



SCPI Kyaneos Pierre  
Rapport Annuel 2021

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

## KYANEOS AM

*Société de gestion de portefeuille*

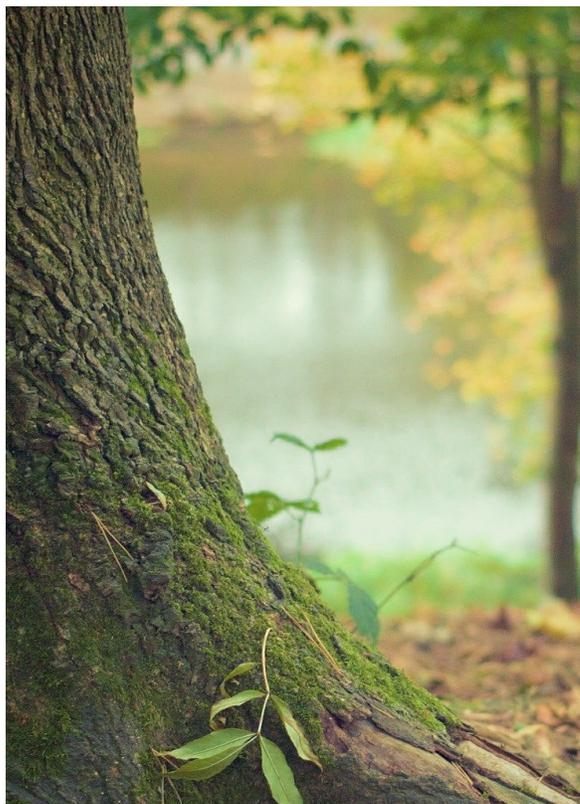
*Agrément AMF n°GP18-000002*

*8, rue d'Annanelle - 84000 Avignon*

*contact@kyaneosam.com*

*www.kyaneosam.com*

*04 65 81 12 65*



## SOMMAIRE

|  |       |
|--|-------|
| Le mot de Kyaneos AM                     | 4     |
| Kyaneos Pierre : les chiffres clefs      | 5     |
| Rapport de la société de gestion         | 6-23  |
| Éléments comptables                      | 24-37 |
| Rapport du commissaire aux comptes       | 38-44 |
| Rapport du conseil de surveillance       | 45-46 |
| Projets de résolutions                   | 47-48 |
| Politique de rém. et de contrôle interne | 49-50 |

## 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. Le retrait de vos parts de SCPI pourrait prendre plusieurs mois (surtout en période de crise).

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. Le capital investi en SCPI n'est donc pas garanti et il est possible qu'au moment de la sortie du produit, le capital obtenu soit inférieur au capital investi.

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](http://www.kyaneosam.com). Préalablement à tout placement, assurez-vous qu'il corresponde à votre situation patrimoniale, votre profil de risque et vos objectifs de placement.

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

La SCPI peut avoir recours à l'endettement dans les conditions précisées dans sa note d'information.

Enfin, les revenus (dividendes) ne sont pas garantis. Les dividendes versés par la SCPI peuvent varier à la hausse comme à la baisse. Les distributions passées ne préjugent pas des distributions futures

## Le mot de Kyaneos AM

Chers associés,

En 2021, la SCPI Kyaneos Pierre a poursuivi son développement avec une croissance très importante de sa collecte, donnant lieu à une augmentation du nombre de locataires et, ainsi, une mutualisation du risque encore plus importante que lors des années précédentes.

2021 a également été l'année où nous avons modifié la communication des données dites « extra-financières », à savoir l'impact environnemental et social des travaux que nous réalisons dans les immeubles acquis.

Concernant l'efficacité énergétique : Suite à la réforme du DPE au 1<sup>er</sup> juillet - DPE qui a ensuite été suspendu en octobre et relancé en novembre - nous avons décidé de ne plus communiquer avec cet indicateur, mais de façon plus factuelle en indiquant les travaux portant sur l'efficacité énergétique que nous avons réalisés : isolation des combles, isolation des murs périphériques, double vitrage, chauffage avec pompe à chaleur ou énergie renouvelable et VMC ou Hygro B.

Concernant la qualité du logement : Certains indicateurs de la note sur 10 étant déjà repris sur la partie relative à l'efficacité énergétique, nous avons également modifié cette note de qualité du logement. Il y aura également 5 critères relatifs aux travaux portant sur : la basse tension (interphonie / connectique...), la cuisine, la salle de bain, l'installation électrique et la plomberie / robinetterie.

Il est important de souligner que cette modification de communication sur les données extra-financières n'a pas d'impact sur la stratégie d'investissement de votre SCPI. Par exemple, même si la présence d'un parking ou garage n'est plus comptabilisée dans la note de qualité du logement puisque cela n'est pas lié aux travaux réalisés, nous prenons néanmoins ce critère en compte lors de l'acquisition d'un immeuble. Plus généralement, nous ferons toujours au mieux pour améliorer l'efficacité énergétique et le confort des logements détenus par la SCPI Kyaneos Pierre.

Toute l'équipe de Kyaneos se tient à votre disposition pour tout complément d'information lié à la modification de ces indicateurs et vous remercie à nouveau pour votre confiance.

## Les chiffres clés

|  | 31.12.2021             |
|--|------------------------|
| Capitalisation (en prix de souscription)   | 150 159 960 €          |
| Valeur Vénale                              | 159 698 620 €          |
| Résultat par part en pleine jouissance     | 63,65 €                |
| Dividende par part en pleine jouissance    | 63,00 €                |
| Nombre d'immeubles                         | 260                    |
| Nombre de lots                             | 2011                   |
| Surface en m <sup>2</sup>                  | 120 118 m <sup>2</sup> |
| ToF dont:                                  | 76.40%                 |
| <i>Vacance locative</i>                    | 6.30%                  |
| <i>Travaux</i>                             | 17.40%                 |
| Nb d'associés                              | 3 253                  |
| Nombre de parts créés sur l'exercice       | 83 861                 |
| Nombre de parts remboursées sur l'exercice | 60                     |

## Rapport de gestion

### Introduction

La SCPI Kyaneos Pierre a connu une très forte croissance de sa collecte en 2021. En effet, la capitalisation - calculée en multipliant le nombre de parts par le prix de part - est passée de 58 Millions à 150 Millions d'euros.

### 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 2021. Après avoir entendu notre rapport de gestion, vous prendrez connaissance du rapport du Conseil de Surveillance.

Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2021 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.*

Comme nous l'indiquons très régulièrement depuis la création de la SCPI Kyaneos Pierre, peu d'investisseurs ont noté l'effondrement du marché immobilier résidentiel français entre 2007 et 2014 : en effet, à cette période et à l'exception des grandes métropoles régionales, les prix ont baissé de 15% à 35% en terme nominal, donc un peu plus en terme réel (i.e. en ajoutant l'inflation). En effet, la plupart des média suivent l'indice Notaires-Insee qui est calculé en pondérant chaque transaction par son prix, ce qui est très juste d'un point de vue mathématique mais a pour conséquence de sur-représenter notre capitale puisqu'une transaction « parisienne » pèsera autant que 10 transactions dans les petites villes de province où le prix au m<sup>2</sup> est 10 fois plus bas...

De la même façon, peu d'investisseurs auront remarqué qu'en 2021, le prix des petites villes aura augmenté plus rapidement que celui des grandes villes. Nous nous garderons bien de quantifier cet écart pour les raisons évoquées ci-dessus, mais il y a un consensus sur le sujet, et nous n'avons pas souvenir d'autres années où un tel phénomène s'était produit.

Nous aimerions vous dire : on le savait ! On vous l'avait dit ! Le rendement dans les petites villes de province était anormalement élevé et un rattrapage devait s'effectuer tôt ou tard ! Mais ce serait mentir, il s'agit simplement d'un effet Covid avec des flux migratoires dirigés vers les petites villes dont l'avenir nous dira s'ils sont conjoncturels ou structurels.

Ainsi, le prix de part de votre SCPI a partiellement reflété le dynamisme de ce marché, avec une hausse de 20€ pour atteindre 1080€ par part au 1<sup>er</sup> juillet 2021. Il s'agit d'une hausse de 80€, soit 8% depuis la création de la SCPI en 2018 !

Concernant les loyers, ils n'ont, pour l'instant, peu ou pas augmenté depuis 2018... tout comme ils n'avaient pas diminué lors de la baisse des prix entre 2007 et 2014 ! Ainsi, avec une hausse des prix et une stabilité des loyers, il est logique d'anticiper une baisse du rendement : après une distribution de 16€ par part depuis 2 ans, le dividende du 4<sup>ème</sup> trimestre 2021 s'est établi à 15€ et nous pensons que, sauf modification importante du prix des immeubles que la SCPI acquiert, il devrait se stabiliser sur ces niveaux.

Concernant les principaux risques, nous pensons toujours qu'il s'agit de l'illiquidité, la vacance locative et les impayés.

Tout d'abord, l'illiquidité : aucune modification sur ce point, nous sommes toujours étrangement seuls dans nos zones d'investissements, surtout sur les actifs dont les prix dépassent le million d'euros. Nous pensons toujours que le rendement élevé de la classe d'actif dans laquelle la SCPI Kyaneos Pierre investit s'explique avant tout par le risque de liquidité, i.e. peu d'acheteurs.

Ensuite, le risque de vacance locative. Peu de modification sur ce point également, les marchés sont moins tendus donc il est nécessaire d'attendre quelques jours de plus entre 2 locations que dans les très grandes villes, mais la stratégie consistant à proposer des logements d'une qualité meilleure que celle du marché tout en gardant des loyers raisonnables nous semble être la bonne.

Enfin, le risque d'impayés, celui dont les investisseurs nous parlent presque quotidiennement ! Toujours pas de changement sur ce point non plus, les retards de paiement sont toujours stables autour de 4,5%. En étant très conservateurs, nous en avons provisionné près de la moitié. Pourtant, force est de constater qu'à l'issue des recours judiciaires, nous récupérons une bonne partie des dettes locatives. Nous avons cependant passé des pertes pour un montant de 15 798 €, qu'il faut comparer aux plus de 9.5 Millions d'euros€ de loyers encaissés depuis la création de la SCPI. Il est important de souligner que la grande majorité des procédures d'impayés que nous débutons sont à l'encontre de locataires déjà présents dans les immeubles au moment de l'acquisition. Encore une fois, il n'est pas impossible que notre stratégie consistant à proposer des logements de bonne qualité, i.e. être respectueux de nos locataires, fasse également baisser le taux de retard de paiement.

## Politique de gestion et de suivi

La stratégie d'investissement n'a pas changé depuis la création de la SCPI Kyaneos Pierre en 2018. Cependant, la communication des données extra-financières évolue !

En effet, jusqu'au début de l'année 2021, nous avons communiqué à l'aide de 2 indicateurs afin d'évaluer les travaux réalisés sur les immeubles :

- Le diagnostic de performance énergétique (DPE)
- Une note de qualité du logement réalisée à l'aide de 10 critères.

Suite à l'annonce de la réforme du DPE au 1<sup>er</sup> juillet 2021, nous avons tout d'abord prévu un audit complet de notre parc immobilier. Cependant, après avoir débuté cet audit dès le mois d'août, l'annonce d'une suspension du DPE en octobre puis d'une modification de la méthode de calcul en novembre nous a découragés. De plus, le coût induit par une mise à jour régulière des DPE aurait eu un impact financier trop important sur la SCPI.

Ainsi, nous avons décidé de communiquer de façon plus transparente sur les travaux réalisés en indiquant le pourcentage de logements présentant certains équipements avant et après travaux. Pour ce faire, nous avons choisi 5 équipements ayant le plus fort impact sur le DPE, à savoir :

- 1. Isolation des combles et/ou en sous-face.** Si nous réalisons une isolation des combles ou en sous-face, nous considérerons que la précédente isolation était insuffisante
- 2. Isolation des murs périphériques.** Les murs épais ou la brique rouge (petites briques de 9 ou 12 cm) ne sont pas considérés comme isolants. Seuls les matériaux dédiés à l'isolation seront comptabilisés.
- 3. Chauffage avec pompe à chaleur ou énergie renouvelable** (e.g. chaudière biomasse)
- 4. Double vitrage**
- 5. Ventilation.** Mise en place de ventilation mécanique contrôlée (VMC), hygroB ou tout type de ventilation permettant d'améliorer la qualité de l'air intérieur

Concernant la qualité du logement, nous avons également modifié nos critères car nous pensons qu'ils ne reflétaient pas suffisamment nos efforts en termes de travaux de rénovation. Par exemple, la présence d'une place de parking améliore la qualité d'un logement, mais malgré tous les travaux que nous pouvons prévoir, il ne nous est pas possible de créer des places de parking si il n'y a pas d'espace extérieur pour le faire! Ainsi, nous avons également retenu 5 critères :

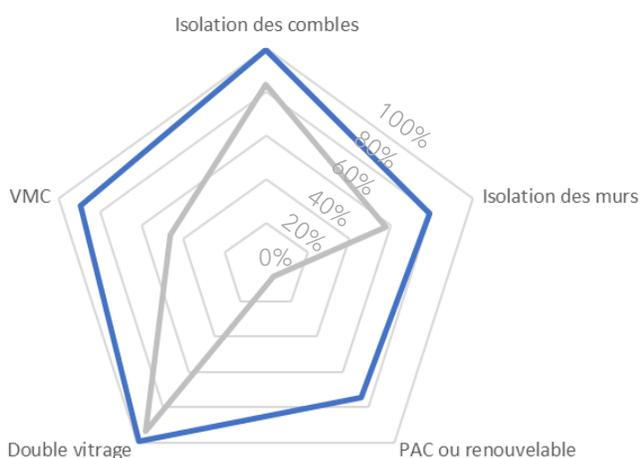
- 1. Basse-tension** (interphonie, fibre...)
- 2. Cuisine meublée** : Installation de cuisine avec hotte et plaque de type vitrocéramique ou induction mais sans four
- 3. Salle de bain meublée** : meuble avec rangement et sèche serviette
- 4. Travaux sur l'installation électrique** : tableau et/ou appareillage électrique
- 5. Travaux sur la plomberie** : robinetterie et/ou évacuation

Pour chacun de ces cinq postes, nous considérerons que la précédente installation était insuffisante dès lors que nous devons intervenir sur celle-ci.

