

A modern, multi-story apartment building with light-colored stone or concrete facades and dark brown window frames. The building features several balconies with glass railings. In the foreground, there is a landscaped area with green grass, shrubs, and a paved path. A white rectangular box with a thin black border is centered over the image, containing the text.

SCPI KYANEOS PIERRE

RAPPORT ANNUEL
EXERCICE 2020

KYANEOS AM

Société de gestion de portefeuille

Agrément AMF n°GPI8-000002

8, rue d'Annanelle - 84000 Avignon

contact@kyaneosam.com

www.kyaneosam.com

04 65 81 12 65



SOMMAIRE

AVERTISSEMENTS

LES RÉSULTATS LIÉS AU TRIPLE OBJECTIF 1

LE MOT DE KYANEOS AM 2

KYANEOS PIERRE : LES CHIFFRES CLEFS 3

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION 4-11

ÉLÉMENTS COMPTABLES 12-20

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 21-25

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 26

PROJETS DE RÉOLUTIONS 27-28

POLITIQUE DE RÉM. ET DE CONTRÔLE INTERNE 29

AVERTISSEMENTS

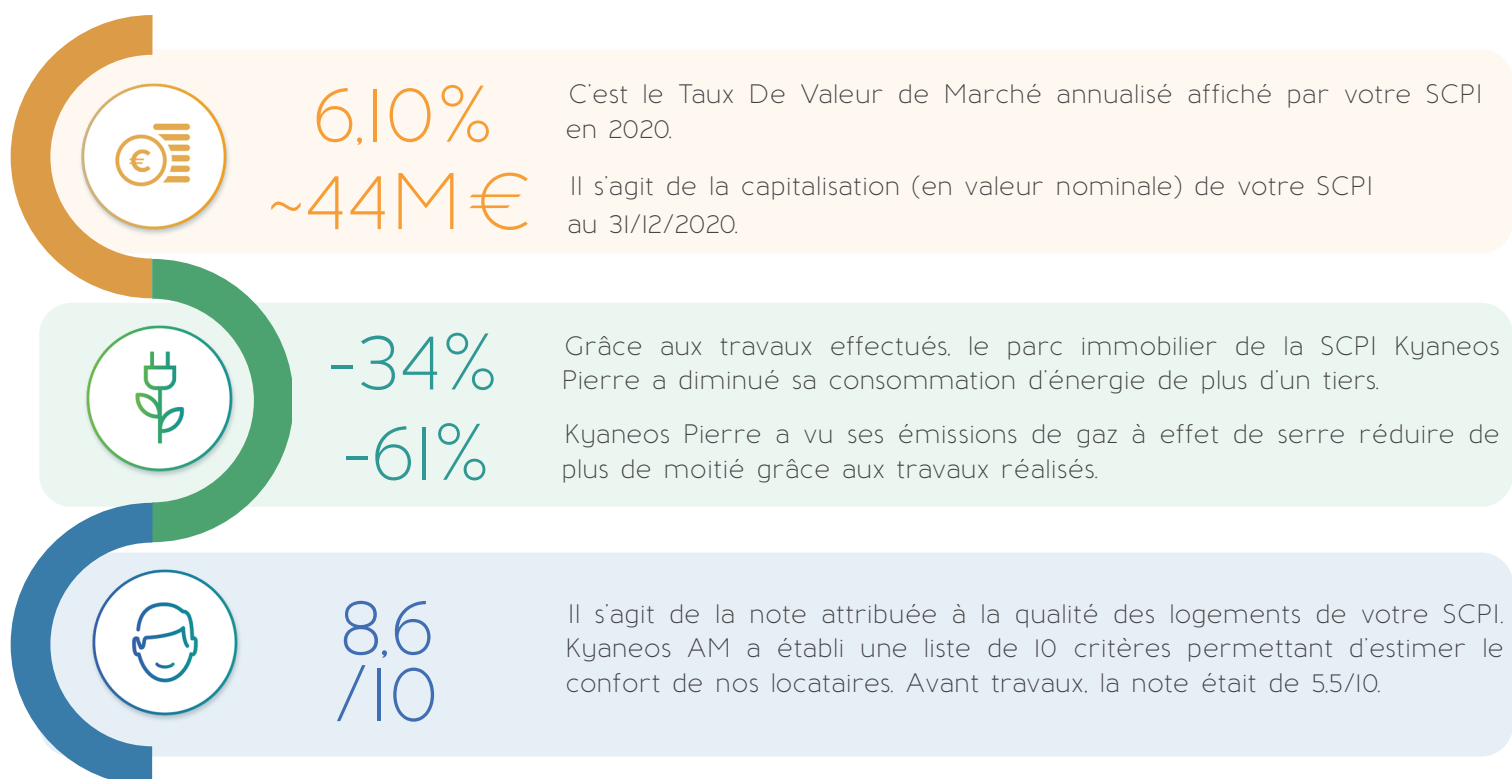
La SCPI détient directement et/ou indirectement des immeubles dont la vente exige des délais qui dépendront de l'état du marché immobilier. En cas de demande de retrait (remboursement) de vos parts, vous n'avez ni garantie de délai ni garantie d'exécution. Par ailleurs, la somme que vous récupérerez 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. La durée de placement recommandée est de dix (10) ans minimum.

Avant d'investir dans la SCPI Kyaneos Pierre gérée par Kyaneos Asset Management, vous devez lire attentivement le Document d'Information Clé pour l'Investisseur (DICI), 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 www.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.

LE TRIPLE OBJECTIF EN 2020



Pour plus d'informations sur les méthodologies de calcul utilisées, nous vous invitons à consulter les bulletins trimestriels.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

KYANEOS PIERRE : LE TRIPLE OBJECTIF

Nous avons la conviction qu'il est possible de participer à la transition énergétique et à la qualité de l'habitat en France, tout en cherchant à profiter d'un couple rendement risque attractif.



Chers associés de la SCPI Kyaneos Pierre,

En 2020, la SCPI Kyaneos Pierre a confirmé sa capacité à atteindre le triple objectif que nous nous étions fixé :

- Offrir un couple risque/rendement attractif à ses investisseurs
- Améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments
- Améliorer la qualité du logement

Tout d'abord, en 2020, le taux de distribution sur valeur de marché **(TDVM) s'est établi à 6,10%**, classant la SCPI Kyaneos Pierre parmi les toutes meilleures SCPI.

Cette performance est d'autant plus importante qu'elle prouve ce dont nous sommes convaincus depuis la création de cette SCPI : **l'immobilier résidentiel est une classe d'actif peu impactée par les cycles économiques.**

Ensuite, nous avons poursuivi nos travaux relatifs à l'efficacité énergétique et les résultats sont toujours excellents : **réduction de la consommation d'énergie de 34%** et **diminution des émissions de Gaz à Effet de Serre de 61%**. Avec l'entrée en vigueur du nouveau DPE (Diagnostic de performance énergétique) en 2021, ces chiffres pourraient être modifiés et nous publierons un document précis sur le sujet dans le courant de l'année 2021.

Enfin, la note moyenne attribuée à la qualité des logements est passée de 5,5/10 à 8,6/10 preuve de notre volonté de fournir des logements de bonne qualité à nos locataires.

Toute l'équipe de Kyaneos AM vous remercie pour votre confiance.



LES DONNEES CLEFS DE LA SCPI DEPUIS 2018

	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020
Nombre d'associés	42	327	1 215
Valeur Vénale du Patrimoine Immobilier	1 701 350€	16 490 375€	56 384 113€
Valeur Comptable	1 669 323€	16 925 904€	51 553 174€
Valeur de Réalisation	1 660 124€	17 301 665€	51 791 320€
Valeur de Reconstitution	2 012 503€	20 762 183€	62 717 087€
Capitalisation (en prix de souscription)	1 699 323€	19 260 800€	58 486 560€
Résultat par part en pleine jouissance	35,27€	69,53€	64,04€
Dividende par part en pleine jouissance	35,25€	69,50€	64€
Report à nouveau par part en pleine jouissance	0,02€	0,03€	0,04€
Nombre d'immeubles	4	24	84
Nombre de lots (habitation, bureau, commerce)	29	216	701
Surface en m²	1 315	11 357	41 267
Taux d'Occupation Financier (TOF ASPIM)	90,32%	85,60%	86,30%
Prix de souscription	1 000€	1 040€	1 060€
Prix de retrait	890€	925,60€	943,40€
Nombre de parts créées sur l'exercice	1 885	16 635	36 827
Nombre de parts remboursées sur l'exercice	-	-	160

AU 31 DECEMBRE 2020

	Nombre de lots	Surface
Habitation	654	36 877 m²
Commerce et bureau	47	4 390 m²

Introduction

La SCPI Kyaneos Pierre a affiché une forte croissance de la collecte, en particulier après le premier confinement lié à la crise sanitaire qui a mis en avant la résilience de l'immobilier résidentiel. Le nombre de parts collecté sur l'année est passé de 16 635 au 1^{er} janvier 2020 à 36 827 au 31 décembre 2020.

