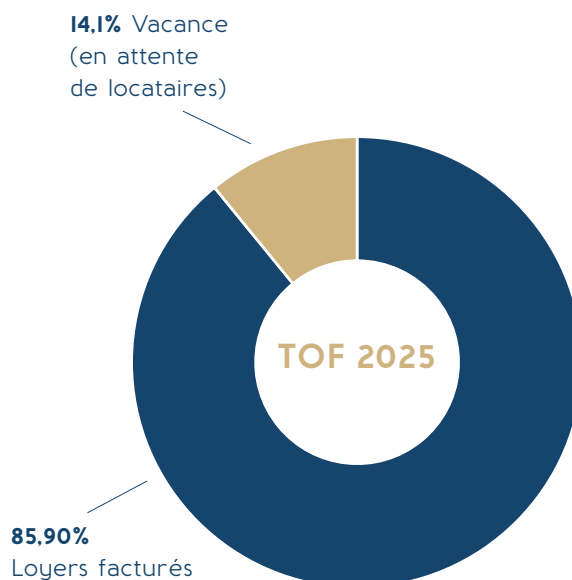
La SCPI Kyaneos Denormandie 3 n'a pas eu recours aux placements financiers durant l'exercice concerné.

▾ 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	3	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 ^{ème} Régiment d'Artillerie	27/01/2023	460 954 €	0	6	6	-	341	341
5	ROMANS-SUR-ISÈRE	47 place Jacquemart	15/03/2023	568 000 €	4	2	6	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	328 669 €	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
15	LE LUC	1 rue du 4 sep.	17/04/2025	404 000 €	-	4	4	-	248	248
				TOTAL	21	46	67	5	4 149m²	4 488m²

▾ SITUATION LOCATIVE

Le Taux d'Occupation Financier a poursuivi sa progression passant de 68,6% au 31/12/2024 à 85,9% au 31/12/2025. Nous anticipons une poursuite de l'amélioration de cet indicateur dans les mois à venir.



CONFLITS D'INTÉRÊTS

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

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

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

Liste des conflits d'intérêts avérés chez Kyaneos AM

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

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

Kyaneos Gestion

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

AMG Services

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

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

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

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

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

- ▴ Un compte rendu d'intervention avec photo et commentaires est systématiquement réalisé lors de chaque intervention. Il s'agit d'une réelle avancée par rapport aux artisans externes qui ne pouvaient pas automatiser la réalisation et l'intégration dans nos systèmes de ce type de rapport ;
- ▴ La double validation des travaux sur les rénovations des immeubles : a minima une personne responsable de la validation ne doit pas être concernée par le conflit d'intérêts. Sur ce type de chantier, les prix pratiqués sont obligatoirement inférieurs ou égaux à ceux du bordereau de prix unitaire utilisé pour le dépannage ;
- ▴ L'ensemble des associés des SCPI gérées par Kyaneos peuvent recevoir la totalité du bordereau de prix unitaire sur simple demande ;

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

Contrôle interne

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

Chiffres 2025

Les honoraires de Kyaneos Gestion facturés à la SCPI Kyaneos Denormandie 3 s'élèvent à 22 891€ pour la gestion locative (5% HT ou 6% TTC des montants encaissés) et 17 749€ pour les honoraires de location. Le montant total des prestations d'AMG Services facturées à la SCPI Kyaneos Denormandie 3 s'élève à 4 134€ pour la partie dépannage et 4 219€ pour la partie travaux.



03

Les comptes au 31.12.2025



▮ ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2025

	ANNÉE N		ANNÉE N-1	
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS 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	9 456 977 €	7 379 400 €	8 739 135 €	6 766 500 €
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	9 456 977€	7 379 400 €	8 739 135 €	6 766 500 €