Comme pour les années précédentes, nous nous laissons une période de 12 mois pour effectuer les travaux. Vous trouverez donc ci-dessous les résultats pour l'ensemble des immeubles acquis jusqu'au 31/12/2020.

Comme auparavant nous nous fixons des objectifs stricts : 80% de notre parc immobilier doit avoir une note supérieure ou égale à 3/5 dans les 12 mois suivant l'acquisition, aussi bien en termes de d'efficience énergétique qu'en termes de qualité du logement.

**Nous rappelons que, dans les deux cas, ces objectifs sont cohérents avec ceux des années précédentes et ne modifient pas la stratégie d'investissement de la SCPI Kyaneos Pierre**

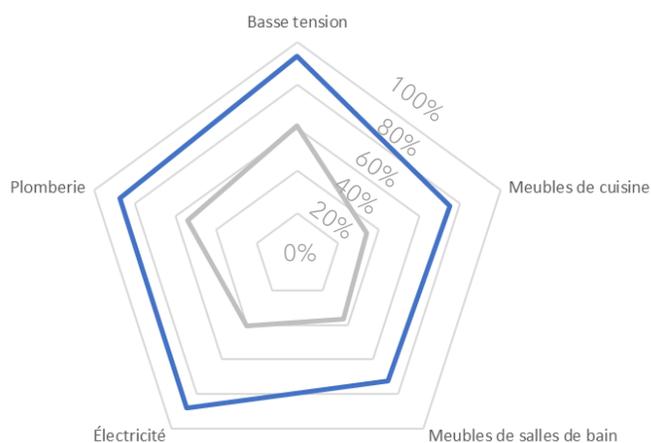


Après travaux, la majorité de nos biens répondent à l'ensemble de nos 5 critères d'économie d'énergie.

En particulier, pour les critères sur lesquels nous ne sommes pas soumis à des contraintes d'urbanisme, le taux de couverture est particulièrement élevé.

**Avant travaux - Après travaux**

% des lots remplissant le critère énergétique



**Avant travaux - Après travaux**

% des lot remplissant chaque critère de confort

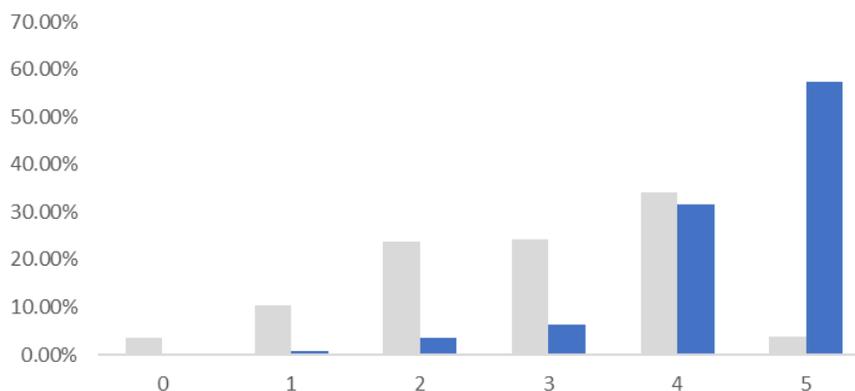
De la même façon, après travaux, la majorité de nos biens répond aux critères de confort des locataires.

Nos points bas concernent les meubles de cuisine et de salle de bain pour lesquels nous attendons un départ des locataires occupants lors de l'acquisition. En effet, pour rappel, la SCPI Kyaneos Pierre achète régulièrement des immeubles déjà occupés et ne peut pas réaliser tous les travaux souhaités dès l'acquisition

La note sur 5 de l'efficacité énergétique de nos biens est donc de 5/5.

95.6% de nos biens atteignent une note supérieure ou égale à 3/5 contre 62.3% avant travaux. Nous dépassons donc nos objectifs de 80%.

La moyenne de nos biens se situe à 4.2 contre 2.3 avant travaux.



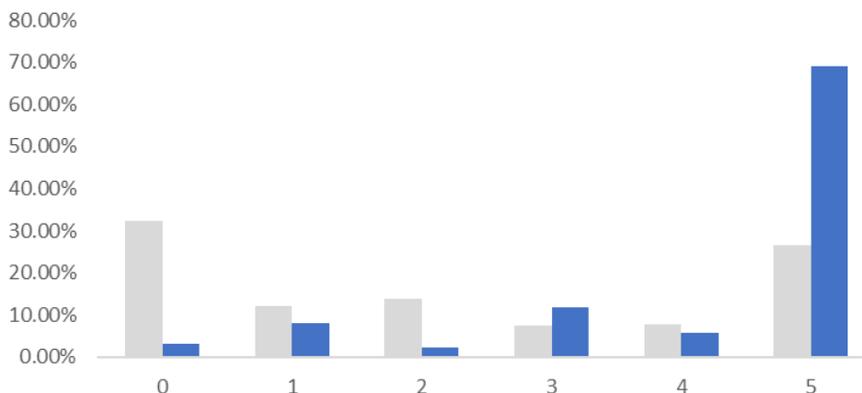
Avant travaux - Après travaux

% des lots par note d'efficacité énergétique

Pour la note de qualité du logement, la majorité de nos biens obtient une note de 5/5.

86.6% de nos biens obtiennent une note supérieure ou égale à 3/5 contre 41.7% avant travaux.

La note moyenne passe de 2.9 à 4.4 après travaux.



Avant travaux - Après travaux

% des lots par note de qualité du logement

|                       | Avant Travaux | Après Travaux |                           | Avant travaux | Après travaux |
|-----------------------|---------------|---------------|---------------------------|---------------|---------------|
| Isolation des combles | 83%           | 99%           | Basse tension             | 61%           | 94%           |
| Isolation des murs    | 58%           | 79%           | Meubles de cuisine        | 34%           | 75%           |
| PAC ou renouvelable   | 6%            | 74%           | Meubles de salles de bain | 37%           | 72%           |
| Double vitrage        | 94%           | 99%           | Électricité               | 40%           | 88%           |
| VMC                   | 46%           | 89%           | Plomberie                 | 54%           | 87%           |

**Méthode de calcul :** Les notes d'efficacité énergétique et de qualité du logement sont calculées pour chaque logement en attribuant 1 point pour chaque critère rempli.

## Rendement financier

Tout comme l'impact environnemental et social, le rendement financier fait partie du triple objectif fixé par Kyaneos. En 2021, le dividende par part en pleine jouissance s'établit à 63€ et le prix de part a augmenté de 20€ pour atteindre 1080€ au 1<sup>er</sup> juillet 2021. Jusqu'à présent, la méthodologie retenue pour calculer le « TDVM » ou taux de distribution sur valeur de marché consistait à rapporter le dividende au prix moyen de la part, donc, dans le cas de la SCPI Kyaneos Pierre  $63 / 1070 = 5,89\%$ .

Cependant, une nouvelle méthode de calcul a été décidée en 2022 et il faut désormais rapporter le dividende au prix de la part au 1<sup>er</sup> janvier, donc, dans le cas de la SCPI Kyaneos Pierre  $63 / 1060 = 5,94\%$ .

Nous vous laissons seul juge de choisir l'indicateur qui vous convient le mieux !

Il est important de souligner que le dividende qui était de 16€ par trimestre depuis 2 ans a diminué au 4<sup>ème</sup> trimestre pour s'établir à 15€ par part. Cela reflète la baisse de rendement des immeubles acquis liée à la hausse des prix et la stabilité des loyers que nous avons évoquée plus haut. Si les conditions actuelles du marché immobilier se maintiennent, nous pensons que le dividende trimestriel devrait également se maintenir autour de 15€ par part.

## Evènements importants rencontrés durant l'exercice

Le prix de part a augmenté de 20€ au 1<sup>er</sup> juillet 2021 pour s'établir à 1080€, soit une hausse de 1,89%.

## Difficultés particulières rencontrées durant l'exercice.

Les difficultés d'approvisionnement du matériel ont allongé la durée des travaux de rénovation ce qui a diminué le Taux d'Occupation Financier.

## Patrimoine immobilier

En 2021, la SCPI Kyaneos Pierre a acquis plus de 1200 logements, répartis sur plus de 170 immeubles.

Pour l'inventaire immobilier complet de votre SCPI, se référer aux tableaux de la page suivante.

## Etat d'endettement de la SCPI

La SCPI Kyaneos Pierre a pour objectif d'atteindre un taux d'endettement compris entre 30% et 35%. Cet objectif n'a pas pu être atteint en 2021 du fait de la très forte collecte. La majorité des emprunts est sous forme de crédit in fine d'une maturité comprise entre 5 et 7 ans. Certains emprunts sont amortissables et d'une durée allant jusqu'à 10 ans.

La SCPI Kyaneos Pierre a également augmenté le nombre de ses partenaires bancaires et travaille désormais avec 6 banques, principalement des banques régionales, qui ont une bonne connaissance des territoires dans lesquels nous investissons.

|                     | 31.12.2020   | 31.12.2021    |
|---------------------|--------------|---------------|
| Ratio statutaire    | 40%          | 40%           |
| Valeur vénale       | 56 384 113 € | 159 698 620 € |
| Dette               | 11 228 953 € | 35 529 329 €  |
| Ratio d'endettement | 19.4%        | 22.2%         |

## Travaux et valorisation

L'année dernière, nous avons communiqué avec beaucoup d'enthousiasme sur l'utilisation de la paille de riz pour isoler les murs périphériques de nos immeubles. Malheureusement, notre fournisseur ayant cassé sa ligne de production, nous n'avons pu poursuivre ce partenariat... En 2022, nous espérons pouvoir trouver de nouveaux fournisseurs pour ré-utiliser ces matériaux biosourcés qui étaient également très appréciés des artisans (quiconque ayant déjà posé de la laine de verre saura pourquoi !).

Nous gardons cependant un œil sur la provenance du matériel utilisé et nous privilégions toujours les artisans locaux pour nos chantiers de rénovation :

## Résultat à la clôture de l'exercice

|  | 31.12.2020  | 31.12.2021  |
|--|-------------|-------------|
| Prix de souscription total   | 1 060 €     | 1 080 €     |
| Résultat de l'exercice   | 1 355 980 € | 3 858 371 € |
| Dividende versé (par part en pleine jouissance)                        | 64 €        | 63 €        |
| Taux de distribution annualisé sur valeur de marché                    | 6,1%        | 5,9%        |
| Report à nouveau cumulé,<br>en capital (par part en pleine jouissance) | 0,04 €      | 0,65 €      |



## Capital, valeur et marché des parts

Comme indiqué plus haut, le prix de part s'établit à 1080€ depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2021. Ainsi, la valeur de retrait est désormais de 961,20€.