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 2020. Après avoir entendu notre rapport de gestion, vous prendrez connaissance du rapport du Conseil de Surveillance. Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2020 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 27**.

Point marché immobilier

Ce point marché est pour information. Les opinions et les hypothèses exprimées sont propres à la Société de Gestion au moment où le rapport a été rédigé. Ces informations ne se substituent pas à un conseil en investissement.

Avant de débiter toute analyse de l'année écoulée, il est important de rappeler la classe d'actif ciblée par la SCPI Kyaneos Pierre : il s'agit de l'immobilier résidentiel locatif privé, situé dans les villes de taille moyenne de France. Typiquement, des immeubles de rapport dans des villes de 10 000 à 100 000 habitants. En effet, historiquement, ce marché n'est pas corrélé aux variations de prix observées à Paris ou dans les grandes métropoles régionales.

Depuis la création de la SCPI, nous avons mis en avant le peu d'investisseurs présents sur cette classe d'actif, en particulier sur les immeubles en bloc dont le prix dépasse les 800 000€ ou 1 million d'euros. Suite à la crise sanitaire, il nous semble que les investisseurs présents sur ce marché ont eu d'importantes difficultés à obtenir des financements bancaires leur permettant d'acquérir ces immeubles. Ainsi, nous avons constaté une diminution de la concurrence entre acheteurs et un fort intérêt des vendeurs pour nos offres sans clauses suspensives de crédit. En conséquence, il nous semble que les décotes de ventes en bloc sont plus marquées aujourd'hui qu'elles ne l'étaient au début de l'année 2020.

Concernant les deux principaux risques que sont la vacance locative et les impayés, la crise a eu un impact assez marginal. Tout d'abord, les périodes de confinement nous ont empêchés de relouer des logements lorsque les travaux de rénovation des immeubles étaient terminés et cela a donné lieu à une hausse de la vacance locative qui a atteint un pic à 4,6% au deuxième trimestre 2020. Il est important de souligner que plus de 60% des appartements libres ont été reloués dès la semaine du 11 mai, ce qui, d'après nous, confirme l'excellent rapport qualité/prix de nos appartements. Ensuite, concernant les impayés, nous n'avons pas constaté de hausse du taux de retard de paiement ou du taux d'impayés.

Plus précisément, le montant des retards de paiement rapporté aux loyers annualisés est resté stable autour de 4,5% ce qui est en ligne avec les niveaux enregistrés depuis la création de la SCPI. Nous continuons de penser qu'environ un tiers de ces retards deviendront des impayés (i.e. 1,5% des loyers annuels) et que nous pourrions, après procédure, récupérer environ la moitié des impayés. Aussi, nous avons dès à présent procédé à des provisions correspondant à 22% des retards de paiement ce qui nous semble, étant donné la situation actuelle, plutôt conservateur.

En conclusion, nous pensons que la situation actuelle n'a pas modifié l'attrait de notre classe d'actif et le triple objectif que nous fixons nous semble plus d'actualité que jamais :

- Offrir un couple risque/rendement attractif à nos investisseurs
- Améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments pour participer à la transition énergétique et lutter contre le réchauffement climatique
- Améliorer la qualité du logement pour lutter contre le mal-logement

Politique de gestion et de suivi

La stratégie de la SCPI Kyaneos Pierre repose sur un triple objectif :



CHERCHER À FAIRE FRUCTIFIER SON ÉPARGNE, EN CONTREPARTIE D'UN RISQUE DE PERTE EN CAPITAL

Potentielle distribution de dividendes et revalorisation des actions.



PARTICIPER À LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

Kyaneos s'engage à ce qu'au moins 90% du parc immobilier de la SCPI obtienne un DPE supérieur ou égal à D dans les 12 mois suivant l'acquisition.



AMÉLIORER LA QUALITÉ DE L'HABITAT EN FRANCE

Kyaneos s'engage à ce qu'au moins 90% des logements détenus par la SCPI obtiennent une note supérieure ou égale à 6/10 dans les 12 mois suivant l'acquisition.

Les zones géographiques ciblées correspondent assez bien à ce que nous avons prévu l'année dernière : sur le quart Sud-Est nous avons remonté la vallée du Rhône pour atteindre la proximité immédiate de Lyon et avons également suivi le pourtour méditerranéen jusqu'à Béziers. L'équipe située au sud de l'Île de France a investi dans l'Essonne, le Loiret et l'Yonne. Nous n'avons pas investi en Normandie mais avons développé une équipe d'investissement dans le Sud-Ouest qui couvrira en 2021, une large zone autour de Toulouse. En 2020, cette équipe s'est concentrée sur le sud de Toulouse et en particulier les départements de la Haute Garonne et l'Ariège. En 2021, nous prévoyons de constituer une nouvelle équipe qui couvrira le nord du territoire et nous aurons ainsi quatre équipes d'investissement :

- Large quart Sud-Est (De Narbonne à Toulon et d'Aix en Provence à Lyon)
- Sud de l'Île de France (Tours / Orléans / Auxerre / Troyes)
- Sud-Ouest (~200km tout autour de Toulouse)
- Nord (Amiens / Lille)

La croissance de nos équipes d'investissement nous permet d'anticiper la poursuite de l'augmentation de la collecte que nous avons observée fin 2020.

Informations relatives aux travaux

Comme vous le savez, nous avons créé la SCPI Kyaneos Pierre dans le but d'améliorer la qualité du logement en France. En 2020, les travaux réalisés peuvent se diviser en trois catégories :

- **Moins de 20% du parc immobilier** : Travaux très importants portant à la fois sur le gros œuvre (structure du bâtiment) et le second œuvre, réfection totale de l'intérieur des logements sur des immeubles inhabitables au moment de l'acquisition : cela représente moins de 10% du parc immobilier

- **Environ 60% du parc immobilier** : Travaux de moyenne importance portant à la fois sur les économies d'énergie (isolation des combles et des murs périphériques, installation de pompe à chaleur, amélioration du mode de ventilation) et sur la qualité du logement (installation de meubles de cuisine et de salle de bain, réfection des sols, peinture...).

- **Moins de 20% du parc immobilier** : peu de travaux (installation de pompe à chaleur) ou pas de travaux du tout. Sur l'ensemble du parc immobilier, nous faisons systématiquement intervenir un électricien pour vérifier la bonne sécurité des installations électriques (tableau et appareillage électrique, bon fonctionnement de la « terre »), et un maçon dès que nous avons le moindre doute sur la structure.

Il est important de souligner qu'une grande partie du parc immobilier est loué au moment de l'acquisition et, même si nous pouvons réaliser certains travaux avec des locataires en place (installation de pompe à chaleur par exemple), nous ne pouvons pas isoler les murs périphériques ou refaire une salle de bain entièrement. Aussi, de nombreux travaux sont réalisés au moment du départ des locataires existants et cela explique que le montant des travaux réalisés à ce jour ne corresponde pas précisément au montant prévisionnel indiqué sur les bulletins trimestriels.

Au 31/12/2020, les travaux portant sur l'amélioration de la qualité du logement et de l'efficacité énergétique s'élèvent à près de 3,5 millions d'euros. Nous pensons qu'à terme, le montant des travaux sera, en moyenne, d'environ 15% de la valeur des immeubles.