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

EDITO

RAPPORT DE GESTION

LES COMPTES
AU 31 DÉCEMBRE 2025

RAPPORT DU COMMISSAIRE
AUX COMPTES

PROJET
DE RÉSOLUTIONS

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION
ET DE CONTRÔLE INTERNE

	ANNÉE N		ANNÉE N-1	
III - AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que titre de participation				
Dépréciation des immobilisations financières autres que titre de participation				
Créances :				
Locataires et comptes rattachés	12 817 €	12 817 €	8 291 €	8 291 €
Autres créances	51 200 €	51 200 €	59 551 €	59 551 €
Provision pour dépréciation des créances				
Valeurs de placement et disponibilités :				
VMP				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	493 172 €	493 172 €	62 019 €	62 019 €
TOTAL III - ACTIFS D'EXPLOITATION	557 189 €	557 189 €	129 861 €	129 861 €

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	34 419 €	34 419 €	26 029 €	26 029 €
Emprunt et dette auprès d'établissements de crédit	1 166 822 €	1 166 822 €		
Dettes d'exploitation				
Fournisseurs et comptes rattachés	9 845 €	9 845 €	78 223 €	78 223 €
Locataires et comptes rattachés				
Dettes sur immobilisation et comptes rattachés				
Autres dettes diverses	14 989 €	14 989 €	9 900 €	9 900 €
TOTAL IV - PASSIFS D'EXPLOITATION	1 226 075 €	1 226 075 €	114 152 €	114 152 €

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				
TOTAL V - COMPTES DE RÉGULARISATION			4 565 €	4 565 €

TOTAL CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	8 788 092 €		8 759 408 €	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		6 710 514 €		6 786 773 €

▾ VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT N-I	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
Capital	7 461 000 €			7 461 000 €
Capital souscrit	7 461 000 €			7 461 000 €
Primes d'émission ou de fusion	1 290 240 €			1 290 240 €
Prime d'émission ou de fusion	2 427 900 €			2 427 900 €
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission/fusion	- 1 137 660 €			- 1 137 660 €
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	- 38 062 €	6 439 €		- 31 623 €
Résultat de l'exercice	81 049 €	- 81 049 €	202 773 €	202 773 €
Acompte sur distribution	- 34 818 €	74 610 €	- 174 090 €	- 134 298 €
TOTAL GÉNÉRAL	8 759 409 €	- €	28 683 €	8 788 092€

▾ ENGAGEMENTS HORS BILAN

Au 31.12.2025, le montant total de la dette envers les établissements de crédit s'établit à 1 166 822 €. Le montant pour les hypothèques et privilège du prêteur de deniers (PPDs) sur les actifs immobiliers est identique.

	31.12.2025
Dettes garanties	1 166 822 €
Engagements donnés sur les placements immobiliers	1 166 822 €
Engagements donnés/reçus sur les instruments financiers	

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2025

I - PRODUITS IMMOBILIERS	ANNÉE N	ANNÉE N-1
Loyers	387 020 €	191 924 €
Charges facturées		
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes		
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS	387 020 €	191 924 €

II - CHARGES IMMOBILIÈRES		
Charges ayant leur contrepartie en produit		
Travaux de gros entretiens		
Charges d'entretien du patrimoine locatif	36 442 €	34 376 €
Dotations aux provisions pour gros entretiens		
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	40 640 €	32 133 €
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
Impôts, taxes et versements assimilés	52 402 €	46 358 €
TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES	129 484 €	112 867 €
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	257 537 €	79 057 €

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	38 484 €	36 250 €
TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION	38 484 €	36 250 €

II - CHARGES D'EXPLOITATION		
Commission de la Société de Gestion		
Charges d'exploitation de la Société	37 711 €	34 270 €
Diverses charges d'exploitation	36 251 €	
Dotations aux amortissements d'exploitation	95 €	44 €
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciation des créances douteuses		
TOTAL II - CHARGES D'EXPLOITATION	74 056 €	34 314 €

RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	- 35 572 €	1 936 €
---	-------------------	----------------

EDITO

RAPPORT DE GESTION

LES COMPTES
AU 31 DÉCEMBRE 2025

RAPPORT DU COMMISSAIRE
AUX COMPTES

PROJET
DE RÉSOLUTIONS

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION
ET DE CONTRÔLE INTERNE

I - PRODUITS FINANCIERS		
Dividende de participations non contrôlées		
Produit d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	7 012 €	56 €
Reprises de provision sur charges financières		
TOTAL I - PRODUITS FINANCIERS	7 012 €	56 €

II - CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts d'emprunts	26 204 €	
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
TOTAL II - CHARGES FINANCIÈRES	26 204 €	
RÉSULTAT FINANCIER	- 19 192 €	56 €

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	202 773 €	81 049 €

▾ 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 :

▴ La disparition de la Provision pour Grosses Réparations (PGR) et la nécessité de constituer une provision pour gros entretiens, sur des bases différentes de celles relatives à la PGR

▴ La précision de certains traitements comptables relatifs aux actifs immobiliers détenus directement ou indirectement

Dérogations

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

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

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

Précisions apportées sur les méthodes d'évaluation

Règles générales d'établissement des comptes

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

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

▴ un compte de résultat.

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

▴ Les engagements hors bilan

Principales règles d'évaluation Immobilisations locatives

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

Valeurs vénale des immeubles locatifs

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

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

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

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

Au 31 décembre 2025, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier détenu en direct par Kyaneos Denormandie 3 est de 7 379 400 €.

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

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

Au 31 décembre 2025, 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
Droits réels				
Habitations (>80% des revenus)	9 456 977 €	7 379 400 €	8 739 135 €	6 766 500 €
Total	9 456 977 €	7 379 400 €	8 739 135 €	6 766 500 €
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	9 456 977 €	7 379 400 €	8 739 135 €	6 766 500 €

▾ IMMEUBLES

VENTILATION PAR NATURE - VALEUR BRUTE	EXERCICE N-1	ACQUISITIONS	CESSIONS	EXERCICE N
Terrains nus				
Terrains et constructions	8 738 608 €	726 870 €		9 465 477 €
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations en cours de construction				
Autres*		-8 500 €		-8 500 €
TOTAL	8 738 608 €	718 370 €		9 456 977 €

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

▾ VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

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

▾ ACTIF D'EXPLOITATION

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	EXERCICE N
Créances locataires	12 817 €
Créances douteuses	
Dépréciation des créances locataires	
TOTAL	12 817 €

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	EXERCICE N
Autres créances	51 200 €
Intérêts ou dividendes à recevoir	
État et autres collectivités	
Syndics	
Autres débiteurs	
Charges constatées d'avance	
TOTAL	51 200 €

▾ PASSIF D'EXPLOITATION

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	EXERCICE N
Emprunts	1 166 822 €
Concours bancaires courants	
Total de dettes envers les établissements de crédit	1 166 822 €
Total des dépôts de garantie reçus	34 419 €
Locataires débiteurs	
Fournisseurs et comptes rattachés	9 845 €
État et autres collectivités	
Autres créditeurs	14 989 €
Produits constatés d'avance	
TOTAL DES AUTRES DETTES	1 226 075 €

▾ EMPRUNTS

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	JUSQU'À 1 AN	1-5 ANS	>5 ANS	TOTAL
Emprunts à taux fixe			1 166 822 €	1 166 822 €
Emprunts amortissables			566 822 €	566 822 €
Emprunts "In Fine"			600 000 €	600 000 €
Emprunts à taux variables				
Emprunts amortissables				
Emprunts "In Fine"				
TOTAL			1 166 822 €	1 166 822 €

▾ RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

RÉSULTAT ET DISTRIBUTION	
Prix de souscription	N/A
Résultat	202 773 €
Dividende versé au titre de l'année (par part en pleine jouissance)	18,50 €
Taux de distribution sur valeur de marché	1,85 %
Report à nouveau cumulé par part en capital	1,88 €

▾ CHIFFRES SIGNIFICATIFS

COMPTE DE RÉSULTAT	
Total des produits de la SCPI	432 517 €
dont loyers	387 020 €
Total des charges	229 744 €
Résultat	202 773 €
Dividende	184 038 €
ÉTAT DU PATRIMOINE ET TABLEAU DES CAPITAUX PROPRES	
Capital social	7 461 000 €
Total des capitaux propres	8 788 092 €
Immobilisations locatives	9 456 977 €
Titres, parts et actions des entités contrôlées	
AUTRES INFORMATIONS	
Bénéfices	202 773 €
Dividende	184 038 €
PATRIMOINE	
Valeur vénale / expertise hors droits	7 379 400 €
Valeur comptable	8 788 092 €
Valeur de réalisation	6 710 514 €
Valeur de reconstitution	8 242 822 €