Au 31/12/2021, 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](http://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

| Ville               | Adresse                              | Acquis le | Prix d'acquisition | Montant des travaux estimés | Nombre de lots | Surface habitable | Surface totale | Loyer potentiel annuel | Moins de 2 pièces | Plus de 2 pièces | Bureaux / Commerces |
|---------------------|--------------------------------------|-----------|--------------------|-----------------------------|----------------|-------------------|----------------|------------------------|-------------------|------------------|---------------------|
| NOGENT-L'ARTAUD     | 3 gr Grand rue                       | 09/2021   | 1,146,000          | 710,000                     | 20             | 1,003             | 1,003          | 139,278 €              | 13                | 7                | 0                   |
| LE POUZIN           | 10 rue vincent d'Indy                | 07/2020   | 249,000            | 30,000                      | 4              | 248               | 248            | 23,522 €               | 2                 | 2                | 0                   |
| LA VOULTE-SUR-RHÔNE | 48 rue Bertraud                      | 03/2020   | 425,000            | 30,000                      | 6              | 317               | 317            | 35,072 €               | 6                 | 0                | 0                   |
| FOIX                | 65 -67 avenue du Général Leclerc     | 12/2020   | 625,000            | 250,000                     | 12             | 714               | 714            | 64,200 €               | 0                 | 12               | 0                   |
| FOIX                | 1-3 Place Saint Volusien             | 12/2021   | 310,000            | 360,000                     | 8              | 360               | 479            | 48,540 €               | 4                 | 3                | 1                   |
| FOIX                | 4 avenue Charles de Gaulle           | 05/2021   | 490,000            | 160,000                     | 8              | 214               | 394            | 48,481 €               | 6                 | 0                | 2                   |
| PAMIERES            | 6 boulevard Alsace-Lorraine          | 10/2020   | 202,000            | 68,000                      | 6              | 203               | 203            | 24,257 €               | 6                 | 0                | 0                   |
| PAMIERES            | 13 rue Camarade                      | 09/2020   | 210,000            | 79,000                      | 4              | 276               | 276            | 21,420 €               | 1                 | 3                | 0                   |
| PAMIERES            | 37 rue Gabriel Peri                  | 06/2021   | 316,500            | 440,000                     | 10             | 565               | 648            | 54,492 €               | 3                 | 5                | 2                   |
| PAMIERES            | 1/1B rue du Capitaine Pierre Flottes | 12/2020   | 474,000            | 90,000                      | 9              | 453               | 453            | 43,790 €               | 6                 | 3                | 0                   |
| PAMIERES            | 11 Rue Saint Antonin                 | 01/2021   | 530,000            | 120,000                     | 8              | 530               | 530            | 43,352 €               | 4                 | 4                | 0                   |
| PAMIERES            | 14-16 Rue Charles de Gaulle          | 03/2021   | 205,000            | 310,000                     | 9              | 390               | 562            | 41,488 €               | 5                 | 3                | 1                   |
| PAMIERES            | 3 rue Jean Durroux                   | 12/2021   | 280,000            | 220,000                     | 6              | 309               | 309            | 25,666 €               | 1                 | 5                | 0                   |
| OUST                | 110 Grande Rue                       | 11/2021   | 310,000            | 70,000                      | 6              | 304               | 304            | 27,184 €               | 4                 | 2                | 0                   |
| SAINT-GIRONS        | 25 avenue Henri Bernere              | 09/2020   | 385,000            | 45,000                      | 7              | 434               | 434            | 38,403 €               | 2                 | 5                | 0                   |
| SAINT-GIRONS        | 45 rue Joseph Pujol                  | 09/2021   | 208,000            | 15,000                      | 4              | 149               | 183            | 17,760 €               | 3                 | 0                | 1                   |
| SAINT-GIRONS        | 2 place Pasteur                      | 08/2021   | 357,000            | 480,000                     | 12             | 422               | 564            | 61,595 €               | 6                 | 4                | 2                   |
| SAINT-GIRONS        | 15 avenue Fernand Loubet             | 09/2021   | 270,000            | 101,000                     | 5              | 260               | 260            | 24,420 €               | 2                 | 3                | 0                   |
| SAINT-GIRONS        | 8 rue de la République               | 12/2021   | 165,000            | 32,000                      | 3              | 196               | 196            | 18,360 €               | 0                 | 3                | 0                   |
| VICDESSOS           | 12-14 place des Arcades              | 04/2021   | 152,000            | 15,000                      | 4              | 273               | 273            | 21,360 €               | 2                 | 2                | 0                   |
| VERNIOLLE           | La Vive                              | 07/2021   | 596,876            | 8,000                       | 4              | 350               | 350            | 34,215 €               | 0                 | 4                | 0                   |
| TARASCON-SUR-ARIÈGE | 3 RUE JEAN MOULIN                    | 05/2021   | 530,000            | 50,000                      | 9              | 501               | 501            | 47,867 €               | 6                 | 3                | 0                   |
| NARBONNE            | 3 rue de l'Amiral Courbet            | 08/2021   | 380,000            | 0                           | 4              | 200               | 200            | 27,960 €               | 2                 | 2                | 0                   |
| NARBONNE            | 11 rue lobet                         | 04/2021   | 640,000            | 60,000                      | 10             | 485               | 485            | 51,600 €               | 7                 | 3                | 0                   |
| NARBONNE            | 18 rue Aragot                        | 04/2021   | 515,000            | 40,000                      | 8              | 440               | 440            | 48,936 €               | 2                 | 6                | 0                   |
| NARBONNE            | 3 boulevard du Général de Gaulle     | 12/2021   | 675,000            | 50,000                      | 7              | 243               | 446            | 57,087 €               | 3                 | 2                | 2                   |
| SIGEAN              | 45 bis rue de Port la Nouvelle       | 05/2021   | 540,000            | 34,000                      | 7              | 315               | 345            | 44,075 €               | 2                 | 4                | 1                   |
| SALLÈLES-D'AUDE     | 23 Grand Rue                         | 05/2021   | 445,000            | 80,000                      | 7              | 361               | 570            | 40,834 €               | 3                 | 3                | 1                   |
| CHÂTEAURENARD       | 18 avenue Frédéric Mistral           | 05/2021   | 490,000            | 100,000                     | 5              | 220               | 450            | 41,275 €               | 3                 | 1                | 1                   |

| Ville                    | Adresse                                  | Acquis le | Prix d'acquisition | Montant des travaux estimés | Nombre de lots | Surface habitable | Surface totale | Loyer potentiel annuel | Moins de 2 pièces | Plus de 2 pièces | Bureaux / Commerces |
|--------------------------|--|-----------|--------------------|-----------------------------|----------------|-------------------|----------------|------------------------|-------------------|------------------|---------------------|
| AIX-EN-PROVENCE          | 12 place Aimé Gazel                      | 07/2021   | 625,000            | 49,000                      | 4              | 151               | 219            | 38,139 €               | 1                 | 2                | 1                   |
| MALLEMORT                | 45 Impasse des Bouvreuils                | 02/2020   | 1,050,000          | 0                           | 9              | 594               | 594            | 78,325 €               | 0                 | 9                | 0                   |
| CABANNES                 | 5628 route de Verquieres                 | 04/2020   | 1,200,000          | 200,000                     | 10             | 789               | 1,589          | 101,035 €              | 0                 | 9                | 1                   |
| CABANNES                 | 1,3,5,7 et 9 rue Balise                  | 12/2021   | 300,000            | 115,000                     | 6              | 281               | 281            | 34,320 €               | 2                 | 4                | 0                   |
| CABANNES                 | 5 bis rue du Près                        | 12/2021   | 276,000            | 125,000                     | 4              | 199               | 279            | 28,800 €               | 1                 | 2                | 1                   |
| SÉNAS                    | Résidence Lou Mistaou                    | 02/2020   | 950,000            | 40,000                      | 10             | 620               | 620            | 86,945 €               | 0                 | 10               | 0                   |
| PEYROLLES-EN-PROVENCE    | 10 rue de l'horloge                      | 06/2021   | 400,000            | 160,000                     | 5              | 237               | 349            | 39,840 €               | 1                 | 3                | 1                   |
| VIERZON                  | 15 rue du Crot à Foulon                  | 06/2021   | 547,000            | 80,000                      | 9              | 636               | 636            | 49,873 €               | 3                 | 6                | 0                   |
| VALENCE                  | 34 boulevard de Général de Gaulle        | 07/2021   | 1,120,000          | 100,000                     | 9              | 207               | 503            | 81,011 €               | 8                 | 0                | 1                   |
| ROMANS-SUR-ISÈRE         | 43 RUE SAINT NICOLAS                     | 03/2021   | 350,000            | 600,000                     | 10             | 621               | 753            | 53,444 €               | 4                 | 4                | 2                   |
| ROMANS-SUR-ISÈRE         | 11 boulevard de la Libération            | 12/2021   | 780,000            | 55,000                      | 7              | 285               | 861            | 52,800 €               | 3                 | 2                | 2                   |
| ALBON                    | 335 337 339 rue Franco Borgia            | 02/2021   | 250,000            | 100,000                     | 4              | 390               | 390            | 29,880 €               | 0                 | 4                | 0                   |
| ANDANCETTE               | 1 TER CREUX DE LA THINE                  | 02/2021   | 465,000            | 10,000                      | 4              | 400               | 400            | 31,817 €               | 0                 | 4                | 0                   |
| ANDANCETTE               | 1 rue de Bellevue                        | 03/2021   | 275,000            | 18,000                      | 4              | 139               | 329            | 24,361 €               | 1                 | 2                | 1                   |
| MONTÉLIMAR               | 27 Boulevard Aristide Briand             | 11/2019   | 540,000            | 30,000                      | 5              | 259               | 398            | 44,280 €               | 1                 | 3                | 1                   |
| MONTÉLIMAR               | 15 rue Pierre Julien                     | 03/2020   | 675,000            |                             | 8              | 280               | 420            | 47,928 €               | 6                 | 1                | 1                   |
| MONTÉLIMAR               | 32 rue des quatres Alliances             | 06/2020   | 424,000            | 150,000                     | 7              | 426               | 567            | 44,412 €               | 1                 | 4                | 2                   |
| MONTÉLIMAR               | 16 rue Raymond Daujat                    | 11/2020   | 400,000            | 0                           | 4              | 240               | 320            | 29,208 €               | 0                 | 3                | 1                   |
| MONTÉLIMAR               | 123 route de Saint Paul                  | 02/2021   | 1,800,000          | 0                           | 8              | 809               | 809            | 111,204 €              | 0                 | 8                | 0                   |
| MONTÉLIMAR               | 78 AVENUE JEAN JAURES                    | 04/2021   | 330,000            | 17,500                      | 6              | 235               | 235            | 28,380 €               | 5                 | 0                | 1                   |
| SAINT-BARTHÉLEMY-DE-VALS | 75 chemin des Seyvons                    | 11/2020   | 340,000            | 0                           | 5              | 326               | 326            | 31,464 €               | 0                 | 5                | 0                   |
| LORIOLE-SUR-DRÔME        | 9 rue des Moulins                        | 03/2020   | 710,000            | 100,000                     | 9              | 492               | 492            | 60,204 €               | 2                 | 7                | 0                   |
| REYS DE SAULCE           | 60 avenue de Provence                    | 10/2020   | 390,000            | 90,000                      | 9              | 403               | 403            | 36,564 €               | 7                 | 2                | 0                   |
| CREST                    | 2 RUE MAURICE LONG                       | 03/2021   | 592,500            | 185,000                     | 13             | 574               | 779            | 58,080 €               | 5                 | 4                | 4                   |
| TAIN-L'HERMITAGE         | 19 rue Louis Pinard                      | 07/2020   | 800,000            | 300,000                     | 16             | 807               | 807            | 78,041 €               | 2                 | 14               | 0                   |
| SAINT-PAUL-LÈS-ROMANS    | 3075 Route départementale la Dauphinoise | 11/2021   | 420,000            | 550,000                     | 12             | 575               | 655            | 70,440 €               | 7                 | 4                | 1                   |
| VERNON                   | 1, 3 et 5 rue du Docteur Chanoine        | 12/2020   | 1,950,000          | 525,000                     | 24             | 1,729             | 1,729          | 158,138 €              | 0                 | 24               | 0                   |
| NÎMES                    | 171 route de Beaucaire                   | 07/2018   | 730,000            | 15,000                      | 11             | 466               | 466            | 65,577 €               | 8                 | 3                | 0                   |
| NIMES                    | 2 BIS BOULEVARD TALABOT                  | 01/2019   | 400,000            | 100,000                     | 6              | 342               | 342            | 40,223 €               | 0                 | 6                | 0                   |
| NÎMES                    | 19 rue Seguiet                           | 03/2021   | 1,250,000          | 10,000                      | 21             | 444               | 444            | 92,390 €               | 21                | 0                | 0                   |