Annulation des loyers des commerces et bureaux en période de confinement

Depuis sa création, le parc immobilier de la SCPI Kyaneos Pierre est composé d'environ 90% de résidentiel et 10% de locaux de type commerces ou bureaux. Pendant les périodes de confinement liées à la crise sanitaire, certains commerces et bureaux situés au rdc de nos immeubles ont dû cesser leurs activités. Nous avons pris soin de tous les solliciter afin de savoir quelle était leur situation au regard de la crise. Certains locataires nous ont informés que cela n'avait que peu d'impact sur leur activité et d'autres nous ont demandé des annulations et/ou reports de loyers. Notre politique a été d'accepter toutes les demandes de nos locataires. Cela a représenté environ un tiers des commerces, soit ~3% des revenus de la SCPI ce qui, rapporté à l'ensemble 2020, n'a pas eu d'impact significatif sur le rendement de la SCPI Kyaneos Pierre.

Situation de la SCPI durant l'exercice

Le Taux de Distribution sur Valeur de Marché (TDVM) s'est établi à 6,10%. Les perspectives actuelles nous permettent d'être confiants pour l'exercice à venir.

Comme en 2018 et 2019, nous pensons que la SCPI Kyaneos Pierre est trop petite pour constituer du report à nouveau : cela diminuerait le résultat des associés importants et serait dilué dans la masse des investisseurs futurs. En conséquence, nous ne constituons pas de report à nouveau (0,04€/part).

Évènements importants rencontrés durant l'exercice

Ajustement du délai de jouissance au 1er mars 2020 (1er jour du 6ème mois contre 1er jour du 4ème mois précédemment). Cet ajustement est le reflet de l'augmentation des travaux réalisés sur notre parc immobilier. A titre d'information, ce délai se décompose, en moyenne, de la façon suivante : 2 à 3 mois pour acquérir les immeubles et 2 à 3 mois de travaux.

Augmentation du prix de part de 20€, soit 1,92% au 1er juillet 2020. Le prix de part s'est établi à 1060€ contre 1040€ précédemment et reste inférieur à la valeur de reconstitution de 1136,45€. Pour rappel, nous souhaitons maintenir un prix de part inférieur à la valeur de reconstitution afin de refléter la forte illiquidité des actifs détenus par la SCPI Kyaneos Pierre.

Difficultés particulières rencontrées durant l'exercice

La crise sanitaire nous a obligé à multiplier les postes en télétravail ce qui n'a pas été simple pour l'ensemble des collaborateurs. Malgré des outils informatiques efficaces, la transmission des informations a été moins fluide et nous avons dû nous adapter à cette nouvelle façon de travailler.

La fermeture des agences immobilières lors des périodes de confinement nous ont empêchés de visiter des immeubles pendant plusieurs semaines et, fort heureusement, notre « pipeline » (liste d'immeubles déjà visités et en attente d'acquisition) était suffisamment fourni pour que cela n'ait pas d'impact sur la gestion de la SCPI Kyaneos Pierre.

Patrimoine immobilier :

Comme en 2018 et 2019, et conformément à notre stratégie d'investissement, nous ciblons essentiellement l'immobilier résidentiel situé dans les villes de taille moyenne de province et leur périphérie. Ce sont les actifs qui, d'après nous, présentent le meilleur couple risque/rendement. En 2020, la SCPI Kyaneos Pierre a acquis 60 ensembles immobiliers. Au total, cela représente 652 appartements, 47 bureaux et commerces. Par souci de clarté : 1 lot représente 1 appartement ou 1 bureau/commerce et nous ne comptabilisons plus les garages et places de parking.

Pour l'inventaire immobilier complet de votre SCPI, se référer aux tableaux de la page suivante (p9-10).

	Habitation	Bureaux et commerces
Paris	-	-
Région parisienne	12 lots	3 lots
Province	642 lots	44 lots

État d'endettement de la SCPI

Au 31/12/2020, notre ratio d'endettement s'élève à 19,4% ce qui reste notablement inférieur à notre cible de 30%. Cependant, ce ratio devrait augmenter en 2021 pour s'approcher de notre cible.

La majorité des crédits bancaires sont de type « in fine » sur une maturité de 5 ans, mais nous avons également réalisé des crédits amortissables, en particulier pour l'acquisition des blocs de maisons que nous souhaitons garder en portefeuille.

Au total, nous avons réalisé 6 nouveaux crédits pour un montant de 8 755 000€

	31/12/2019	31/12/2020
Ratio statutaire	50%	50%
Valeur vénale	16 490 375€	56 384 113€
Dette	2 733 000€	11 228 953€
Ratio d'endettement	18,5%	19,4%

Travaux et valorisation

Comme prévu l'année dernière, nous nous sommes encore améliorés sur les travaux de rénovation et, en particulier, nous sommes très fiers d'avoir remplacé la laine de verre par de la paille de riz (dans la zone Sud-Est) pour isoler les murs périphériques.

Ce matériau a un seul inconvénient : il est composé à 8% de dérivés de pétrole qui jouent le rôle de liant pour les 92% de paille de riz. Il présente cependant une longue liste d'avantages pour un faible surcoût (environ 10%) :

- Matériau bio-sourcé : il s'agit donc d'un puits de carbone.
- Matériau local, qui vient de Camargue !
- Il s'agit d'un déchet qui est d'habitude brûlé. En effet, le riz pousse dans des marais salants donc la paille de riz est imbibée de sel et ne peut pas être utilisée comme fourrage pour les animaux.
- Etant donné les importants volumes que nous représentons, l'entreprise qui produit l'isolant s'est engagée à former nos artisans pour l'utilisation de ce nouveau matériau.

Formation, circuit court, puits de carbone : Un vrai succès pour Kyaneos !

Nous travaillons à trouver des alternatives identiques dans nos autres zones d'investissement, comme par exemple le chanvre au sud de l'Île de France.

L'année dernière nous exprimions également notre déception quant aux refus de nombreuses demandes d'installation de panneaux photovoltaïques. Ces refus se sont largement poursuivis en 2021 et les installations de 2020 ont pris malheureusement du retard du fait de la crise sanitaire que nous avons traversée. C'est une réelle déception et nous vous assurons qu'il ne s'agit pas d'un manque de volonté des équipes de Kyaneos !

Résultat à la clôture de l'exercice

	31/12/2019	31/12/2020
Prix de souscription total (pour une part)	1 040€	1 060€
Résultat de l'exercice	378 497€	1 355 980€
Dividende versé (par part en pleine jouissance)	69,50€	64€
Taux de Distribution sur Valeur de Marché (TDVM)	6,81%	6,10%
Report à nouveau cumulé, en capital (par part en pleine jouissance)	0,03€	0,04€

Capital, valeur et marché des parts

Au 1er mars 2020, le délai de jouissance a augmenté pour passer au 1er jour du 6ème mois suivant la souscription. Au 1er juillet 2020, le prix de part a augmenté de 1,92% pour s'établir à 1060€. Cette augmentation a permis de se rapprocher de la valeur de reconstitution qui était de 1121€ en 2019. En conséquence, depuis cette date, le prix de retrait est de 943,40€

Au 31/12/2020, il n'y avait aucune part en attente de retrait. En retirant vos parts sur un trimestre, vous perdez la jouissance des parts au premier jour du trimestre. Le marché secondaire n'a pas été sollicité, tant à l'achat qu'à la vente. Vous pouvez visualiser le carnet d'ordre sur le site internet de Kyaneos AM (www.kyaneosam.com). Les conditions de souscription et de retrait sont précisées dans la Note d'Information de la SCPI.