VALORISATION DE LA SCPI

VALEURS DES PARTS	2025
Valeur immobilisée des acquisitions	9 456 977 €
Participations financières	
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	- 668 886 €
Valeur comptable	8 788 092 €
VALEUR COMPTABLE RAMENÉE À UNE PART	883,40 €
Valeur vénale des actifs immobiliers	7 379 400 €
Plus-value latente sur valeurs mobilières	
Valeur de réalisation	6 710 514 €
VALEUR DE RÉALISATION RAMENÉE À UNE PART	674,56 €
Frais d'acquisition des immeubles	397 648 €
Commission de souscription	1 134 660 €
Valeur de reconstitution	8 242 822 €
Nombre de parts	9 948
VALEUR DE RECONSTITUTION RAMENÉE À UNE PART	828,59 €

EMPLOI DES FONDS

EMPLOI DES FONDS	TOTAL AU 31/12/2024	DURANT L'ANNÉE 2025	TOTAL AU 31/12/2025
Fonds collectés	9 888 900 €		9 888 900 €
Plus ou moins values sur cession d'immeubles			
Retrait associés			
Achats d'immeubles	4 682 000 €	370 000 €	5 052 000 €
Frais d'acquisition	367 979 €	29 669 €	397 648 €
Travaux immobilisés	3 689 156 €	318 173 €	4 007 329 €
Commission de souscription	1 134 660 €		1 134 660 €
Report à nouveau			
Frais de constitution			
Frais de caution			
Emprunts capital perçu		1 200 000 €	1 200 000 €
Emprunts capital remboursé		33 178 €	33 178 €
Emprunts capital restant dû		1 166 822 €	1 166 822 €
Sommes restantes à investir	15 105 €	448 979 €	464 084 €



04

Rapport du Commissaire aux Comptes



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier Kyaneos 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 2025, tels que sont joints au présent rapport.

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

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 2025 à la date d'émission de notre rapport.

III. Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L 821-53 et R. 821-I80 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 2025

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 vénale 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.82I-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre SCPI.

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

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

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

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

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

▴ nous apprécions le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la SCPI Kyaneos 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 25 mai 2026
Le Commissaire aux Comptes
FI PARTNERS


Kévin BROSSOLETTE

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

Exercice clos le 31 décembre 2025

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la SCPI Kyaneos Denormandie 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 184 038 euros, tel qu'il nous a été communiqué par la direction de la société de gestion de portefeuille.

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

Le bilan au 31/12/2025, joint au présent rapport, a été établi sous la responsabilité de la société de gestion de portefeuille Kyaneos Asset Management. Il nous appartient de certifier si le bénéfice distribuable est au moins supérieur au montant des acomptes envisagés.

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

Paris, le 25 mai 2026

Le commissaire aux comptes
FI PARTNERS



Kévin BROSSOLETTE

EDITO

RAPPORT DE GESTION

LES COMPTES
AU 31 DÉCEMBRE 2025

RAPPORT DU COMMISSAIRE
AUX COMPTES

PROJET
DE RÉSOLUTIONS

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION
ET DE CONTRÔLE INTERNE

▽ RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Exercice clos le 31 décembre 2025

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-I06 du code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

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

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

En application de l'article L. 214-I06 du code monétaire et financier, nous avons été avisés des conventions suivantes qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration :

Avec la société KYANEOS ASSET MANAGEMENT et conformément à l'article 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-I^o-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 2025.

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

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 2025.

▴ Commission de cession de parts

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

Pour toute cession de parts résultant d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L214-93 du Code Monétaire et Financier, la Société de Gestion, percevra une commission d'intervention de 5% TTI (commission exonérée en vertu de l'article 135, paragraphe I, sous g) de la directive 2006/112/CE du Conseil du 28 novembre 2006) du montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur.

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

EDITO

RAPPORT DE GESTION

LES COMPTES
AU 31 DÉCEMBRE 2025

RAPPORT DU COMMISSAIRE
AUX COMPTES

PROJET
DE RÉSOLUTIONS

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION
ET DE CONTRÔLE INTERNE

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 2025.