| Ville                   | Adresse                          | Acquis le | Prix d'acquisition | Montant des travaux estimés | Nombre de lots | Surface habitable | Surface totale | Loyer potentiel annuel | Moins de 2 pièces | Plus de 2 pièces | Bureaux / Commerces |
|-------------------------|----------------------------------|-----------|--------------------|-----------------------------|----------------|-------------------|----------------|------------------------|-------------------|------------------|---------------------|
| ALÈS                    | 35 rue du Faubourg Rochebel      | 02/2021   | 450,000            | 35,000                      | 8              | 431               | 431            | 40,018 €               | 4                 | 4                | 0                   |
| ROQUEMAURE              | 3-5 rue du Portalet              | 07/2018   | 171,000            | 100,000                     | 5              | 240               | 240            | 26,885 €               | 3                 | 2                | 0                   |
| ROQUEMAURE              | Rue du Parking de l'Escatillon   | 05/2021   | 374,000            | 70,000                      | 7              | 330               | 330            | 36,306 €               | 5                 | 2                | 0                   |
| BAGNOLS-SUR-CEZE        | 7 place Bertin Boissin           | 04/2019   | 410,000            | 30,000                      | 6              | 269               | 367            | 38,399 €               | 4                 | 1                | 1                   |
| BAGNOLS-SUR-CEZE        | 1 rue Antoine Rivarol            | 10/2019   | 518,000            | 160,000                     | 9              | 415               | 590            | 47,915 €               | 3                 | 4                | 2                   |
| SOMMIÈRES               | 14 place Jean Jaurès             | 06/2021   | 1,280,000          | 175,000                     | 13             | 732               | 1,317          | 103,055 €              | 5                 | 5                | 3                   |
| ASPÈRES                 | Lieu dit La Croix                | 07/2021   | 423,000            | 43,000                      | 6              | 356               | 356            | 38,250 €               | 2                 | 4                | 0                   |
| BEAUCAIRE               | 23 rue Pierre Constantin         | 07/2018   | 370,000            | 0                           | 7              | 260               | 310            | 41,594 €               | 4                 | 2                | 1                   |
| BEAUCAIRE               | 40 rue Ledru Rollin              | 08/2018   | 278,000            | 72,000                      | 6              | 300               | 300            | 30,370 €               | 3                 | 3                | 0                   |
| JONQUIÈRE SAINT VINCENT | 1 rue de l'église                | 06/2019   | 855,500            | 20,000                      | 13             | 448               | 690            | 73,917 €               | 8                 | 2                | 3                   |
| BEAUCAIRE               | 14 cours Gambetta                | 12/2021   | 410,000            | 255,000                     | 8              | 395               | 575            | 49,151 €               | 3                 | 3                | 2                   |
| MARGUERITTES            | 8 avenue du Plaisir              | 11/2020   | 540,000            | 30,000                      | 4              | 215               | 375            | 43,552 €               | 1                 | 2                | 1                   |
| AIMARGUES               | 9 rue de la Gendarmerie          | 04/2021   | 728,000            | 560,600                     | 6              | 352               | 352            | 46,694 €               | 1                 | 5                | 0                   |
| UCHAUD                  | 113 AVENUE ROBERT DE JOLY        | 05/2021   | 492,000            | 10,000                      | 4              | 296               | 296            | 34,207 €               | 0                 | 4                | 0                   |
| CODOGNAN                | 146 rue Droite                   | 11/2020   | 350,000            | 60,000                      | 5              | 210               | 210            | 30,297 €               | 5                 | 0                | 0                   |
| ENCAUSSE-LES-THERMES    | 1 rue de la Fontaine             | 01/2021   | 190,000            | 330,000                     | 9              | 451               | 451            | 40,440 €               | 7                 | 2                | 0                   |
| AUTERIVE                | Rue Traversière Saint Michel     | 10/2021   | 404,060            | 43,700                      | 6              | 330               | 330            | 34,932 €               | 4                 | 2                | 0                   |
| GOURDAN-POLIGNAN        | 3 Avenue de Polignan             | 09/2020   | 310,000            | 60,000                      | 6              | 309               | 309            | 26,280 €               | 5                 | 1                | 0                   |
| MONTRÉJEAU              | 30 place Valentin Abeille        | 02/2021   | 291,500            | 20,000                      | 6              | 275               | 349            | 28,104 €               | 1                 | 4                | 1                   |
| MONTRÉJEAU              | 33 rue du Barry                  | 07/2021   | 160,500            | 470,000                     | 9              | 415               | 482            | 47,640 €               | 6                 | 2                | 1                   |
| MONTRÉJEAU              | 16 rue du Barry                  | 10/2021   | 108,000            | 45,000                      | 4              | 110               | 145            | 17,100 €               | 2                 | 1                | 1                   |
| CAZÈRES                 | 4 place de l'hotel de ville      | 05/2020   | 550,000            | 150,000                     | 11             | 427               | 535            | 59,213 €               | 5                 | 4                | 2                   |
| CAZÈRES                 | 9 Avenue Pasteur                 | 10/2020   | 270,000            | 12,000                      | 5              | 313               | 313            | 25,497 €               | 1                 | 4                | 0                   |
| CAZÈRES                 | 23 Avenue de Toulouse            | 09/2020   | 1,120,000          | 70,000                      | 11             | 792               | 1,020          | 77,458 €               | 3                 | 8                | 0                   |
| SALIES-DU-SALAT         | 61 Bd Jean Jaurès                | 03/2021   | 355,000            | 40,000                      | 7              | 330               | 330            | 26,510 €               | 7                 | 0                | 0                   |
| SALIES-DU-SALAT         | 8 rue de la république           | 03/2021   | 265,000            | 150,000                     | 7              | 249               | 304            | 28,980 €               | 5                 | 1                | 1                   |
| SALIES-DU-SALAT         | 18 avenue Jules Nougue           | 07/2021   | 129,000            | 330,000                     | 5              | 284               | 284            | 30,360 €               | 3                 | 2                | 0                   |
| SALIES-DU-SALAT         | 16 et 16A boulevard des Pyrénées | 08/2021   | 197,000            | 255,000                     | 4              | 378               | 378            | 30,480 €               | 0                 | 4                | 0                   |
| MANCIOUX                | 1 rue des potiers                | 07/2020   | 350,000            | 10,000                      | 5              | 363               | 363            | 30,372 €               | 0                 | 5                | 0                   |
| SAINTE-MARTORY          | 45 rue du centre                 | 11/2021   | 250,000            | 27,000                      | 6              | 479               | 479            | 23,637 €               | 3                 | 3                | 0                   |

| Ville               | Adresse                               | Acquis le | Prix d'acquisition | Montant des travaux estimés | Nombre de lots | Surface habitable | Surface totale | Loyer potentiel annuel | Moins de 2 pièces | Plus de 2 pièces | Bureaux / Commerces |
|---------------------|---------------------------------------|-----------|--------------------|-----------------------------|----------------|-------------------|----------------|------------------------|-------------------|------------------|---------------------|
| EAUNES              | 4 place de la croix blanche           | 04/2021   | 1,784,000          | 0                           | 12             | 570               | 810            | 101,854 €              | 6                 | 4                | 2                   |
| SAINT-GAUDENS       | 57 Avenue François Mitterrand         | 04/2020   | 380,000            | 10,000                      | 7              | 290               | 290            | 30,775 €               | 5                 | 2                | 0                   |
| SAINT-GAUDENS       | 11 avenue Foch                        | 10/2020   | 165,850            | 335,000                     | 7              | 393               | 525            | 42,841 €               | 0                 | 6                | 1                   |
| SAINT-GAUDENS       | 33 Rue Victor Hugo                    | 06/2020   | 458,000            | 100,000                     | 8              | 288               | 393            | 42,609 €               | 6                 | 0                | 2                   |
| SAINT-GAUDENS       | 28 rue Victor Hugo                    | 12/2020   | 90,000             | 330,000                     | 6              | 268               | 289            | 28,620 €               | 3                 | 2                | 1                   |
| SAINT-GAUDENS       | 25-27 Avenue Francois Mitterrand      | 12/2020   | 485,000            | 20,000                      | 8              | 468               | 481            | 39,127 €               | 4                 | 4                | 0                   |
| SAINT-GAUDENS       | 29 avenue du Marechal Joffre          | 09/2021   | 270,000            | 40,000                      | 5              | 263               | 263            | 25,529 €               | 3                 | 2                | 0                   |
| AUCH                | 4-6 rue Dessoles                      | 09/2021   | 640,000            | 103,000                     | 8              | 277               | 387            | 61,402 €               | 6                 | 1                | 1                   |
| SAMATAN             | 835 Route de Noilhan                  | 06/2021   | 160,350            | 480,000                     | 4              | 400               | 400            | 40,800 €               | 0                 | 4                | 0                   |
| GIMONT              | 4 rue de Montgaillard                 | 04/2021   | 250,000            | 50,000                      | 4              | 240               | 240            | 23,701 €               | 2                 | 2                | 0                   |
| MIREVAL             | 1 avenue de Verdun                    | 06/2021   | 435,000            | 40,000                      | 4              | 250               | 380            | 31,838 €               | 0                 | 3                | 1                   |
| PÉZENAS             | 14 place du Marché Trois Six          | 05/2021   | 455,000            | 85,000                      | 9              | 240               | 362            | 42,659 €               | 4                 | 3                | 2                   |
| PÉZENAS             | 4 rue François Curée                  | 04/2021   | 227,000            | 35,000                      | 3              | 183               | 183            | 20,782 €               | 0                 | 3                | 0                   |
| PÉZENAS             | 3 et 5 rue Jean Jacques Rousseau      | 06/2021   | 950,000            | 200,000                     | 17             | 613               | 662            | 83,678 €               | 12                | 4                | 1                   |
| PÉZENAS             | 10 et 10 bis Faubourg des Cordeliers  | 10/2021   | 430,000            | 170,000                     | 6              | 333               | 391            | 37,509 €               | 1                 | 4                | 1                   |
| MÈZE                | 19 rue Marius Laurez                  | 06/2021   | 520,000            | 130,000                     | 7              | 262               | 337            | 41,600 €               | 5                 | 1                | 1                   |
| SERVIAN             | 20 avenue d'Espondeilhan              | 12/2021   | 295,000            | 95,000                      | 3              | 245               | 325            | 25,800 €               | 0                 | 3                | 0                   |
| VALRAS-PLAGE        | 7 rue Eugene Cabrol                   | 05/2021   | 310,000            | 50,000                      | 5              | 128               | 128            | 28,830 €               | 5                 | 0                | 0                   |
| CAZOULS-LÈS-BÉZIERS | 4 bis rue Augustin Gibaudan           | 07/2021   | 630,000            | 70,000                      | 7              | 523               | 523            | 51,993 €               | 0                 | 7                | 0                   |
| LUNEL               | 94 rue Frédéric Mistral               | 09/2019   | 460,000            | 30,000                      | 7              | 347               | 347            | 41,694 €               | 4                 | 3                | 0                   |
| LUNEL               | 31 Rue Lakanal                        | 09/2019   | 320,000            | 10,000                      | 4              | 184               | 184            | 25,118 €               | 1                 | 3                | 0                   |
| LUNEL               | 274 Boulevard Lafayette               | 03/2020   | 530,000            | 40,000                      | 8              | 485               | 485            | 52,699 €               | 3                 | 5                | 0                   |
| LUNEL               | 186 rue sadi carnot                   | 07/2020   | 300,000            | 50,000                      | 6              | 224               | 284            | 28,929 €               | 1                 | 3                | 2                   |
| LUNEL               | 41 36 rue Benoit Malon                | 11/2020   | 1,170,000          | 250,000                     | 17             | 860               | 955            | 117,114 €              | 11                | 4                | 2                   |
| LUNEL               | 57 place des Martyrs de la Résistance | 03/2021   | 310,000            | 75,000                      | 5              | 219               | 269            | 28,849 €               | 2                 | 2                | 1                   |
| LUNEL               | 18 rue du Canneau                     | 11/2021   | 430,000            | 131,450                     | 7              | 343               | 343            | 40,886 €               | 6                 | 1                | 0                   |
| SÉRIGNAN            | 49 et 51 Boulevard Voltaire           | 05/2021   | 638,000            | 60,000                      | 6              | 490               | 490            | 46,456 €               | 0                 | 6                | 0                   |
| NISSAN-LEZ-ENSERUNE | 3 rue Marcel de Deloupy               | 07/2021   | 930,000            | 20,000                      | 9              | 782               | 782            | 70,065 €               | 0                 | 9                | 0                   |
| VIAS                | 10 avenue de Béziers                  | 07/2021   | 490,000            | 105,000                     | 8              | 296               | 349            | 45,686 €               | 4                 | 3                | 1                   |
| BÉZIERS             | 29 boulevard Jean Jaures              | 12/2020   | 825,000            | 200,000                     | 9              | 805               | 995            | 69,974 €               | 1                 | 6                | 2                   |