Patrimoine immobilier de la SCPI (1/3)

Ville	Adresse	Acquis en date du	Nb de lots	Surface habitable	Surface totale	Loyer potentiel annuel	Studios et 1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	Bureaux et commerces
Le Pouzin	10 rue vincent d'indy	07/2020	4	248	248	23 279 €	0	2	2	0	0
La Voule-Sur-Rhône	48 rue Bertraud	03/2020	6	317	317	34 786 €	0	6	0	0	0
Foix	65 avenue du Général Leclerc	12/2020	12	714	714	65 160 €	0	0	6	6	0
Pamiers	6 boulevard Alsace-Lorraine	10/2020	6	203	203	24 228 €	1	5	0	0	0
Pamiers	13 rue Camarade	09/2020	4	276	276	21 240 €	0	1	3	0	0
Pamiers	1/B rue du Capitaine P Flottes	12/2020	9	453	453	44 012 €	0	6	3	0	0
Saint-Girons	25 avenue Henri Bernere	09/2020	7	434	434	38 208 €	1	1	5	0	0
Mallemort	45 Impasse des Bouvreuils	02/2020	9	594	594	78 036 €	0	0	9	0	0
Cabannes	5628 route de Verquieres	04/2020	10	789	1 589	100 560 €	0	0	0	9	1
Sénas	Résidence Lou Mistaou	02/2020	10	620	620	86 232 €	0	0	10	0	0
Montélimar	27 Boulevard Aristide Briand	11/2019	5	259	398	44 124 €	0	1	3	0	1
Montélimar	15 rue Pierre Julien	03/2020	8	280	420	47 808 €	5	2	0	0	1
Montélimar	32 rue des quatres Alliances	06/2020	7	426	567	45 600 €	1	0	1	3	2
Montélimar	16 rue Raymond Daujat	11/2020	4	240	320	28 908 €	0	0	0	3	1
St Barthélemy de Vals	75 chemin des Seyrons	11/2020	5	326	326	30 896 €	0	0	4	1	0
Loriol-sur-drôme	9 rue des Moullins	03/2020	9	492	492	60 048 €	0	2	6	1	0
Reys de Saulce	60 avenue de Provence	10/2020	9	393	393	35 700 €	4	3	1	1	0
Tain-l'Hermitage	19 rue Louis Pinard	07/2020	16	807	807	77 796 €	2	0	8	6	0
Vernon	1, 3 et 5 rue du Dr Chanoine	12/2020	24	1 729	1 729	156 618 €	0	0	10	14	0
Nîmes	171 route de Beaucaire	07/2018	11	466	466	64 753 €	0	8	2	1	0
Nîmes	2 bis boulevard Talabot	01/2019	6	342	342	38 905 €	0	0	3	3	0
Roquemaure	3-5 rue du Portalet	07/2018	5	240	240	26 880 €	1	2	2	0	0
Bagnols-sur-Ceze	7 place Bertin Boissin	04/2019	6	269	367	38 040 €	0	4	1	0	1
Bagnols-sur-Ceze	1 rue Antoine Rivarol	10/2019	9	415	590	49 920 €	3	0	4	0	2
Beaucaire	23 rue Pierre Constantin	07/2018	7	260	310	40 498 €	0	4	2	0	1
Beaucaire	40 rue Ledru Rollin	08/2018	6	300	300	29 805 €	0	3	3	0	0
Jonquières St Vincent	1 rue de l'église	06/2019	13	448	690	71 308 €	0	8	2	0	3
Marquenteries	8 avenue du Plaisir	11/2020	4	215	375	43 512 €	0	1	1	1	1
Codognan	148 rue Droite	11/2020	5	210	210	30 148 €	0	5	0	0	0

Patrimoine immobilier de la SCPI (2/3)

Ville	Adresse	Acquis le	Nb de lots	Surface habitable	Surface totale	Loyer potentiel annuel	Studios et 1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	Bureaux et commerces
Courdan-Polignan	3 Avenue de Polignan	09/2020	6	309	309	26 280 €	0	5	1	0	0
Cazères	4 place de l'hotel de ville	05/2020	11	427	535	58 483 €	0	5	4	0	2
Cazères	9 Avenue Pasteur	10/2020	5	313	313	25 416 €	0	1	3	1	0
Cazères	23 Avenue de Toulouse	09/2020	11	792	1 008	77 160 €	0	3	4	3	1
Mancieux	1 rue des potiers	07/2020	5	363	363	29 940 €	0	0	2	3	0
Saint-Gaudens	57 Avenue François Mitterrand	04/2020	7	290	290	30 720 €	4	1	2	0	0
Saint-Gaudens	11 avenue Foch	10/2020	7	393	525	40 320 €	0	0	6	0	1
Saint-Gaudens	33 Rue Victor Hugo	06/2020	8	288	393	42 609 €	0	6	0	0	2
Saint-Gaudens	28 rue Victor Hugo	12/2020	6	289	289	28 740 €	1	3	2	0	0
Saint-Gaudens	25-27 Avenue François Mitterrand	12/2020	8	468	481	39 305 €	0	4	4	0	0
Lunel	94 rue Frédéric Mistral	09/2019	7	347	347	41 264 €	2	2	1	2	0
Lunel	31 Rue Lakanal	09/2019	4	184	184	24 771 €	1	0	3	0	0
Lunel	274 Boulevard Lafayette	03/2020	8	485	485	50 482 €	1	2	5	0	0
Lunel	186 rue sabi carnot	07/2020	6	224	284	28 286 €	1	0	3	0	2
Lunel	41 36 rue Benoit Malon	11/2020	17	955	955	111 576 €	5	8	4	0	0
Béziers	29 boulevard Jean Jaures	12/2020	9	805	995	70 037 €	0	1	3	3	2
Béziers	1 rue Pasteur	12/2020	7	528	528	44 230 €	0	0	6	1	0
Béziers	5 rue Cabanel	12/2020	9	387	387	43 440 €	0	6	2	1	0
Poussan	51 avenue des Lauriers	10/2020	26	2 325	2 325	271 512 €	0	0	1	25	0
Prades-Le-Lez	13 rue de la Ducque 26 route de Mende	08/2020	9	274	357	57 818 €	1	5	0	1	2
Roussillon	31 avenue Jean Jaures	12/2020	8	397	674	59 539 €	0	3	4	0	1
Montargis	12 Bd du Rempart	09/2020	6	226	226	41 712 €	4	2	0	0	0
Montargis	4 rue Triqueti - 1 rue du Patis	12/2020	3	86	136	17 520 €	0	2	0	0	1
Pithiviers	2 mail Ouest	03/2020	5	247	247	28 200 €	0	2	0	3	0
Pithiviers	35 Place du Martroi	03/2020	6	219	219	27 000 €	3	3	0	0	0
Maesherbes	18 rue de l'Eglise St Martin	06/2020	4	191	191	23 520 €	0	2	2	0	0
Brue Auriac	Domaine de la Bourguignonne	07/2019	23	598	598	113 040 €	23	0	0	0	0
Mazaugues	14 grande rue	05/2020	10	312	312	49 080 €	5	4	1	0	0
Méounes-Lès-Montrieux	2 grande rue	06/2020	4	185	185	24 960 €	0	3	1	0	0

Patrimoine immobilier de la SCPI (3/3)

Ville	Adresse	Acquis le	Nb de lots	Surface habitable	Surface totale	Loyer potentiel annuel	Studios et 1 pièces	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	Bureaux et commerces
Camps-La-Source	50 Grand Rue	01/2020	5	274	274	34 772 €	1	2	2	0	0
Toulon	222 avenue du 1er Bataillon de choc	12/2019	6	318	318	44 913 €	0	0	6	0	0
Toulon	4 rue Jeanne d'Arc	01/2020	13	439	439	75 360 €	1	12	0	0	0
Solliès-Pont	41 rue de la République	12/2020	6	290	323	47 280 €	0	2	3	0	1
Arcs	101 Avenue des Laurons	03/2020	8	586	626	69 677 €	0	0	2	6	0
St-Maximin-La-Ste-Baume	32 rue de la République	09/2020	8	416	436	50 911 €	0	5	2	0	1
Lorgues	10 rue de l'église	06/2019	6	188	213	28 440 €	3	2	0	0	1
Lorgues	16 rue de l'église	06/2019	5	268	268	31 380 €	0	0	5	0	0
Lorgues	14 avenue Allongue	11/2019	5	209	249	28 320 €	2	3	0	0	0
Vidauban	19 rue des jardiniers	02/2020	16	924	924	94 980 €	1	5	10	0	0
Vidauban	10 rue gajol celestin	10/2020	6	170	239	35 760 €	0	4	0	0	2
Rians	6 place du portail	11/2020	7	388	413	52 080 €	1	3	2	1	0
Collobrières	7 place de la libération	09/2020	8	429	549	60 000 €	0	2	4	1	1
Orange	23 rue du Noble	09/2019	8	289	423	57 840 €	3	4	0	0	1
Monteux	10 rue Saint Jean	03/2020	8	393	393	44 580 €	2	4	2	0	0
Carpentras	23 rue du Mont de Piété	01/2020	6	252	252	24 657 €	3	3	0	0	0
Cavaillon	17 place du commerce	03/2019	12	512	619	68 603 €	1	4	5	0	2
Cavaillon	10 rue du docteur Montagnier	05/2019	4	174	174	22 668 €	0	3	1	0	0
Cavaillon	78 Avenue Vèran Dublé	06/2019	17	998	1 123	98 858 €	0	3	3	7	4
Mazan	22 rue de l'ancien Hôpital	08/2019	7	367	367	42 180 €	0	2	4	1	0
Apt	14 rue de l'amphithéâtre	09/2019	10	614	653	57 142 €	1	5	2	1	1
Boliene	3 / 5 Espace de la Paix	09/2019	8	313	415	45 948 €	0	5	1	0	2
Sorgues	55 Impasse du Rigaudon	09/2019	26	1 732	1 732	193 695 €	0	2	24	0	0
Etampes	11 rue d'Enfer - 14 rue Neuve St Gilles	12/2020	4	106	158	28 320 €	1	2	0	0	1
Méréville	14 rue Voltaire	09/2020	6	365	365	44 832 €	0	0	6	0	0
Boutigny-Sur-Essonne	37 rue de la Ferté-Alais	01/2020	5	192	393	52 680 €	0	2	1	0	2
TOTAL			701	36 877 m²	41 267 m²	4 439 846 €	89	216	240	109	47

Les travaux d'isolation des murs périphériques peuvent donner lieu à une diminution de la surface des appartements et expliquer les légers écarts entre les surfaces communiquées sur les BT et sur le rapport annuel.