▲ 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 2025.

▲ Commission de suivi et de pilotage de la réalisation de travaux
La Société de Gestion recevra une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier, d'un montant de 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 a comptabilisé pour l'exercice 2025, des honoraires de gestion de 35 941 €.

▲ 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 €/m2 pour la rédaction du bail et l'état des lieux, dans la limite d'un mois de loyer.

A ce titre, votre société a comptabilisé pour l'exercice 2025, des honoraires de gestion de 40 639 €.

▲ Travaux de maintenance et de dépannage
Votre société a recours à la Société AMG Services, société liée à KYANEOS ASSET MANAGEMENT les rémunérations suivantes :

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

A ce titre, votre société a comptabilisé pour l'exercice 2025, des frais pour 8.352 €..

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



Kévin BROSSOLETTE

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

▼ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Exercice clos le 31 décembre 2025

Chers associés,

Conformément aux dispositions légales en vigueur et aux statuts de notre société, votre Conseil de Surveillance a le plaisir de vous présenter son rapport pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

En date du 25 mai 2026, le Conseil de Surveillance s'est réuni afin d'examiner la situation de la SCPI Kyaneos Denormandie 3, sa gestion ainsi que les comptes et le bilan de l'exercice 2025.

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

Concernant le résultat, il se caractérise au 31 décembre 2025 par un bénéfice de 202 773 € et un dividende de 184 038 € soit 18,5€ par parts a été versé aux associés.

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

Concernant les valeurs de parts, nous prenons acte des valeurs comptables (883,4 €/part), de réalisation (674,56 €/part) et de reconstitution (828,59 €/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, 25 mai 2026
Le Président du Conseil de Surveillance
Monsieur Jean-Paul SERRATO



EDITO

RAPPORT DE GESTION

LES COMPTES
AU 31 DÉCEMBRE 2025

RAPPORT DU COMMISSAIRE
AUX COMPTES

PROJET
DE RÉSOLUTIONS

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION
ET DE CONTRÔLE INTERNE



05

Projet de résolutions



▾ RÉSOLUTIONS VOTÉES EN ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 2025

Les associés de la SCPI Kyaneos Denormandie 3 sont convoqués en Assemblée Générale Ordinaire au siège de KYANEOS ASSET MANAGEMENT – Immeuble Grand Angle 1578 Avenue de la 2ème DB - 30133 Les Angles :

▴ sur première convocation, le lundi 22 juin 2026 à 10h00.

▴ sur seconde convocation, dans l'hypothèse où le quorum ne serait pas atteint sur première convocation, le lundi 29 juin 2026 à 10h00. 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 2025 tels qu'ils lui ont été soumis, qui se traduisent par un bénéfice de l'exercice de 202 772,96 € : et propose de donner quitus à Kyaneos Asset Management pour sa gestion en 2025.

Deuxième résolution - Approbation des conventions

L'Assemblée Générale Ordinaire, ayant pris connaissance du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport spécial du Commissaire aux Comptes établis en application de l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier, propose d'approuver les conventions conclues entre la SCPI et la Société de Gestion, au titre de l'exercice 2025, étant précisé que les conventions conclues avec les sociétés liées Kyaneos Gestion et AMG Services font l'objet des septième et huitième résolutions, conformément à l'article 18 des statuts.

Troisième résolution - Affectation du résultat

L'Assemblée Générale Ordinaire propose d'affecter le bénéfice de l'exercice 2025 s'élevant à 202 772,96 € de la manière suivante :

En affectation aux dividendes, correspondant aux acomptes déjà versés : 184 038,00 €

En affectation au report à nouveau : 18 734,96 €

Quatrième résolution - Approbation de la valeur comptable

L'Assemblée Générale Ordinaire propose d'approuver la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2025, telle qu'elle lui est présentée, qui s'élève à 883,40 € par part.

Cinquième résolution - Approbation de la valeur de réalisation

L'Assemblée Générale Ordinaire propose d'approuver la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2025, telle qu'elle lui est présentée, qui s'élève à 674,56 € par part.