| Ville                  | Adresse                                    | Acquis le | Prix d'acquisition | Montant des travaux estimés | Nombre de lots | Surface habitable | Surface totale | Loyer potentiel annuel | Moins de 2 pièces | Plus de 2 pièces | Bureaux / Commerces |
|------------------------|--|-----------|--------------------|-----------------------------|----------------|-------------------|----------------|------------------------|-------------------|------------------|---------------------|
| BÉZIERS                | 1 rue Pasteur                              | 12/2020   | 550,000            | 70,000                      | 7              | 528               | 528            | 44,348 €               | 0                 | 7                | 0                   |
| BÉZIERS                | 5 rue Alexandre Cabanel                    | 12/2020   | 425,000            | 120,000                     | 9              | 378               | 378            | 44,760 €               | 6                 | 3                | 0                   |
| BÉZIERS                | 8 boulevard de Strasbourg                  | 04/2021   | 320,000            | 220,000                     | 6              | 266               | 343            | 37,920 €               | 3                 | 2                | 1                   |
| BESSAN                 | 23 place de la République                  | 07/2021   | 410,000            | 20,000                      | 6              | 267               | 267            | 34,279 €               | 5                 | 1                | 0                   |
| POUSSAN                | 51 avenue des Lauriers                     | 10/2020   | 3,300,000          | 500,000                     | 26             | 2,325             | 2,325          | 271,512 €              | 0                 | 26               | 0                   |
| POUSSAN                | 18 boulevard du Riverain                   | 12/2021   | 575,000            | 66,000                      | 7              | 365               | 430            | 51,133 €               | 2                 | 4                | 1                   |
| FABRÈGUES              | 4 rue Foch                                 | 06/2021   | 385,000            | 90,000                      | 6              | 224               | 224            | 36,927 €               | 5                 | 1                | 0                   |
| SOUBÈS                 | 3 chemin des garennes                      | 04/2021   | 510,000            | 10,000                      | 7              | 447               | 447            | 42,084 €               | 1                 | 6                | 0                   |
| LODÈVE                 | 11 rue du Mazel                            | 09/2021   | 360,000            | 140,000                     | 7              | 428               | 428            | 40,957 €               | 2                 | 5                | 0                   |
| LODÈVE                 | 15 RUE DE LERGUE                           | 06/2021   | 730,000            | 200,000                     | 10             | 720               | 1,020          | 76,501 €               | 2                 | 7                | 1                   |
| LODÈVE                 | 10 grand rue                               | 10/2021   | 355,000            | 100,000                     | 8              | 401               | 556            | 45,280 €               | 3                 | 3                | 2                   |
| PRADES-LE-LEZ          | 13 rue de la Ducque -<br>26 route de Mende | 08/2020   | 780,000            | 20,000                      | 9              | 274               | 357            | 58,339 €               | 6                 | 1                | 2                   |
| ROUSSILLON             | 31 avenue Jean Jaures                      | 12/2020   | 600,000            | 40,000                      | 8              | 397               | 674            | 59,667 €               | 3                 | 4                | 1                   |
| ROUSSILLON             | 49 ROUTE DE LA CHAPELLE                    | 03/2021   | 260,000            | 90,000                      | 4              | 223               | 223            | 25,985 €               | 1                 | 3                | 0                   |
| ROUSSILLON             | 2 Chemin Gauthier                          | 04/2021   | 341,250            | 10,000                      | 5              | 276               | 276            | 27,629 €               | 0                 | 5                | 0                   |
| ROUSSILLON             | 31 avenue Gabriel Péri                     | 08/2021   | 840,000            | 70,000                      | 8              | 535               | 565            | 57,194 €               | 3                 | 5                | 0                   |
| VIENNE                 | 13 quai de Pajot                           | 05/2021   | 420,000            | 140,000                     | 8              | 420               | 420            | 45,340 €               | 4                 | 4                | 0                   |
| VIENNE                 | 4 rue Port de l'Ecu                        | 03/2021   | 395,000            | 105,000                     | 8              | 270               | 318            | 33,463 €               | 6                 | 1                | 1                   |
| VIENNE                 | 2 QUAI ANATOLE FRANCE                      | 03/2021   | 450,000            | 230,000                     | 9              | 429               | 522            | 43,412 €               | 5                 | 3                | 1                   |
| VIENNE                 | 41 rue Druge                               | 08/2021   | 750,000            | 130,000                     | 14             | 736               | 736            | 59,396 €               | 4                 | 10               | 0                   |
| VIENNE                 | 159,161 rue Lafayette                      | 08/2021   | 1,300,000          | 180,000                     | 22             | 1,003             | 1,565          | 118,419 €              | 5                 | 12               | 5                   |
| VIENNE                 | 7 et 15 rue Lafayette                      | 12/2021   | 1,650,000          | 360,000                     | 25             | 1,653             | 1,653          | 140,424 €              | 2                 | 23               | 0                   |
| LE PÉAGE-DE-ROUSSILLON | 51 montée de Louz                          | 03/2021   | 630,000            | 440,000                     | 11             | 620               | 620            | 56,911 €               | 3                 | 8                | 0                   |
| LE PÉAGE-DE-ROUSSILLON | 104 montée de Louze                        | 04/2021   | 425,000            | 200,000                     | 6              | 616               | 616            | 41,741 €               | 0                 | 6                | 0                   |
| VILLEFRANCHE-SUR-CHER  | 19 avenue Aristide Briand                  | 05/2021   | 605,000            | 37,000                      | 10             | 637               | 637            | 54,488 €               | 3                 | 7                | 0                   |
| CHÂLETTE-SUR-LOING     | 11 bis rue Georges Sand                    | 02/2021   | 283,000            | 20,000                      | 4              | 201               | 201            | 25,644 €               | 0                 | 4                | 0                   |
| MONTARGIS              | 12 Bd du Rempart                           | 09/2020   | 490,000            | 20,000                      | 6              | 226               | 226            | 44,660 €               | 6                 | 0                | 0                   |
| MONTARGIS              | 4 rue Triqueti - 1 rue du Patis            | 12/2020   | 190,000            | 25,000                      | 3              | 86                | 136            | 16,920 €               | 2                 | 0                | 1                   |
| MONTARGIS              | 20 rue Jean Jaurès                         | 09/2021   | 685,039            | 321,000                     | 17             | 405               | 642            | 97,027 €               | 10                | 3                | 4                   |
| CHÂTEAU-RENARD         | 95 place de la République                  | 06/2021   | 352,500            | 70,000                      | 6              | 228               | 369            | 39,642 €               | 3                 | 1                | 2                   |

| Ville                  | Adresse                                    | Acquis le | Prix d'acquisition | Montant des travaux estimés | Nombre de lots | Surface habitable | Surface totale | Loyer potentiel annuel | Moins de 2 pièces | Plus de 2 pièces | Bureaux / Commerces |
|------------------------|--|-----------|--------------------|-----------------------------|----------------|-------------------|----------------|------------------------|-------------------|------------------|---------------------|
| PITHIVIERS             | 2 mail Ouest                               | 03/2020   | 295,000            | 30,000                      | 5              | 247               | 247            | 28,332 €               | 2                 | 3                | 0                   |
| PITHIVIERS             | 35 Place du Martroi                        | 03/2020   | 247,500            | 60,000                      | 6              | 219               | 219            | 27,000 €               | 6                 | 0                | 0                   |
| MALESHERBES            | 18 rue de l'Eglise St Martin               | 06/2020   | 210,000            | 70,000                      | 4              | 191               | 191            | 23,520 €               | 3                 | 1                | 0                   |
| MALESHERBES            | 43 rue des Tilleuls                        | 09/2021   | 245,000            | 145,000                     | 5              | 276               | 276            | 26,778 €               | 1                 | 4                | 0                   |
| PUISEAUX               | 1 rue du Renard                            | 09/2021   | 289,500            | 90,000                      | 6              | 214               | 214            | 28,629 €               | 6                 | 0                | 0                   |
| PUISEAUX               | 35 rue des viviers                         | 09/2021   | 330,000            | 170,000                     | 6              | 325               | 325            | 37,043 €               | 4                 | 2                | 0                   |
| BORDES                 | Résidence du Gros Chêne                    | 12/2021   | 1,260,000          | 455,000                     | 24             | 1,562             | 1,562          | 121,439 €              | 10                | 14               | 0                   |
| CAMBRAI                | 17 rue Saint Vaast                         | 07/2021   | 425,000            | 220,000                     | 7              | 535               | 535            | 41,054 €               | 3                 | 4                | 0                   |
| BRUAY-SUR-L'ESCAUT     | 225 rue Jean Jaurès                        | 12/2021   | 913,200            | 4,950                       | 9              | 773               | 773            | 67,538 €               | 0                 | 9                | 0                   |
| MÉRU                   | 118/122 rue des martyrs de la résistance   | 09/2021   | 1,305,000          | 205,000                     | 14             | 659               | 839            | 104,427 €              | 6                 | 6                | 2                   |
| MONCHY-HUMIÈRES        | 13 rue du Château                          | 07/2021   | 420,000            | 74,500                      | 5              | 287               | 287            | 30,066 €               | 2                 | 3                | 0                   |
| NOYON                  | 21 rue du maréchal Leclerc / Rue du Coizel | 12/2021   | 319,000            | 141,000                     | 6              | 296               | 296            | 35,820 €               | 3                 | 3                | 0                   |
| CROUY-EN-THELLE        | 40 et 44 rue des croix                     | 12/2021   | 1,042,000          | 86,000                      | 9              | 434               | 576            | 78,104 €               | 1                 | 7                | 1                   |
| CARVIN                 | Sentier des Mulets                         | 12/2021   | 1,075,000          | 51,700                      | 9              | 566               | 566            | 81,105 €               | 3                 | 6                | 0                   |
| BEUVRY                 | 117,119,121,167 rue Pasteur                | 10/2021   | 740,000            | 217,700                     | 12             | 827               | 827            | 77,832 €               | 7                 | 5                | 0                   |
| BRUAY-LA-BUISSIÈRE     | 63 rue de la libération                    | 11/2021   | 220,000            | 71,500                      | 4              | 140               | 175            | 22,080 €               | 2                 | 1                | 1                   |
| TARBES                 | 87 avenue du régiment de Bigorre           | 11/2021   | 545,000            | 0                           | 10             | 418               | 418            | 48,600 €               | 7                 | 3                | 0                   |
| CAPVERN                | 340 Impasse du Belvédère                   | 05/2021   | 780,000            | 190,000                     | 13             | 1,015             | 1,015          | 74,942 €               | 2                 | 10               | 1                   |
| SAINT-LAURENT-DE-NESTE | 11 avenue des Pics                         | 03/2021   | 115,000            | 60,000                      | 4              | 193               | 193            | 17,640 €               | 4                 | 0                | 0                   |
| TRIE-SUR-BAÏSE         | 38 place de la mairie                      | 10/2021   | 145,000            | 15,000                      | 3              | 310               | 310            | 16,358 €               | 0                 | 2                | 1                   |
| TRIE-SUR-BAÏSE         | 13 rue du Lavoir                           | 09/2021   | 305,000            | 70,000                      | 6              | 321               | 530            | 30,422 €               | 1                 | 3                | 2                   |
| SÉMÉAC                 | 25 rue du docteur Guinier                  | 10/2021   | 808,000            | 323,000                     | 12             | 660               | 660            | 68,448 €               | 0                 | 12               | 0                   |
| SÉMÉAC                 | 40 avenue François Mitterand               | 12/2021   | 720,000            | 87,800                      | 13             | 472               | 472            | 57,900 €               | 13                | 0                | 0                   |
| AUREILHAN              | 17 avenue Jean Jaurès                      | 10/2021   | 510,000            | 25,000                      | 7              | 397               | 397            | 43,080 €               | 1                 | 6                | 0                   |
| LILLEBONNE             | 44 rue victor hugo                         | 10/2021   | 290,000            | 80,000                      | 5              | 144               | 214            | 29,603 €               | 3                 | 1                | 1                   |
| BOLBEC                 | 3 rue Traversière                          | 09/2021   | 350,000            | 40,000                      | 6              | 368               | 368            | 33,443 €               | 2                 | 4                | 0                   |
| BOLBEC                 | 7-9 r. République                          | 12/2021   | 500,000            | 112,750                     | 8              | 312               | 457            | 42,890 €               | 5                 | 1                | 2                   |
| FÉCAMP                 | 233 b route de Valmont                     | 11/2021   | 532,000            | 0                           | 8              | 513               | 513            | 49,343 €               | 4                 | 4                | 0                   |
| MONTEREAU-FAULT-YONNE  | 6 rue du petit Vaugirard                   | 09/2021   | 345,000            | 85,000                      | 4              | 184               | 224            | 29,400 €               | 0                 | 3                | 1                   |
| MONTEREAU-FAULT-YONNE  | 1 rue Paul JOZON                           | 10/2021   | 284,000            | 106,120                     | 4              | 172               | 172            | 24,450 €               | 3                 | 1                | 0                   |