Résultats financiers

La SCPI Kyaneos Pierre n'a pas recours à des placements financiers durant l'exercice concerné.

Délai de paiement des factures: 100% entre 1j et 30j

En 2020, les fournisseurs de la SCPI sont uniquement des artisans réalisant des travaux dans nos immeubles. Le plus fréquemment, les factures sont payées de la façon suivante :

- 30% au début du chantier
- 30% en milieu de chantier
- 40% à la fin du chantier La totalité des factures réglées a respecté les délais fixés initialement.

Faits significatifs 2020

En 2018 et 2019, la société de gestion n'avait pas facturé de frais de gestion à la SCPI afin d'accompagner son développement. En effet, la SCPI étant de faible taille, les coûts fixes administratifs avaient un impact important sur la performance et nous ne souhaitons pas pénaliser les porteurs de parts qui nous avaient fait confiance dès le début de cette SCPI.

Etant donné la croissance de la capitalisation de la SCPI, nous avons débuté à facturer des frais de gestion pour un montant de 4%TTC des loyers encaissés depuis le 3ème trimestre 2020. Pour rappel, les frais de gestion maximum sont de 8%TTC.

SCPI KYANEOS PIERRE - Rapport annuel, exercice 2020

ELEMENTS COMPTABLES, SYNTHESE

Exercice comptable du 01/01/20 au 31/12/20

Etat du patrimoine au 31/12/2020

	2020		2019	
I - Placements immobiliers	Valeur bilantielle	Valeur estimée	Valeur bilantielle	Valeur estimée
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	56 145 968	56 384 113	16 114 614	16 490 375
Immobilisations en cours	397 730	397 730	253 951	253 951
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	56 543 697	56 781 843	16 368 566	16 744 326
II - Immobilisations financières	Valeur bilantielle	Valeur estimée	Valeur bilantielle	Valeur estimée
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	Valeur bilantielle	Valeur estimée	Valeur bilantielle	Valeur estimée
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que titres de participation	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que titres de participation	-	-	-	-
Créances :				
Locataires et comptes rattachés	110 943	110 943	45 890	45 890
Autres créances	2 660 382	2 660 382	221 707	221 707
Provision pour dépréciation des créances	-	-	-	-
Valeurs de placement et disponibilités :				
VMP	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	4 592 780	4 592 780	3 297 517	3 297 517
TOTAL III - ACTIFS D'EXPLOITATION	7 364 106	7 364 106	3 565 114	3 565 114
IV - Autres actifs et passifs d'exploitation	Valeur bilantielle	Valeur estimée	Valeur bilantielle	Valeur estimée
Provisions pour risques et charges	10 000	10 000	6 000	6 000
Dettes :				
Dettes financières	-	-	-	-
Concours bancaire courant	-	-	-	-
Emprunt et dettes financières diverses	272 095	272 095	96 380	96 380
Emprunt et dettes auprès d'établissements de crédit	11 228 953	11 228 953	2 733 000	2 733 000
Dettes d'exploitation	-	-	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	899 611	899 611	198 113	198 113
Locataires et comptes rattachés	-	-	-	-
Dettes sur immobilisation et comptes rattachés	-	-	-	-
Autres dettes diverses	143 156	143 156	21 783	21 783
TOTAL IV - PASSIFS D'EXPLOITATION	12 553 815	12 553 815	3 055 276	3 055 276

	2020		2019	
V - Comptes de régularisation actif et passif	Valeur bilantielle	Valeur estimée	Valeur bilantielle	Valeur estimée
Charges constatées d'avance	199 186	199 186	47 500	47 500
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL V - COMPTES DE RÉGULARISATION	199 186	199 186	47 500	47 500
TOTAL CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	51 553 174	-	16 925 904	-
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE	-	51 791 320	-	17 301 665

Variation des capitaux propres

	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital	14 816 000	-	29 333 600	44 149 600
Capital souscrit	14 816 000	-	29 333 600	44 149 600
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Prime d'émission ou de fusion	1 914 455	-	5 064 735	6 979 190
Prime d'émission ou de fusion	3 884 476	-	9 266 894	13 151 370
Prime d'émission en cours de souscription	18 844	-	68 462	87 306
Prélèvement sur prime d'émission/fusion	- 1 988 865	-	- 4 270 621	- 6 259 486
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart 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	37	-	511	548
Résultat de l'exercice	378 497	- 378 497	1 355 980	1 355 980
Acompte sur distribution	- 183 084	-	- 749 059	- 932 144
TOTAL GÉNÉRAL	16 925 904	- 378 497	35 005 767	51 553 174

Engagements hors bilan au 31/12/20

Hors Bilan	Exercice 2020	Exercice 2019
Dettes garanties	-	-
Engagements donnés	-	-
Engagements reçus	-	-
Garanties données	-	-
Garanties reçues	-	-
Aval, cautions	-	-

Compte de résultat au 31/12/2020

I - Produits immobiliers	
Loyers	2 314 567
Charges facturées	-
Produits des participations contrôlées	-
Produits annexes	-
Reprises de provisions	-
Transferts de charges immobilières	-
TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS	2 314 567
II - Charges de l'activité immobilière	
Charges ayant leur contrepartie en produit	-
Travaux de gros entretiens	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens	4 000
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-
Autres charges immobilières	528 944
Dépréciation des titres de participation contrôlés	32 500
Impôts, taxes et versements assimilés	292 307
TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES	857 751
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	1 456 816
I - Produits d'exploitation	
Reprises d'amortissements d'exploitation	-
Reprises de provisions d'exploitation	8 666
Transfert de charges d'exploitation	-
Reprises de provisions pour créances douteuses	-
Autres produits d'exploitation	956
TOTAL III - PRODUITS D'EXPLOITATION	9 622
II - Charges d'exploitation	
Commissions de la Société de Gestion	-
Charges d'exploitation de la Société	-
Diverses charges d'exploitation	74
Dotations aux amortissements d'exploitation	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-
Dépréciations des créances douteuses	-
TOTAL II - CHARGES D'EXPLOITATION	74
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	9 548
I - Produits financiers	
Dividendes de participations non contrôlées	-
Produit d'intérêts des comptes courants	-
Autres produits financiers	-
Reprises de provision sur charges financières	-
TOTAL I - PRODUITS FINANCIERS	-
II - Charges financières	
Charges d'intérêts d'emprunts	110 385
Charges d'intérêts des comptes courants	-
Autres charges financières	-
Dépréciations	-
TOTAL II - CHARGES FINANCIÈRES	110 385
RÉSULTAT FINANCIER	- 110 385
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	1 355 980

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

I/ 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.

2/Prévisions apportées sur les méthodes d'évaluation

a/ Règles générales d'établissement des comptes

Selon les dispositions qui résultent du règlement du Comité de la Réglementation Comptable n° 99-06 du 23 juin 1999 applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2000, 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.

b/ 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.

Agencements, aménagements et installations

Les travaux d'aménagement, d'agencement et d'installation réalisés dans le but de maintenir un locataire ou de signer un nouveau bail sont comptabilisés en « Installations générales, agencements, aménagements divers ». Ces derniers font l'objet d'un amortissement linéaire sur une durée de 6 ans correspondant à la durée moyenne d'utilisation.