Sixième résolution - Approbation de la valeur de reconstitution

L'Assemblée Générale Ordinaire propose d'approuver la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2025, telle qu'elle lui est présentée, qui s'élève à 828,59 € 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 3). Il est rappelé que « Société liée » signifie que l'actionnaire majoritaire de Kyaneos Gestion est le même que celui de Kyaneos Asset Management. À titre d'information, l'actionnaire majoritaire est également Président de Kyaneos Asset Management. Afin d'encadrer ce conflit d'intérêts, un appel d'offres annuel sera effectué et les honoraires seront en ligne avec les honoraires facturés par les autres prestataires, à savoir :

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

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

EDITO

RAPPORT DE GESTION

LES COMPTES
AU 31 DÉCEMBRE 2025

RAPPORT DU COMMISSAIRE
AUX COMPTES

PROJET
DE RÉSOLUTIONS

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION
ET DE CONTRÔLE INTERNE

A titre d'information, en 2025, les frais de gestion locative et d'honoraires de gestion s'élèvent à 40 639,54 €.

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 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

A titre d'information, en 2025, le montant total des travaux effectués par la société AMG Services pour le compte de la SCPI Kyaneos Denormandie 3 s'élève à 8 352,85 €.

Neuvième résolution – Rémunération du Conseil de Surveillance

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

Dixième résolution – Formalités

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

EDITO

RAPPORT DE GESTION

LES COMPTES
AU 31 DÉCEMBRE 2025

RAPPORT DU COMMISSAIRE
AUX COMPTES

PROJET
DE RÉSOLUTIONS

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION
ET DE CONTRÔLE INTERNE



06

Politique de rémunération et de contrôle interne



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

I. Politique de rémunération

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

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

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

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

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

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

3. Élément quantitatif de la rémunération perçue au titre de la performance extra-financière 2025

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

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

4. Procédure de contrôle interne

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

- une couverture de l'ensemble des activités et des risques de la société,
- un programme d'activité et un cahier de procédure.

- ⚠ une séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle.
- ⚠ un dispositif de contrôle et de suivi des risques.
- ⚠ un suivi et contrôle des prestataires et délégataires.

Ce dispositif de contrôle interne et de conformité repose sur :

- ⚠ un premier niveau de contrôle, réalisé par les opérationnels en charge des opérations. Il constitue le socle du dispositif de contrôle interne.
- ⚠ Le contrôle de second niveau a été internalisé en 2025. Le RCCI s'assure du respect de la réglementation et des règles de déontologie applicables, de la conformité des opérations, de la mise en œuvre des procédures opérationnelles et de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau.
- ⚠ un troisième niveau de contrôle (contrôle périodique), également externalisé à un prestataire spécialisé.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kyaneos AM a recensé deux risques environnementaux :

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

des Risques Naturels) sur la parcelle des immeubles concernés.

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

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

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

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

Incidences négatives en matière de durabilité

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

▲ 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...).



CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE QUALITÉ DE LA GOUVERNANCE

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

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

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

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

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

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

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

▴ Impact social : concerne uniquement la SCPI Kyaneos Pierre :

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

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

ANNEXE PÉRIODIQUE SFDR

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

Dénomination du produit : SCPI Kyaneos Denormandie 3

Identifiant d'entité juridique : Kyaneos AM

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

☐ Oui ☐ 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 : ____%	☒ Non ☐ 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
---	--