| Ville                    | Adresse  | Acquis le | Prix d'acquisition | Montant des travaux estimés | Nombre de lots | Surface habitable | Surface totale | Loyer potentiel annuel | Moins de 2 pièces | Plus de 2 pièces | Bureaux / Commerces |
|--------------------------|--|-----------|--------------------|-----------------------------|----------------|-------------------|----------------|------------------------|-------------------|------------------|---------------------|
| NEMOURS                  | 17 Avenue John Fitzgerald Kennedy - D225A      | 06/2021   | 2,500,000          | 1,150,000                   | 26             | 2,146             | 2,146          | 227,652 €              | 0                 | 26               | 0                   |
| SAINT-PIERRE-LÈS-NEMOURS | 4 Impasse du Chemin de Fer                     | 08/2021   | 610,000            | 25,000                      | 5              | 368               | 368            | 43,080 €               | 2                 | 3                | 0                   |
| POLIGNY                  | 5b rue de la Mardelle                          | 03/2021   | 640,000            | 70,000                      | 8              | 481               | 481            | 54,883 €               | 0                 | 7                | 0                   |
| ÉGREVILLE                | 10-12 place Massenet                           | 02/2021   | 660,000            | 90,000                      | 11             | 457               | 532            | 65,404 €               | 3                 | 5                | 2                   |
| BUTHIERS                 | 32 rue des Roches                              | 12/2021   | 340,000            | 70,000                      | 4              | 206               | 206            | 28,428 €               | 3                 | 1                | 0                   |
| AMIENS                   | 117 rue Gutenberg                              | 11/2021   | 295,000            | 43,000                      | 4              | 188               | 188            | 27,035 €               | 3                 | 1                | 0                   |
| LABRUGUIÈRE              | 10 rue des Lombards                            | 10/2021   | 360,000            | 50,000                      | 6              | 320               | 320            | 28,500 €               | 3                 | 3                | 0                   |
| CARMAUX                  | 7 bis avenue Jean Baptiste Calvignac           | 11/2021   | 331,000            | 466,020                     | 13             | 611               | 611            | 58,560 €               | 11                | 2                | 0                   |
| GAILLAC                  | 18 rue Denfert Rochereau                       | 12/2021   | 590,000            | 305,479                     | 10             | 453               | 453            | 59,160 €               | 6                 | 4                | 0                   |
| BRUE AURIAC              | Domaine de la Bourguignonne                    | 07/2019   | 1,150,000          | 150,000                     | 23             | 598               | 598            | 113,575 €              | 23                | 0                | 0                   |
| MAZAUGUES                | 14 grande rue                                  | 05/2020   | 460,000            | 40,000                      | 10             | 312               | 312            | 49,162 €               | 9                 | 1                | 0                   |
| MÉOUNES-LÈS-MONTRIEUX    | 2 grande rue                                   | 06/2020   | 290,000            | 18,000                      | 4              | 185               | 185            | 24,939 €               | 3                 | 1                | 0                   |
| LA ROQUEBRUSSANNE        | 25 avenue saint sebastien                      | 10/2021   | 455,000            | 42,000                      | 4              | 285               | 285            | 34,800 €               | 1                 | 3                | 0                   |
| CAMPS-LA-SOURCE          | 50 Grand Rue                                   | 01/2020   | 380,000            | 30,000                      | 5              | 274               | 274            | 34,816 €               | 3                 | 2                | 0                   |
| CAMPS-LA-SOURCE          | 1 rue du Château et Traverse de Lauriers Roses | 06/2021   | 760,000            | 81,000                      | 6              | 497               | 497            | 57,480 €               | 0                 | 6                | 0                   |
| TOULON                   | 222 avenue du 1er Bataillon de choc            | 12/2019   | 440,000            | 120,000                     | 6              | 318               | 318            | 45,640 €               | 0                 | 6                | 0                   |
| TOULON                   | 4 rue Jeanne d'Arc                             | 01/2020   | 750,000            | 140,000                     | 13             | 439               | 439            | 72,960 €               | 13                | 0                | 0                   |
| TOULON                   | 91 avenue du 1er Bt de Choc                    | 07/2021   | 475,000            | 32,000                      | 5              | 231               | 231            | 35,434 €               | 4                 | 1                | 0                   |
| SOLLIÈS-PONT             | 41 rue de la république                        | 12/2020   | 645,000            | 31,000                      | 6              | 290               | 323            | 47,566 €               | 2                 | 3                | 1                   |
| DRAGUIGNAN               | 2 rue Frédéric Mireur et place du marché       | 09/2021   | 500,000            | 60,000                      | 4              | 215               | 280            | 42,180 €               | 2                 | 1                | 1                   |
| DRAGUIGNAN               | 18 rue Frédéric Mireur                         | 11/2021   | 610,000            | 100,000                     | 7              | 265               | 407            | 50,640 €               | 4                 | 2                | 1                   |
| DRAGUIGNAN               | 26 rue St Clair et rue Vieille Halle           | 11/2021   | 335,000            | 78,000                      | 5              | 235               | 235            | 28,611 €               | 2                 | 3                | 0                   |
| HYÈRES                   | 7 rue du temple                                | 06/2021   | 440,000            | 200,000                     | 7              | 273               | 273            | 42,075 €               | 7                 | 0                | 0                   |
| HYÈRES                   | 24 rue massillon                               | 11/2021   | 790,000            | 170,000                     | 9              | 328               | 417            | 62,656 €               | 5                 | 2                | 2                   |
| ARCS                     | 101 Avenue des Laurons                         | 03/2020   | 800,000            | 140,000                     | 8              | 586               | 596            | 69,955 €               | 0                 | 8                | 0                   |
| ARCS                     | place du Général de Gaulle                     | 09/2021   | 252,000            | 66,000                      | 3              | 118               | 161            | 21,205 €               | 2                 | 0                | 1                   |
| ST-MAXIMIN-LA-STE-BAUME  | 32 rue de la République                        | 09/2020   | 595,000            | 145,000                     | 8              | 416               | 596            | 49,818 €               | 5                 | 2                | 1                   |
| ST-MAXIMIN-LA-STE-BAUME  | 30 rue Garibaldi                               | 01/2021   | 185,000            | 8,000                       | 2              | 56                | 56             | 10,560 €               | 2                 | 0                | 0                   |
| ST-MAXIMIN-LA-STE-BAUME  | 6 rue Belfort                                  | 04/2021   | 510,000            | 100,000                     | 6              | 236               | 326            | 40,886 €               | 3                 | 2                | 1                   |
| LE MUY                   | 17 Place Jean Jaurès                           | 02/2021   | 705,000            | 90,000                      | 12             | 333               | 333            | 60,666 €               | 11                | 1                | 0                   |

| Ville                    | Adresse                                       | Acquis le | Prix d'acquisition | Montant des travaux estimés | Nombre de lots | Surface habitable | Surface totale | Loyer potentiel annuel | Moins de 2 pièces | Plus de 2 pièces | Bureaux / Commerces |
|--------------------------|---|-----------|--------------------|-----------------------------|----------------|-------------------|----------------|------------------------|-------------------|------------------|---------------------|
| LE MUY                   | 19-21 place Jean Jaurès                       | 03/2021   | 305,000            | 220,000                     | 6              | 306               | 376            | 37,252 €               | 3                 | 3                | 0                   |
| LE MUY                   | Angle Route nationale et route de la bourgade | 12/2021   | 360,000            | 62,000                      | 5              | 208               | 346            | 43,860 €               | 1                 | 2                | 2                   |
| LORGUES                  | 10 place de l'église                          | 06/2019   | 250,000            | 120,000                     | 6              | 188               | 213            | 27,872 €               | 5                 | 0                | 1                   |
| LORGUES                  | 16 place de l'église                          | 06/2019   | 380,000            | 15,000                      | 5              | 268               | 268            | 31,466 €               | 0                 | 5                | 0                   |
| LORGUES                  | 14 avenue Allongue                            | 11/2019   | 400,000            | 100,000                     | 5              | 209               | 249            | 28,725 €               | 5                 | 0                | 0                   |
| ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS    | 4 Bd Jean Jaurès                              | 04/2021   | 570,000            | 300,000                     | 6              | 380               | 380            | 61,800 €               | 2                 | 4                | 0                   |
| VIDAUBAN                 | Les Rives d'Argent rue des jardiniers         | 02/2020   | 1,150,000          | 160,000                     | 16             | 924               | 924            | 97,214 €               | 6                 | 10               | 0                   |
| VIDAUBAN                 | 8 rue Célestin GAYOL                          | 10/2020   | 460,000            | 27,000                      | 6              | 170               | 239            | 33,774 €               | 4                 | 0                | 2                   |
| VIDAUBAN                 | angle 2 rue de l'Eglise                       | 07/2021   | 255,000            | 25,000                      | 3              | 108               | 108            | 19,976 €               | 3                 | 0                | 0                   |
| VIDAUBAN                 | 11 rue de la victoire                         | 11/2021   | 283,000            | 12,000                      | 4              | 157               | 157            | 24,142 €               | 4                 | 0                | 0                   |
| RIANS                    | 6 place du portail                            | 11/2020   | 520,000            | 140,000                     | 7              | 380               | 380            | 48,480 €               | 5                 | 2                | 0                   |
| COTIGNAC                 | 10 cours Gambetta                             | 09/2021   | 900,000            | 200,000                     | 9              | 366               | 637            | 68,370 €               | 5                 | 2                | 2                   |
| GONFARON                 | 17 rue Georges Clémenceau                     | 06/2021   | 350,000            | 80,500                      | 4              | 288               | 288            | 30,327 €               | 0                 | 4                | 0                   |
| COLLOBRIÈRES             | 7 place de la libération                      | 09/2020   | 745,000            | 31,000                      | 8              | 429               | 549            | 57,133 €               | 2                 | 5                | 1                   |
| AVIGNON                  | 3 rue Pierre Bondon                           | 02/2021   | 640,000            | 130,000                     | 10             | 613               | 613            | 59,873 €               | 0                 | 10               | 0                   |
| ORANGE                   | 23 rue du Noble                               | 09/2019   | 570,000            | 50,000                      | 8              | 289               | 423            | 57,694 €               | 7                 | 0                | 1                   |
| MONTEUX                  | 10 rue Saint Jean                             | 03/2020   | 410,000            | 70,000                      | 8              | 393               | 393            | 44,897 €               | 6                 | 2                | 0                   |
| CARPENTRAS               | 23 rue du Mont de Piété                       | 01/2020   | 163,900            | 150,000                     | 6              | 252               | 252            | 24,477 €               | 6                 | 0                | 0                   |
| SAINTE-CÉCILE-LES-VIGNES | 35 avenue de la libération                    | 02/2021   | 520,000            | 20,000                      | 6              | 372               | 372            | 38,886 €               | 2                 | 4                | 0                   |
| CAVAILLON                | 17 place du commerce                          | 03/2019   | 573,000            | 175,000                     | 12             | 512               | 619            | 69,976 €               | 5                 | 5                | 2                   |
| CAVAILLON                | 10 rue du docteur Montagnier                  | 05/2019   | 260,000            | 10,000                      | 4              | 174               | 174            | 22,746 €               | 3                 | 1                | 0                   |
| CAVAILLON                | 78 Avenue Véran Dublé                         | 06/2019   | 980,000            | 180,000                     | 17             | 998               | 1,123          | 104,760 €              | 3                 | 10               | 4                   |
| CAVAILLON                | 90 rue de la République                       | 10/2021   | 445,000            | 0                           | 5              | 238               | 330            | 33,840 €               | 2                 | 2                | 1                   |
| MAZAN                    | 22 rue de l'ancien Hôpital                    | 08/2019   | 465,000            | 20,000                      | 7              | 367               | 367            | 42,163 €               | 2                 | 5                | 0                   |
| APT                      | 20 rue de l'amphithéâtre                      | 09/2019   | 610,000            | 70,000                      | 10             | 614               | 653            | 57,195 €               | 6                 | 3                | 1                   |
| APT                      | 13 rue Jules Ferry                            | 01/2021   | 460,000            | 100,000                     | 7              | 298               | 398            | 39,383 €               | 4                 | 2                | 1                   |
| BOLLENE                  | 3 / 5 Espace de la Paix                       | 09/2019   | 477,000            | 70,000                      | 8              | 313               | 415            | 46,260 €               | 5                 | 1                | 2                   |
| BOLLÈNE                  | 310 chemin du Gourdon quartier de l'oratoire  | 04/2021   | 250,000            | 150,000                     | 4              | 320               | 320            | 28,800 €               | 0                 | 4                | 0                   |
| VALRÉAS                  | 14 cours Jean Jaurès                          | 07/2021   | 430,000            | 20,000                      | 4              | 209               | 321            | 33,173 €               | 0                 | 3                | 1                   |
| SORGUES                  | 55 Impasse du Rigaudon                        | 09/2019   | 2,715,000          |                             | 26             | 1,673             | 1,673          | 195,861 €              | 2                 | 24               | 0                   |