Remplacement d'immobilisations

À compter du 1er janvier 2017 et selon l'article I31.35 du règlement comptable N°2016-03 du 15 avril 2016, les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément doivent être comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné. En contrepartie, une sortie d'actif comptabilisée en plus ou moins-value de cession d'immeubles en capitaux propres, pour une valeur correspondant au coût de l'élément remplacé ou à défaut son coût d'origine estimé, est constatée.

Au cours de l'exercice 2020, il n'a pas été constaté de travaux de cette nature.

Immeubles acquis en VEFA

Depuis le 1er janvier 2017, les immeubles acquis en VEFA, font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « Immobilisation en cours » pour les sommes versées au fur et à mesure de l'avancement du programme. Une fois l'immeuble livré, la valeur d'acquisition de la VEFA peut donc être comptabilisée et le compte d'immobilisation en cours est transféré en compte d'immobilisation avec une ventilation entre la quote-part du terrain et la construction. Les reliquats à verser correspondants aux derniers appels (conformité par exemple) seront en attente dans le compte fournisseur d'immobilisation. Tout au long de la construction, une mention est faite en annexe dans les engagements hors bilan pour le solde restant à payer au titre de la VEFA.

Prélèvements sur prime d'émission

Commissions de souscription

En 2020 les commissions de souscriptions versées à la Société de Gestion s'élèvent à 4 270 189 euros.

Elles ont été prélevées sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de transfert de charges.

Frais d'acquisition

Depuis le 1er janvier 2012, et conformément aux recommandations du plan comptable des SCPI, les frais d'acquisitions sont comptabilisés en charges et prélevés sur la prime d'émission.

Au 31 décembre 2020, Kyaneos AM n'a facturé aucun frais d'acquisition à la SCPI Kyaneos Pierre.

Reconstitution du report à nouveau

Conformément aux dispositions statutaires, pour chaque part nouvelle émise, il peut être prélevé sur la prime d'émission le montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant.

Aucun prélèvement de ce type n'a été effectué en 2020.

Valeurs vénales des immeubles locatifs

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

Ainsi l'expert externe en évaluation est en charge de l'expertise de ce patrimoine. Les valeurs d'expertise sont mises en concurrence par l'équipe Asset Management puis validées par le responsable du contrôle des risque interne à Kyaneos AM.. La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par Mr. Gouttenoire (cabinet Adéquation) en qualité d'expert externe en évaluation. *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 2020, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier détenue en direct par KYANEOS PIERRE est de 56 384 113€.

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

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

Au 31 décembre 2020, la SCPI KYANEOS PIERRE n'a aucun titre, part ou action d'entité admise à l'actif des SCPI.

Changement de présentation

Les titres de participations suivent dorénavant le même traitement comptable que les placements immobiliers. Les revenus issus de ces derniers sont inscrits au compte de résultat en revenus immobiliers et non plus dans les produits financiers. Les titres de participations non contrôlées suivent eux les principes généraux du PCG et restent à l'actif du bilan en immobilisations financières. Leurs revenus s'inscrivent en produits financiers au compte de résultat.

Entretien des immeubles

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

Changement de méthode

À compter du 1er janvier 2017, et selon l'article I41-22 du règlement ANC n°2016-03 : « Les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretiens pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuels d'entretien. Le plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi dès la première année d'acquisition de l'immeuble, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretiens, qui permettront le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices.» L'article I41-23 du règlement ANC n°2016-03 précise : « La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision est constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation.»

Ce traitement a fait l'objet d'une modification de la note d'information de la SCPI. Au 31 décembre 2020, la provision pour gros entretiens selon la méthode décrite ci-dessus s'établit à 4 000 euros.

	2020		2019	
	Valeur bilantielle	Valeur estimée	Valeur bilantielle	Valeur estimée
Droits réels	-	-	-	-
Habitations (>80% des revenus)	56 145 968	56 384 113	16 114 614	16 490 375
Total	56 145 968	56 384 113	16 114 614	16 490 375
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Total	-	-	-	-
Immobilisations en cours	397 730	397 730	253 951	253 951
Total	397 730	397 730	253 951	253 951
Participations contrôlées	-	-	-	-
Titres de participation	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées à des participations contrôlées	-	-	-	-
Total	56 543 697	56 781 843	16 368 566	16 744 326

Immeubles

Ventilation par nature - valeur brute	Exercice N-1	Acquisitions	Cessions	Exercice N
Terrains nus	-	-	-	-
Terrains et constructions	16 114 614	40 031 353	-	56 145 968
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Immobilisations en cours de construction	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
Total	16 114 614	40 031 353	-	56 145 968

Variation de la provision pour gros entretiens

	2020			2019		
	Montant provision N-1	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01.01	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01.01	Montant provision N
Dépenses prévisionnelles N+1	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles N+2	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles N+3	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles N+4	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles N+5	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-	-

Actifs d'exploitation

Décomposition des postes du bilan	Exercice N
Créances locataires	146 009
Créances douteuses	-
Dépréciation des créances locataires	- 35 066
Total	110 943

Décomposition des postes du bilan	Exercice N
Autres créances	2 660 382
Intérêts ou dividendes à recevoir	-
Etat et autres collectivités	-
Syndics	-
Autres débiteurs	-
Charges constatées d'avance	199 186
Total	2 859 568

Passifs d'exploitation

Décomposition des postes du bilan	Exercice N
Emprunts	11 228 953
Concours bancaires courants	-
Total des dettes envers les établissements de crédit	11 228 953
Total des dépôts de garantie reçus	272 095
Locataires débiteurs	-
Fournisseurs et comptes rattachés	899 611
Etats et autres collectivités	108 706
Autres créditeurs	34 450
Produits constatés d'avance	-
Total des autres dettes	12 543 815

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	1-5 ans	>5 ans	Total
Emprunts à taux fixe	-	7 373 084	3 855 869	11 228 953
Emprunts amortissables	-	4 640 084	3 855 869	8 495 953
Emprunts "In Fine"	-	2 733 000	-	2 733 000
Emprunts à taux variables	-	-	-	-
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts "In Fine"	-	-	-	-
Total		7 373 084	3 855 869	11 228 953

Résultats et distribution

Résultat et distribution	
Prix de souscription au 31/12/20	1 060
Résultat	1 355 980
Dividende versé au titre de l'année (par part en pleine jouissance)	64
Taux de distribution sur valeur de marché	6,10%
Report à nouveau cumulé par part en capital	0,04

Chiffres significatifs

Compte de résultat	
Produits de la SCPI	2 324 190
dont loyers	2 314 567
Total des charges	968 210
Résultat	1 355 980
Dividendes	1 353 957

Etat du patrimoine et tableau des capitaux propres	
Capital social	44 149 600
Total des capitaux propres	51 553 174
Immobilisations locatives	56 145 968
Titres, parts et actions des entités contrôlées	-
Autres informations	
Bénéfices	1 355 980
Dividendes	1 353 957
Patrimoine	
Valeur vénale / expertise hors droits	56 384 113
Valeur comptable	51 553 174
Valeur de réalisation	51 791 320
Valeur de reconstitution	62 717 087

Valorisation de la SCPI

Valeur des parts	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Valeur immobilisée des acquisitions	56 145 968	16 1114 614	1 740 549
Participations financières	-	-	-
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	- 4 592 793	811 290	- 41 226
Valeur comptable	51 553 174	16 925 904	1 699 323
Valeur comptable ramenée à une part	934,15	913,93	901,50
Valeur vénale des actifs immobiliers	56 384 113	16 490 375	1 701 350
Valeur de réalisation	51 791 320	17 301 665	1 660 124
Valeur de réalisation ramenée à une part	938,47	934,22	880,70
Valeur de reconstitution	62 717 087	20 762 183	2 012 503
Valeur de reconstitution ramenée à une part	1 136,45	1 121,07	1 067,64
Valeur de retrait d'une part	943,40	925,60	890,00

Emploi des fonds

Emploi des fonds	Total au 31/12/2019	Durant l'année 2020	Total au 31/12/2020
Fonds collectés	18 719 320	38 819 900	57 539 220
Plus ou moins values sur cession d'immeubles	-	-	-
Retraits associés	-	150 944	150 944
Achats d'immeubles	14 322 500	35 364 250	49 686 750
Frais d'acquisition	1 053 579	2 581 875	3 635 454
Travaux immobilisés	738 536	2 229 007	2 967 543
Commission de souscription	2 059 125	4 270 189	6 329 314
Frais de constitution	-	-	-
Frais de caution	-	-	-
Emprunts	2 733 000	8 755 000	11 488 000
Sommes restant à investir	3 278 580	2 978 636	6 257 216

Opinion

Conformément à 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 PIERRE relatifs à l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2020, tels que joints au présent rapport. Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la SCPI KYANEOS PIERRE à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion - Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont 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, 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 « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement (et/ou indirectement) par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

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

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport annuel et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

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

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français et applicable aux SCPI ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs. Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la SCPI KYANEOS PIERRE 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 de portefeuille.