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

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

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

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

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

La SCPI Kyaneos Denormandie 3 a pour objectif de rénover des immeubles dans les villes de taille petite et moyenne éligibles au dispositif Denormandie. Pour, au minimum, 95% du montant collecté, net des frais de commercialisation, la SCPI Kyaneos Denormandie 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 31/12/2025, 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	331 kWh	90 kWh	73%	73 kCO2	3 kCO2	96%
2	CAVAILLON	325 kWh	113 kWh	65%	70 kCO2	3 kCO2	95%
3	CHALON-SUR-SAONE	289 kWh	191 kWh	34%	53 kCO2	6 kCO2	89%
4	CASTRES	333 kWh	114 kWh	66%	10 kCO2	3 kCO2	70%
5	ROMANS-SUR-ISÈRE	312 kWh	119 kWh	62%	10 kCO2	3 kCO2	68%
6	DIEPPE	232 kWh	112 kWh	52%	7 kCO2	3 kCO2	58%
7	MONTAUBAN	335 kWh	125 kWh	63%	10 kCO2	4 kCO2	63%
8	SENS	355 kWh	156 kWh	56%	11 kCO2	4 kCO2	62%
9	CHÂTEAU-RENARD	363 kWh	144 kWh	60%	11 kCO2	4 kCO2	64%
10	AGEN	256 kWh	154 kWh	40%	55 kCO2	4 kCO2	92%
11	TARBES	331 kWh	136 kWh	59%	62 kCO2	4 kCO2	94%
12	SAINT-GAUDENS	244 kWh	139 kWh	43%	53 kCO2	4 kCO2	92%
13	MARMANDE	300 kWh	133 kWh	56%	9 kCO2	4 kCO2	56%
14	LE LUC	262 kWh	141 kWh	46%	8 kCO2	4 kCO2	54%
15	LE LUC	401 kWh	101 kWh	75%	13 kCO2	3 kCO2	78%

Et par rapport aux périodes précédentes ?

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

#	Ville	kWh avant travaux	kWh après travaux	Réduction en %	GES avant travaux	GES après travaux	Réduction en %
1	REVEL	331 kWh	90 kWh	73%	73 kCO2	3 kCO2	96%
2	CAVAILLON	325 kWh	113 kWh	65%	70 kCO2	3 kCO2	95%
3	CHALON-SUR-SAONE	289 kWh	191 kWh	34%	53 kCO2	6 kCO2	89%
4	CASTRES	333 kWh	114 kWh	66%	10 kCO2	3 kCO2	70%
5	ROMANS-SUR-ISÈRE	312 kWh	119 kWh	62%	10 kCO2	3 kCO2	68%
6	DIEPPE	232 kWh	112 kWh	52%	7 kCO2	3 kCO2	58%
7	MONTAUBAN	335 kWh	125 kWh	63%	10 kCO2	4 kCO2	63%
8	SENS	355 kWh	156 kWh	56%	11 kCO2	4 kCO2	62%
9	CHÂTEAU-RENARD	363 kWh	144 kWh	60%	11 kCO2	4 kCO2	64%
10	AGEN	256 kWh	154 kWh	40%	55 kCO2	4 kCO2	92%
11	TARBES	331 kWh	136 kWh	59%	62 kCO2	4 kCO2	94%
12	SAINT-GAUDENS	244 kWh	139 kWh	43%	53 kCO2	4 kCO2	92%
13	MARMANDE	300 kWh	133 kWh	56%	9 kCO2	4 kCO2	56%
14	LE LUC	262 kWh	141 kWh	46%	8 kCO2	4 kCO2	54%
15	LE LUC	401 kWh	101 kWh	75%	13 kCO2	3 kCO2	78%

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 ?

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

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

Principales incidences négatives sur la durabilité

Indicateur d'incidences négatives sur la durabilité	Élément de mesure	Données 2025
17. Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers	Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles.	0%
18. Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique.	100%
20. Production de déchets d'exploitation	Part des actifs immobiliers qui n'est pas équipée d'installations de tri des déchets ni couverte par un contrat de valorisation ou de recyclage des déchets.	93.4%, soit la totalité des logements sont équipés d'installations de tri des déchets, ainsi 6.6% 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.