| Ville                   | Adresse   | Acquis le | Prix d'acquisition | Montant des travaux estimés | Nombre de lots | Surface habitable | Surface totale | Loyer potentiel annuel | Moins de 2 pièces | Plus de 2 pièces | Bureaux / Commerces |
|-------------------------|---|-----------|--------------------|-----------------------------|----------------|-------------------|----------------|------------------------|-------------------|------------------|---------------------|
| SORGUES                 | 463 avenue Gentilly                               | 02/2021   | 368,000            | 60,000                      | 6              | 249               | 249            | 29,606 €               | 6                 | 0                | 0                   |
| AUXERRE                 | 20 bis avenue des clairions                       | 04/2021   | 470,000            | 20,000                      | 6              | 326               | 326            | 36,986 €               | 4                 | 2                | 0                   |
| AUXERRE                 | 34 rue de Preuilly - parking stade Abbé Deschamps | 09/2021   | 425,000            | 115,000                     | 6              | 240               | 360            | 41,932 €               | 4                 | 1                | 1                   |
| SENS                    | 21-23-23B rue vieilles étuves                     | 10/2021   | 430,000            | 60,000                      | 7              | 360               | 435            | 38,904 €               | 5                 | 2                | 0                   |
| AILLANT-SUR-THOLON      | 5 rue des ponts                                   | 01/2021   | 245,000            | 35,000                      | 4              | 229               | 291            | 24,119 €               | 0                 | 4                | 0                   |
| AILLANT-SUR-THOLON      | 29 Grande Rue Saint-Antoine                       | 10/2021   | 275,000            | 83,415                      | 5              | 226               | 291            | 26,400 €               | 1                 | 3                | 1                   |
| VILLENEUVE-L'ARCHEVÊQUE | 5, rue Camille Desmoulins                         | 10/2021   | 210,000            | 190,600                     | 4              | 270               | 270            | 25,560 €               | 0                 | 4                | 0                   |
| MIGENNES                | 5, avenue Jean Jaurés                             | 09/2021   | 280,000            | 120,000                     | 6              | 376               | 376            | 33,985 €               | 2                 | 4                | 0                   |
| VILLENEUVE-SUR-YONNE    | 2 r.d'Osias/31 r.des Garnissons                   | 10/2021   | 255,000            | 55,000                      | 4              | 239               | 239            | 22,920 €               | 3                 | 1                | 0                   |
| CHÉROY                  | 6-8 Rue de la République                          | 11/2021   | 482,000            | 30,000                      | 6              | 320               | 392            | 35,853 €               | 0                 | 4                | 2                   |
| CHÉROY                  | 3 rue Kléber                                      | 10/2021   | 875,000            | 221,870                     | 13             | 528               | 528            | 75,023 €               | 9                 | 4                | 0                   |
| CHABLIS                 | 19 rue du Serein et 4 bis rue des Cours           | 04/2021   | 440,000            | 35,000                      | 7              | 435               | 435            | 36,460 €               | 4                 | 3                | 0                   |
| ÉTAMPES                 | 11 rue d'Enfer - 14 rue Neuve St Gilles           | 12/2020   | 365,000            | 30,000                      | 4              | 106               | 158            | 28,320 €               | 3                 | 0                | 1                   |
| ÉTAMPES                 | 40 rue Paul Doumer                                | 06/2021   | 780,000            | 130,000                     | 9              | 308               | 436            | 69,379 €               | 7                 | 0                | 2                   |
| ÉTAMPES                 | 13 Rue de Charpeaux                               | 11/2021   | 1,350,000          | 180,000                     | 11             | 708               | 708            | 100,908 €              | 3                 | 8                | 0                   |
| ÉTAMPES                 | 14-16 rue de la Roche Plate                       | 10/2021   | 28,500             | 0                           | 0              | 0                 | 0              | 1,817 €                | 0                 | 0                | 0                   |
| ÉTAMPES                 | 27 rue de la Juiverie                             | 09/2021   | 695,000            | 50,000                      | 7              | 301               | 301            | 51,819 €               | 4                 | 3                | 0                   |
| ÉTAMPES                 | 15-17-19 place Notre Dame                         | 12/2021   | 1,350,000          | 100,000                     | 10             | 490               | 1,008          | 108,070 €              | 4                 | 4                | 2                   |
| MÉRÉVILLE               | 14 rue Voltaire                                   | 09/2020   | 375,000            | 200,000                     | 6              | 365               | 365            | 45,099 €               | 0                 | 6                | 0                   |
| BOUTIGNY-SUR-ESSONNE    | 37 rue de la Ferté-Alais                          | 01/2020   | 685,000            | 50,000                      | 5              | 192               | 393            | 52,680 €               | 2                 | 1                | 2                   |
| MAGNY-EN-VEXIN          | 6 rue de Villeroy                                 | 07/2021   | 365,000            | 53,500                      | 4              | 210               | 210            | 29,453 €               | 3                 | 1                | 0                   |
| <b>TOTAL</b>            |   |           | <b>140,829,025</b> | <b>30,687,654</b>           | <b>2,013</b>   | <b>105,536</b>    | <b>120,118</b> | <b>12,703,925 €</b>    | <b>884</b>        | <b>976</b>       | <b>151</b>          |

## Résultats financiers

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

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

En 2021, 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 ont été réglées conformément aux délais fixés initialement.

### Faits significatifs 2021

Les retards d'approvisionnement du matériel liés à la crise du Covid ont donné lieu à des retards de travaux, en particulier en fin d'année 2021. Pour compenser une partie de l'absence de revenus liée à ces retards, Kyaneos AM n'a pas facturé de frais de gestion à la SCPI Kyaneos Pierre au 4<sup>ème</sup> trimestre 2021.

## Etat du patrimoine au 31.12.2021

|  | Année N              |                      | Année N-1            |                     |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|---------------------|
|  | Valeurs bilantielles | Valeur estimées      | Valeurs bilantielles | Valeur estimées     |
| <b>I - Placements immobiliers</b>                                      |                      |                      |                      |                     |
| 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                                    | 162,268,752 €        | 159,698,620 €        | 56,150,469 €         | 56,384,113 €        |
| Immobilisations en cours   | - €                  | - €                  | 397,730 €            | 397,730 €           |
| <b>Provisions liées aux placements immobiliers :</b>                   |                      |                      |                      |                     |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives                |                      |                      |                      |                     |
| Gros entretiens  |                      |                      |                      |                     |
| Provisions pour risques et charges                                     |                      |                      |                      |                     |
| <b>Titres financiers contrôlés :</b>                                   |                      |                      |                      |                     |
| Immobilisations financières contrôlées                                 |                      |                      |                      |                     |
| Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées |                      |                      |                      |                     |
| Provisions pour risques et charges                                     |                      |                      |                      |                     |
| <b>TOTAL I - PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>                                | <b>162,268,752 €</b> | <b>159,698,620 €</b> | <b>56,548,199 €</b>  | <b>56,781,843 €</b> |

|  | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées |
|--|----------------------|------------------|----------------------|------------------|
| <b>II - Immobilisations financières</b>  |                      |                  |                      |                  |
| Immobilisations financières non contrôlées   |                      |                  |                      |                  |
| Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées                          |                      |                  |                      |                  |
| Avances en CC. et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées |                      |                  |                      |                  |
| Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées                    |                      |                  |                      |                  |
| <b>TOTAL II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>  | <b>- €</b>           | <b>- €</b>       | <b>- €</b>           | <b>- €</b>       |

| III - Autres actifs et passifs d'exploitation                                  | Valeurs<br>bilantielles | Valeurs<br>estimées | Valeurs<br>bilantielles | Valeurs<br>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  | 262,483 €               | 262,483 €           | 110,943 €               | 110,943 €           |
| Autres créances  | 2,740,382 €             | 2,740,382 €         | 2,660,382 €             | 2,660,382 €         |
| Provision pour dépréciation des créances                                       |                         |                     |                         |                     |
| Valeurs de placement et disponibilités :                                       |                         |                     |                         |                     |
| VMP  | - €                     | - €                 | - €                     | - €                 |
| Fonds de remboursement   |                         |                     |                         |                     |
| Autres disponibilités  | 4,032,799 €             | 4,032,799 €         | 4,592,780 €             | 4,592,780 €         |
| <b>TOTAL III - ACTIFS D'EXPLOITATION</b>                                       | <b>7,035,664 €</b>      | <b>7,035,664 €</b>  | <b>7,364,106 €</b>      | <b>7,364,106 €</b>  |

| IV - Autres actifs et passifs d'exploitation       | Valeurs<br>bilantielles | Valeurs<br>estimées | Valeurs<br>bilantielles | Valeurs<br>estimées |
|--|-------------------------|---------------------|-------------------------|---------------------|
| Provisions pour risques et charges                 | 14 000 €                | 14 000 €            | 10 000 €                | 10 000 €            |
| Dettes :   |                         |                     |                         |                     |
| Dettes financières                                 |                         |                     |                         |                     |
| Concours bancaire courant                          | 811 €                   | 811 €               | - €                     | - €                 |
| Emprunt et dettes financières diverses             | 711,145 €               | 711,145 €           | 272,095 €               | 272,095 €           |
| Emprunt et dette auprès d'établissements de crédit | 35,529,329 €            | 35,529,329 €        | 11,228,953 €            | 11,228,953 €        |
| Dettes d'exploitation                              |                         |                     |                         |                     |
| Fournisseurs et comptes rattachés                  | 1,065,796 €             | 1,065,796 €         | 904,113 €               | 904,113 €           |
| Locataires et comptes rattachés                    |                         |                     |                         |                     |
| Dettes sur immobilisation et comptes rattachés     | - €                     | - €                 | - €                     | - €                 |
| Autres dettes diverses                             | 290,359 €               | 290,359 €           | 143,156 €               | 143,156 €           |
| <b>TOTAL IV - PASSIFS D'EXPLOITATION</b>           | <b>37,611,441 €</b>     | <b>37,611,441 €</b> | <b>12,558,316 €</b>     | <b>12,558,316 €</b> |

| V - Comptes de régularisation actif et passif | Valeurs<br>bilantielles | Valeurs<br>estimées | Valeurs<br>bilantielles | Valeurs<br>estimées |
|---|-------------------------|---------------------|-------------------------|---------------------|
| Charges constatées d'avance                   | 651,502 €               | 651,502 €           | 199,186 €               | 199,186 €           |
| Produits constatés d'avance                   | - €                     | - €                 | - €                     | - €                 |
| <b>TOTAL V - COMPTES DE RÉGULARISATION</b>    | <b>651,502 €</b>        | <b>651,502 €</b>    | <b>199,186 €</b>        | <b>199,186 €</b>    |

|  |                      |                      |                     |                    |
|--|----------------------|----------------------|---------------------|--------------------|
| <b>TOTAL CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b> | <b>132,344,477 €</b> |                      | <b>51,553,174 €</b> |                    |
| <b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>      |                      | <b>129,774,345 €</b> |                     | <b>51,76,818 €</b> |

## Variation des capitaux propres

|  | Situation d'ouverture | Affectation résultat N-1 | Autres mouvements   | Situation de clôture |
|--|-----------------------|--------------------------|---------------------|----------------------|
| Capital  | 44,149,600 €          | - €                      | 67,080,000 €        | 111,229,600 €        |
| Capital souscrit   | 44,149,600 €          |                          | 67,080,000 €        | 111,229,600 €        |
| Primes d'émission ou de fusion   | 6,979,190 €           | - €                      | 12,667,578 €        | 19,646,768 €         |
| Primes d'émission ou de fusion   | 13,151,370 €          |                          | 22,567,284 €        | 35,718,654 €         |
| Primes d'émission en cours de souscription   | 87,306 €              |                          | -36,182 €           | 51,124 €             |
| Prélèvement sur prime d'émission/fusion  | - 6,259,486 €         |                          | -9,863,524 €        | - 16,123,010 €       |
| Ecarts de réévaluation   | - €                   | - €                      | - €                 | - €                  |
| Ecarts 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   | 548 €                 |                          | 2,023 €             | 2,571 €              |
| Résultat de l'exercice   | 1,355,980 €           | -1,355,980 €             | 3,858,371 €         | 3,858,371 €          |
| Acompte sur distribution   | - 932,144 €           |                          | - 1,460,688 €       | -2,392,832 €         |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>   | <b>51,553,174 €</b>   | <b>-1,355,980 €</b>      | <b>82,147,283 €</b> | <b>132,344,477 €</b> |

## Engagement hors bilan

Au 31.12.2021, le montant total de la dette envers les établissements de crédit s'établit à 35 529 329 Euros. Le montant pour les hypothèques et Prêteurs de premiers deniers (PPDs) sur les actifs immobiliers est identique.

|  | 31.12.2021   |
|--|--------------|
| Dettes garanties   | 35,529,329 € |
| Engagements donnés sur les placements immobiliers        | 35,529,329 € |
| Engagements donnés/ reçus sur les instruments financiers | -            |

## Compte de résultat au 31.12.2021

|  |                    |
|--|--------------------|
| I - Produits immobiliers               |                    |
| Loyers                                 | 6,608,947 €        |
| Charges facturées                      |                    |
| Produits des participations contrôlées |                    |
| Produits annexes                       |                    |
| Reprises de provisions                 |                    |
| Transferts de charges immobilières     |                    |
| <b>TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS</b>  | <b>6,608,947 €</b> |

|   |                    |
|---|--------------------|
| I - Produits immobiliers  |                    |
| Charges ayant leur contrepartie en produit                            |                    |
| Travaux de gros entretiens  |                    |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif                             |                    |
| Dotations aux provisions pour gros entretiens                         | 4,000 €            |
| Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers | - €                |
| Autres charges immobilières   | 1,305,512 €        |
| Dépréciation des titres de participation contrôlés                    | 144,934 €          |
| Impôts, taxes et versements assimilés                                 | 950,450 €          |
| <b>TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES</b>                                | <b>2,404,896 €</b> |
| <b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>                             | <b>4,206,199 €</b> |

|  |                 |
|--|-----------------|
| I - Produits d'exploitation                    |                 |
| Reprises d'amortissements d'exploitation       |                 |
| Reprises de provisions d'exploitation          | 10,134 €        |
| Transfert de charges d'exploitation            |                 |
| Reprises de provisions pour créances douteuses |                 |
| Autres produits d'exploitation                 | 7 €             |
| <b>TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION</b>       | <b>10,141 €</b> |

|   |                  |
|---|------------------|
| II - Charges d'exploitation                 |                  |
| Commission de la Société de Gestion         | 155,256 €        |
| Charges d'exploitation de la Société        |                  |
| Diverses charges d'exploitation             | 15,798 €         |
| Dotations aux amortissements d'exploitation |                  |
| Dotations aux provisions d'exploitation     |                  |
| Dépréciation des créances douteuses         |                  |
| <b>TOTAL II - CHARGES D'EXPLOITATION</b>    | <b>171,054 €</b> |

|  |            |
|--|------------|
| Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière | -160,913 € |
|--|------------|

|   |                 |
|---|-----------------|
| I - Produits financiers                       |                 |
| Dividende de participations non contrôlées    |                 |
| Produit d'intérêts des comptes courants       |                 |
| Autres produits financiers                    | 29,217 €        |
| Reprises de provision sur charges financières |                 |
| <b>TOTAL I - PRODUITS FINANCIERS</b>          | <b>29,217 €</b> |

|   |                    |
|---|--------------------|
| II - Charges financières                |                    |
| Charges d'intérêts d'emprunts           | 229,471 €          |
| Charges d'intérêts des comptes courants |                    |
| Autres charges financières              |                    |
| Dépréciations                           |                    |
| <b>TOTAL II - CHARGES FINANCIÈRES</b>   | <b>229,471 €</b>   |
| <b>RÉSULTAT FINANCIER</b>               | <b>- 200,254 €</b> |

|   |                 |
|---|-----------------|
| I - Produits exceptionnels              |                 |
| Produits exceptionnels                  | 13,339 €        |
| Reprises de provisions exceptionnelles  | - €             |
| <b>TOTAL I - PRODUITS EXCEPTIONNELS</b> | <b>13,339 €</b> |

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

|                              |                    |
|------------------------------|--------------------|
| <b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b> | <b>13,339 €</b>    |
| <b>RÉSULTAT NET</b>          | <b>3 858 371 €</b> |

## Règles et méthodes comptables

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

- aux conventions générales comptables, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices,
- au règlement 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, entré en vigueur au 1er janvier 2017 et qui remplacera les précédentes dispositions comptables. Les principales modifications apportées au règlement antérieur portent sur :
- 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.