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

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

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci. Comme précisé par l'article L.823-10-I du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre SCPI. Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicable en France, nous exerçons tout au long de celui-ci notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- Nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en oeuvre 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 PIERRE 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 29 mars 2021

Le Commissaire aux Comptes Kévin BROSSOLETTE



Rapport établi à l'occasion de la distribution envisagée d'acomptes sur dividendes

Aux associés.

En notre qualité de commissaire aux comptes de la SCPI KYANEOS PIERRE 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 1.353.957,00 euros**, tel qu'il nous a été communiqué par la direction de la société de gestion de portefeuille.

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

Le bilan au 31/12/2020, joint au présent rapport, a été établi sous la responsabilité de la société de gestion de portefeuille Kyaneos Asset Management. Il nous appartient de certifier si le bénéfice distribuable est au moins supérieur au montant des acomptes envisagés. Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

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

Nous certifions que le bénéfice distribuable ressortant du bilan au 31/12/2020 est au moins supérieur au montant des acomptes dont la distribution est envisagée.

Paris, le 09 mars 2021

Le Commissaire aux Comptes Kévin BROSSOLETTE



Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées (I/2)

A l'assemblée générale de la société KYANEOS PIERRE.

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 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. 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'ASSEMBLEE GENERALE

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 17 des statuts, votre SCPI verse à la Société de Gestion KYANEOS ASSET MANAGEMENT les rémunérations suivantes :

- **Une commission de souscription** fixée au maximum à 10.5% HT (soit 11% TTI au taux de TVA en vigueur à la date des présents) 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 8% TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-I°-e du Code Général des Impôts), à couvrir les frais de collecte des capitaux.

o à hauteur de 2.5% HT (soit 3.0% TTC au taux de TVA en vigueur des présents), à couvrir les frais de recherche d'investissements des capitaux, de préparation et de réalisation des augmentations de capital.

A ce titre, votre société a comptabilisé pour l'exercice 2020, une commission de souscription de 4 270 189€, montant prélevé sur la prime d'émission.

- **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 6.67% HT (soit 8.0% TTC au taux en vigueur au jour de la présente note) 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.

A ce titre, votre société a comptabilisé pour l'exercice 2020, une commission de gestion de 58 281€, montant prélevé sur la prime d'émission.

- **Une commission de cession de parts** : en cas de cession de parts, la Société de Gestion percevra l'une des rémunérations suivantes :

o Pour toutes cessions/transferts de parts sans intervention de la Société de Gestion ou pour toutes transmissions de parts à titre gratuit (donation/succession/divorce) : il est dû à la Société de Gestion, par cessionnaire, donataire ou par bénéficiaire, un droit fixe forfaitaire de 100€ HT (soit 120€ TTC au taux de TVA en vigueur). Ces frais de cession de parts sont à la charge des acquéreurs, donateurs ou des ayant droits, quel que soit le nombre de parts cédées.

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées (2/2)

o Pour toutes cessions réalisées par confrontation des ordres d'achat et de vente sur le marché secondaire : il est dû par le vendeur à Société de Gestion, une commission de cession calculée au taux de 5% HT (soit 6% TTC selon le taux de TVA en vigueur à la date de la présente note) sur le prix total, hors droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur. Cette rémunération est destinée à organiser le marché secondaire des parts. L'acquéreur supportera par ailleurs le paiement des droits d'enregistrement au taux en vigueur, calculés sur le prix de cession des parts au taux en vigueur au moment de la cession. Un droit d'enregistrement de 5% (taux actuellement en vigueur) du montant de la transaction (article 726 du Code Général des Impôts) est applicable à la charge du cessionnaire. Ce droit est inclus dans le prix payé par l'acquéreur.

A ce titre, votre société n'a comptabilisé aucun montant pour l'exercice 2020.

- Une commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers La Société de Gestion recevra à titre de rémunération de sa mission dans le cadre des acquisitions ou cessions d'actifs immobiliers, une commission maximum de 2.5% HT (3.0% TTC du taux de TVA en vigueur) :

o du prix d'acquisition ou de cession (hors taxes, hors droits, hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ou cédé, directement ou indirectement par la SCPI :

o ou de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits, hors frais) retenue pour le calcul du prix d'acquisition ou de cession des droits sociaux des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquises ou cédées par la SCPI. Cette commission est prélevée sur la quote-part de la prime d'émission destinée à couvrir les frais d'acquisition.

A ce titre, votre société n'a comptabilisé aucun montant pour l'exercice 2020.

- Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation de travaux La Société de Gestion recevra à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux, une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier égale à 2% HT maximum (à titre indicatif, 2.4%TTC au taux de TVA en vigueur) du montant des travaux immobilisés HT effectivement réalisés. Cette rémunération est ramenée au prorata de la détention dans la filiale de la SCPI si les travaux sont réalisés par une filiale. La commission n'est pas due lors d'acquisitions en état futur d'achèvement. La commission sera prélevée au fur et à mesure de la comptabilisation de ces travaux.

A ce titre, votre société n'a comptabilisé aucun montant pour l'exercice 2020.

Paris, le 29 mars 2021

Le Commissaire aux Comptes Kévin BROSOLETTTE



Rapport du conseil de surveillance sur l'exercice 2020

Chers associés,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice de la SCPI Kyaneos Pierre clos au 31 décembre 2020.

Votre Conseil de Surveillance a été régulièrement informé des états financiers de la SCPI, et de toutes les informations nécessaires à la réalisation de sa mission de contrôle et de suivi.

Votre Conseil de Surveillance, composé depuis le 11/04/2018 de 7 membres élus pour une période de 3 années, s'est réuni pour la troisième fois en date du 14/04/2020 pour juger avec attention, la situation du patrimoine, la situation locative et le marché des parts de la SCPI.

Le troisième exercice de la SCPI Kyaneos Pierre a débuté le 01/01/2020, et s'est clôturé le 31/12/2020.

- Concernant le marché des parts

En 2020, nous constatons une forte accélération de la collecte avec 36 827 parts nouvellement créées. Pour rappel, le nombre de parts à fin 2019 était de 16 635.

En 2020, 160 parts ont été remboursées au prix de retrait. Le marché secondaire n'a pas été sollicité. Aucune part n'était en attente de retrait au 31/12/2020.

- Concernant les acquisitions

Au cours de cet exercice, la SCPI a acquis 84 nouveaux immeubles. Les actifs détenus par votre SCPI au 31/12/2020 présentent une valeur comptable de 51 553 174€ (hors droits, travaux inclus). Votre Conseil de Surveillance prend acte de l'expertise du patrimoine immobilier, réalisée par l'expert externe en évaluation Adéquation Expertise, qui fait état d'une valeur vénale hors droits de 56 384 113€ au 31 décembre 2020.

- Concernant les acomptes sur dividendes versés

Le résultat distribuable de la SCPI s'élève à 64,04 euros par part au 31 décembre 2020.

Kyaneos Asset Management propose à l'assemblée générale annuelle des associés de distribuer 64 euros par part en pleine jouissance au titre de l'exercice, à raison d'une affectation de 0,04 euros par part au report à nouveau.

- Concernant les frais et commissions prélevés par la Société de Gestion

Le montant des honoraires perçus par la Société de Gestion s'élèvent à :

- 6 898 880€ sur l'exercice, au titre de la commission de souscription
- 55 281€ sur l'exercice, au titre de la commission de gestion

- Concernant les valeurs de part

Votre Conseil prend acte des valeurs comptables (934,15€/part), de réalisation (938,47€/part) et de reconstitution (1.1136,45€/part). Ces valeurs, servant de référence à la détermination des prix, ont permis de maintenir pour l'exercice 2020, le prix de souscription à 1 060€ (à compter du 1er juillet 2020) et le prix de retrait à 943,40€ (à compter du 1er juillet 2020).