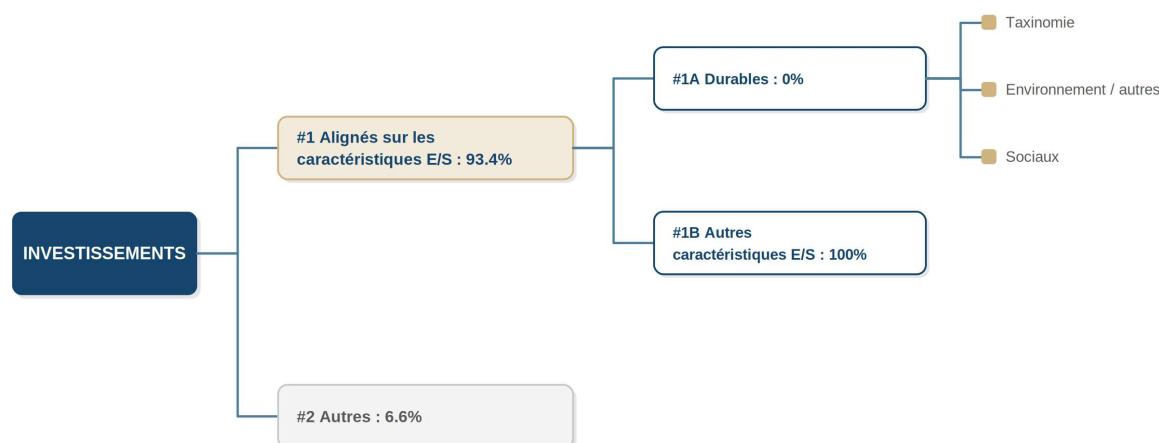
Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Immobilier	Résidentiel	93.4%	France

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

93.4% immobilier résidentiel.

Allocation des actifs



La catégorie #1 Alignés sur les caractéristiques E/S inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier. La catégorie #2 Autres inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

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

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

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

Quelle était l'allocation des actifs ?

93.4% d'immobilier résidentiel.

6.6% d'immobilier tertiaire.

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

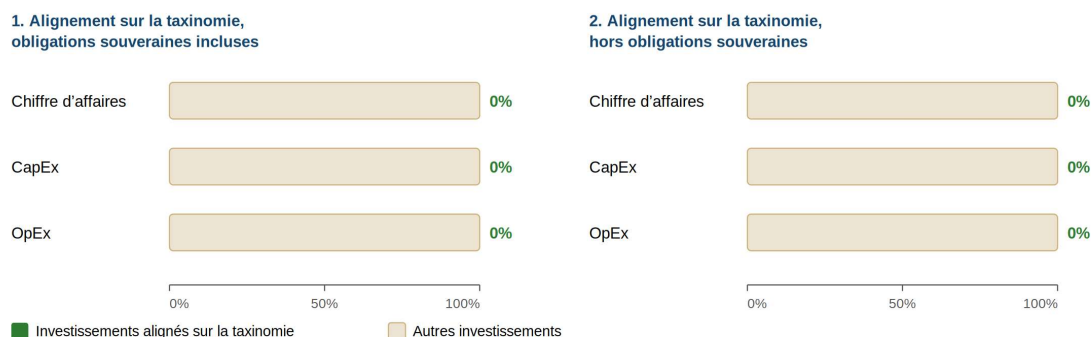
La SCPI n'a pas pour objectif l'investissement durable et ne s'engage pas à un minimum d'investissement aligné sur la taxinomie de l'UE (c'est-à-dire qu'il pourrait être de 0). Les graphiques ci-dessous indiquent

en vert le pourcentage minimum d'investissements qui sont alignés sur la taxinomie de l'UE. Les graphiques montrent l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements de la SCPI.

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

☐ Oui ☒ Non

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



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

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

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

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



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

Non applicable.

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

Non applicable.

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

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

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

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

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

Les investissements inclus dans le poste « #2 Autres » sont principalement composés de « pieds d'immeuble », i.e. de commerce, bureaux ou autres activités tertiaires présentes dans l'immeuble au moment de l'acquisition. Il peut aussi s'agir d'immeuble de type « placement de trésorerie ». 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 tertiaires (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'elle promeut. Cette question et les questions ci-dessous ne sont donc pas applicables.

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

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

Non applicable.

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

Non applicable.

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

Non applicable.

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

Non applicable.

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

Non applicable.

KYANEOS ASSET MANAGEMENT

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

KYANEOS DENORMANDIE 3

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe
1578 Avenue de la 2^e Division Blindée
Immeuble Grand Angle, 30133 Les Angles
RCS Nîmes 917 638 280
Visa AMF n° 22-I3 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



OÙ NOUS TROUVER ?

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



COMMENT NOUS CONTACTER ?

04 86 34 80 73
contact@kyaneosam.com