Votre Conseil de Surveillance vous invite à adopter l'ensemble des résolutions qui vous seront présentées. **Votre Conseil sera entièrement renouvelé lors de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle des associés sur le premier semestre 2021.**

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

Fait à Avignon, le 16/04/2021
Le Président du Conseil de Surveillance
SARL MARYGOT
Représentée par Monsieur Rodolphe Guillemain

Résolutions proposées à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle des associés

Les associés de la SCPI Kyaneos Pierre sont convoqués en Assemblée Générale Ordinaire :

- sur première convocation, le XX/XX/XXXX à 10 heures.
- sur seconde convocation, dans l'hypothèse où le quorum ne serait pas atteint sur première convocation, le XX/XX/XXXX à 10 heures.

Dans le contexte de l'épidémie de Covid-19 et conformément aux dispositions prises par le Gouvernement pour lutter contre la propagation de ce virus, notamment l'Ordonnance n° 2020-1497 du 2 décembre 2020 portant prorogation et modification de l'Ordonnance n°2020-321 du 25 mars 2020 portant adaptation des règles de réunion et de délibération des assemblées et organes dirigeants des personnes morales et entités dépourvues de personnalité morale de droit privé en raison de l'épidémie de covid-19, l'Assemblée Générale de la SCPI KYANEOS PIERRE se tiendra à huis-clos. En conséquence, le bureau sera constitué par la société de gestion. Les associés sont donc invités à participer à l'Assemblée Générale en votant exclusivement par correspondance, par voie électronique ou en donnant procuration sans indication de mandataire (dans les conditions de l'article L. 214-I04 du Code monétaire et financier) sur le formulaire de vote joint à la convocation leur étant adressée.

Le texte des résolutions qui seront proposées aux associés est le suivant :

Première résolution - Approbation des comptes et quitus

L'Assemblée Générale Ordinaire, ayant pris connaissance des rapports présentés par la société de gestion et le Conseil de Surveillance, ainsi que du rapport général du Commissaire aux Comptes, propose d'approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020 tels qu'ils lui ont été soumis, qui se traduisent par un bénéfice de l'exercice de 1 355 980€ ; et propose de donner Quitus à Kyaneos Asset Management pour sa gestion en 2020.

Deuxième résolution - Approbation des conventions

L'Assemblée Générale Ordinaire, connaissance prise du rapport du conseil de surveillance et du rapport spécial du Commissaire aux Comptes établis en application de l'article L. 214-I06 du Code Monétaire et Financier, propose de prendre acte des conventions conclues entre la SCPI et la Société de Gestion, au titre de l'exercice 2020, 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 2020, soit	1 355 980€
En affectation aux dividendes, correspondant aux acomptes déjà versés soit	1 353 957€
En affectation au report à nouveau	2 023€

Quatrième résolution - Approbation de la valeur comptable

L'Assemblée Générale Ordinaire propose d'approuver la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2020, telle qu'elle lui est présentée, qui s'élève à 934.15€ 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 2020, telle qu'elle lui est présentée, qui s'élève à 938.47€ 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 2020, telle qu'elle lui est présentée, qui s'élève à 1.136.45€ par part.

Septième résolution – Renouvellement du conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale propose d'élire huit nouveaux membres pour le conseil de surveillance pour une durée de trois (3) ans. L'Assemblée Générale propose de nommer en qualité de membre du Conseil de Surveillance les candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix parmi la liste des candidats ci-dessous :

Nom	Age	Activité ou dernière activité	Fonction dans la SCPI	Parts détenues	Mandats exercés dans d'autres conseils de surveillance SCPI
SASU Axylia Représentée par Mr Vincent Auriac	62	Président d'Axylia, spécialiste de la finance responsable, responsable ISR de la CNCIF, créateur du Score Carbone®	Néant	10	Aucun
SCI BADEL Immo Représentée par Mr Badis Zaïane	58	Gérant de Société, cadre et administrateur d'une multinationale de transport/logistique	Néant	60	Aucun
Mr Denis Millard	50	Géomètre-Expert au Saint du cabinet MILLARD	Néant	20	Aucun
Mr Jacques Mouzard	76	Retraité	Néant	143	Aucun
Mr François Simeray	54	Conseiller budgétaire et placement (ancien responsable contrôle de gestion bancaire)	Néant	12	Aucun
SCI Vocalise Représentée par Mr Eric Girardeau		Gérant de Sociétés, puis gestionnaire du patrimoine financier et immobilier	Néant	10	1 mandat
Mr Francky Le Brigand	33	Fund Manager SCPI chez Primonial REIM	Néant	15	Aucun
Mr François Vincent-Genod	52	Chef d'entreprise pendant 18 ans après avoir exercé les fonctions de DAF puis DG	Néant	150	Aucun
Mr Alain Piguet	58	Directeur Marketing et Expérience clients – secteur industriel	Néant	10	Aucun
Mr Benjamin Leroux	39	Directeur Marketing chez Advenis	Néant	12	Aucun
Mr Renaud Mikolajek	39	Cadre supérieur – secteur industrie pharmaceutique	Néant	19	Aucun
Mr Alain Laurent	67	Retraité – PDG Alain Laurent Conseil Directeur régional Socotec Directeur Général Socotec	Néant	33	Aucun
Mr Jacques Sauzay	70	Retraité – Ancien Directeur Financier	Néant	10	Aucun
Mr Olivier Davy	52	Coach Professionnel	Néant	10	1 mandat
SCI La Saule Balance Représentée par Mr Philippe Joulin	80	HEC – Gestion d'une zone d'activités de 3700m² (location d'entrepôts)	Néant	13	Aucun
Mr Michel Cattin	72	Consultant en stratégie auprès d'entreprises agricoles	Néant	40	4 mandats

Huitième 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.

Politique de rémunération et de contrôle interne

I. Politique de rémunération

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 8 juin 2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la politique de rémunération de votre Société de Gestion intègre les exigences réglementaires applicables aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés. Ces collaborateurs sont identifiés comme étant des preneurs de risques : membres du Directoire, gérants immobilier, responsables de département, collaborateurs exerçant des fonctions de contrôle ou de gestion des risques. Au 31 décembre 2020, 5 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 2020, sur les 13 collaborateurs de Kyaneos AM, 5 sont identifiés comme preneur de risques et leur rémunération est égale à un total brut annuel de 305 000€ (51%). La rémunération des 8 collaborateurs (dont 2 sont à temps partiel, donc 7,6 équivalents temps plein) non preneurs de risque est égale à 295 000€ (49%).

2. Élément quantitatif de la rémunération perçue au titre de la performance 2020

Concernant les primes : tous les collaborateurs ont reçu une prime de 2000€ net, 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 10 000€ brut. Les collaborateurs de Kyaneos AM ne sont pas directement intéressés aux plus-values des FIA qu'ils gèrent.

3. 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 aux suivis des FIA gérés
- 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.

Exercice comptable du 01/01/20 au 31/12/20

[illegible]

SOCIÉTÉ DE GESTION

Kyaneos Asset Management
SAS au capital de 250 000€
Siège social : 8, rue d'Annanelle - 84000 Avignon
834 610 313 RCS Avignon
Agrément AMF : GPI8000002 du 22/02/18
Président : Monsieur Jérémie ROUZAUD
Directeur Général : Monsieur Guillaume PICOT

SCPI KYANEOS PIERRE

Siège social : 8, rue d'Annanelle - 84000 Avignon
839 154 614 RCS Avignon
Agrément AMF : 18-08 du 25/05/2018
Représentée par la Société Kyaneos Asset Management

Conseil de Surveillance

Président : SARL MARYGOT, représentée par Mr Rodolphe GUILLEMIN.
Membres : Messieurs Jean FALTZ, Guillaume JOUBERT, Pierre ROUZAUD,
Guillaume PICOT, Théo JOUVE-LOPES, Monsieur Olivier BLICQ et SASU NANO
BLUE CHAIN représentée par Mr Jean Lebret.

Commissaire aux comptes

Titulaire : Monsieur Kévin Brossolette - 22 bis rue Laffitte - 75009 Paris
Suppléant : Cabinet Denjean & Associés - 19 rue de Presbourg - 75116 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



KYANEOS ASSET MANAGEMENT

Société de gestion de portefeuille agréée
8, rue d'Annanelle - 84000 Avignon