### Prévisions apportées sur les méthodes d'évaluation

#### *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.

#### *Principales règles d'évaluation Immobilisations locatives*

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

### *Valeurs vénales des immeubles locatifs*

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

Ainsi l'expert externe en évaluation est en charge de l'expertise de ce patrimoine. Les valeurs d'expertise sont mises en concurrence par l'évaluateur indépendant de la gestion de Kyaneos AM. Ainsi, la valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par Mr. 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 2021, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier détenue en direct par KYANEOS PIERRE est de 159 698 620€.

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

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

Au 31 décembre 2021, 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 1<sup>er</sup> janvier 2017, et selon l'article 141-22 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 141-23 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.»

|  | Exercice N           |                      | Exercice N-1         |                     |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|---------------------|
|  | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées     | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées    |
| Droits réels   |                      |                      |                      |                     |
| Habitations (>80% des revenus)   | 162,268,752 €        | 159,698,620 €        | 56,150,469 €         | 56,384,113 €        |
| Total  | 162,268,752 €        | 159,698,620 €        | 56,150,469 €         | 56,384,113 €        |
| Terrains et constructions locatives  | - €                  | - €                  | - €                  | - €                 |
| Total  | - €                  | - €                  | - €                  | - €                 |
| Immobilisations en cours   | - €                  | - €                  | 397,730 €            | 397,730 €           |
| Total  | - €                  | - €                  | 397,730 €            | 397,730 €           |
| Participations contrôlées  | - €                  | - €                  | - €                  | - €                 |
| Titres de participation  | - €                  | - €                  | - €                  | - €                 |
| Avances en compte courant et créances rattachées à des participations contrôlées | - €                  | - €                  | - €                  | - €                 |
| <b>TOTAL</b>   | <b>162,268,752 €</b> | <b>159,698,620 €</b> | <b>56,548,199 €</b>  | <b>56,781,843 €</b> |

## Immeubles

| Ventilation par nature - valeur brute    | Exercice N-1        | Acquisitions         | Cessions   | Exercice N           |
|--|---------------------|----------------------|------------|----------------------|
| Terrains nus                             |                     |                      |            |                      |
| Terrains et constructions                | 56,150,469 €        | 106,118,283 €        |            | 162,268,752 €        |
| Constructions sur sol d'autrui           |                     |                      |            |                      |
| Immobilisations en cours de construction |                     |                      |            |                      |
| Autres                                   |                     |                      |            |                      |
| <b>Total</b>                             | <b>56,150,469 €</b> | <b>106,118,283 €</b> | <b>- €</b> | <b>162,268,752 €</b> |

## Variation de la provision pour gros entretiens

|                    | Exercice N            |                  |                              | Exercice N-1     |                              |                     |
|--------------------|-----------------------|------------------|------------------------------|------------------|------------------------------|---------------------|
|                    | Montant provision N-1 | Achat d'immeuble | Patrimoine existant au 01/01 | Vente d'immeuble | Patrimoine existant au 01/01 | Montant provision N |
| Dépenses prév. N+1 |                       |                  |                              |                  |                              |                     |
| Dépenses prév. N+2 |                       |                  |                              |                  |                              |                     |
| Dépenses prév. N+3 |                       |                  |                              |                  |                              |                     |
| Dépenses prév. N+4 |                       |                  |                              |                  |                              |                     |
| Dépenses prév. N+5 |                       |                  |                              |                  |                              |                     |
| <b>Total</b>       | <b>- €</b>            | <b>- €</b>       | <b>- €</b>                   | <b>- €</b>       | <b>- €</b>                   | <b>- €</b>          |

## Actifs d'exploitation

| Décomposition des postes du bilan    | Exercice N       |
|--------------------------------------|------------------|
| Créances locataires                  | 262,483 €        |
| Créances douteuses                   | 180,000 €        |
| Dépréciation des créances locataires | -180,000 €       |
| <b>Total</b>                         | <b>262,483 €</b> |

| Décomposition des postes du bilan | Exercice N         |
|-----------------------------------|--------------------|
| Autres créances                   | 2,740,382 €        |
| Intérêts ou dividendes à recevoir |                    |
| Etat et autres collectivités      |                    |
| Syndics                           |                    |
| Autres débiteurs                  |                    |
| Charges constatées d'avance       | 651,502 €          |
| <b>Total</b>                      | <b>3,391,884 €</b> |

## Passifs d'exploitation

| Décomposition des postes du bilan                   | Exercice N   |
|---|--------------|
| Emprunts  | 35,529,329 € |
| Concours bancaires courants                         | 811 €        |
| Total de dettes envers les établissements de crédit | 35,530,140 € |
| Total des dépôts de garantie reçus                  | 711,145 €    |
| Locataires débiteurs                                |              |
| Fournisseurs et comptes rattachés                   | 1,065,796 €  |
| Etat et autres collectivités                        | 215,811 €    |
| Autres créditeurs                                   | 74,549 €     |
| Produits constatés d'avance                         | - €          |
| Total des autres dettes                             | 37,597,441 € |

| Décomposition des postes du bilan | Jusqu'à 1 an | 1-5 ans      | >5 ans       | Total        |
|-----------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Emprunts à taux fixe              | - €          | 13,602,805 € | 21,926,524 € | 35,529,329 € |
| Emprunts amortissables            | - €          | 10,869,805 € | 12,607,636 € | 23,477,441 € |
| Emprunts "In Fine"                | - €          | 2,733,000 €  | 9,318,888 €  | 12,051,888 € |
| Emprunts à taux variables         | - €          | - €          | - €          | - €          |
| Emprunts amortissables            |              |              |              | - €          |
| Emprunts "In Fine"                |              |              |              | - €          |
| Total                             | - €          | 13,602,805 € | 21,926,524 € | 35,529,329 € |

## Résultat et distribution

|   |             |
|---|-------------|
| Résultat et distribution  |             |
| Prix de souscription  | 1,080 €     |
| Résultat  | 3,858,371 € |
| Dividende versé au titre de l'année (par part en pleine jouissance) | 63.00 €     |
| Taux de distribution sur valeur de marché                           | 5.94%       |
| Report à nouveau cumulé par part en capital                         | 0.65 €      |

## Chiffres significatifs

|  |               |
|--|---------------|
| Compte de résultat                                 |               |
| Produits de la SCPI                                | 6,621,235 €   |
| dont loyers  | 6,608,947 €   |
| Total des charges                                  | 2,805,421 €   |
| Résultat   | 3,858,371 €   |
| Dividende  | 3,767,788 €   |
| Etat du patrimoine et tableau des capitaux propres |               |
| Capital social                                     | 111,229,600 € |
| Total des capitaux propres                         | 132,344,477 € |
| Immobilisations locatives                          | 162,268,752 € |
| Titres, parts et actions des entités contrôlées    |               |
| Autres informations                                |               |
| Bénéfices  | 3,858,371 €   |
| Dividende  | 3,767,788 €   |
| Patrimoine   |               |
| Valeur vénale / expertise hors droits              | 159,698,620 € |
| Valeur comptable                                   | 132,344,477 € |
| Valeur de réalisation                              | 129,774,345 € |
| Valeur de reconstitution                           | 158,595,049 € |

## Valorisation de la SCPI

| Valeurs des parts   | 2021           | 2020          | 2019         | 2018        |
|---|----------------|---------------|--------------|-------------|
| Valeur immobilisée des acquisitions                             | 162 268 752 €  | 56 145 968 €  | 16 114 614 € | 1 740 549 € |
| Participations financières                                      | - €            | - €           | - €          | - €         |
| Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable | - 29 924 274 € | - 4 592 793 € | 811 290 €    | - 41 226 €  |
| Valeur comptable  | 132 344 477 €  | 51 553 175 €  | 16 925 904 € | 1 699 323 € |
| Valeur comptable ramenée à une part                             | 951,87         | 934,15        | 913,93       | 901,50      |
| Valeur vénale des actifs immobiliers                            | 159 698 620 €  | 56 384 113 €  | 16 490 375 € | 1 701 350 € |
| Valeur de réalisation   | 129 774 345 €  | 51 791 320 €  | 17 301 665 € | 1 660 124 € |
| Valeur de réalisation ramenée à une part                        | 933,38         | 938,47        | 934,22       | 880,70      |
| Valeur de reconstitution  | 156 214 260 €  | 62 717 087 €  | 20 762 183 € | 2 012 503 € |
| Valeur de reconstitution ramenée à une part                     | 1 123,54       | 1 136,45      | 1 121,07     | 1 067,64    |
| Valeur de retrait d'une part                                    | 961,2 €        | 943,4 €       | 925,6 €      | 890 €       |

## Emploi des fonds

|  | Total au<br>31/12/2020 | Durant l'année<br>2021 | Total au<br>31/12/2021 |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|
| Emploi des fonds                             |                        |                        |                        |
| Fonds collectés                              | 57,539,220 €           | 89,668,400 €           | 147,207,620 €          |
| Plus ou moins values sur cession d'immeubles |                        |                        |                        |
| Retrait associés                             | 150,944 €              | 57,298 €               | 208,242 €              |
| Achats d'immeubles                           | 49,686,750 €           | 91,232,275 €           | 140,919,025 €          |
| Frais d'acquisition                          | 3,630,917 €            | 6,690,208 €            | 10,321,125 €           |
| Travaux immobilisés                          | 3,230,531 €            | 7,798,070 €            | 11,028,602 €           |
| Commission de souscription                   | 6,255,266 €            | 9,863,524 €            | 16,118,790 €           |
| Report à nouveau                             |                        |                        |                        |
| Frais de constitution                        |                        |                        |                        |
| Frais de caution                             |                        |                        |                        |
| Emprunts                                     | 11,228,953 €           | 24,300,376 €           | 35,529,329 €           |
| Sommes restants à investir                   | 5,813,764 €            | -984,087 €             | 4,141,165 €            |

## Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2021

### 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 PIERRE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels que joints au présent rapport.

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

### 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 1<sup>er</sup> janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

#### Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L 823-9 et R. 823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice. Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

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

- le respect des principes généraux d'évaluation suivis pour l'établissement des comptes annuels
- le respect des principes et méthodes comptables applicables aux SCPI, tel qu'ils sont notamment définis par le règlement ANC 2016-03, homologué par arrêté du 7 juillet 2016.

Comme précisé dans la note « règles et méthodes comptables » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles.

Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement (et/ou indirectement) par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

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

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

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

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français et applicable aux SCPI ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs. 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. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société Adéquation Expertise, expert indépendant nommé par votre Assemblée générale.

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

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

Comme précisé par l'article L.823-10-1 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 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 8 mars 2022  
Le Commissaire aux Comptes  
Kévin BROSSOLETTE



## **Rapport du Commissaire aux Comptes établi à l'occasion de la distribution envisagée d'acomptes sur dividendes**

Exercice clos le 31 décembre 2021

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 3.767.787,93 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 31/12/2021, 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.

SCPI KYANEOS PIERRE

Nous certifions que le bénéfice distribuable ressortant du bilan au 31/12/2021 est au moins supérieur au montant des acomptes dont la distribution est envisagée.

Paris, le 8 mars 2022

Le commissaire aux comptes

Kévin BROSSOLETTE



## Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées

Exercice clos le 31 décembre 2021

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.214-106 du code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées. Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées 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 214-106 du code monétaire et financier, nous avons été avisés des conventions suivantes qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration :

Avec la société KYANEOS ASSET MANAGEMENT et conformément à l'article 17 des statuts :

Votre société 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 :

- à hauteur de 8% TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code Général des Impôts), à couvrir les frais de collecte des capitaux,
- à hauteur de 2,5% HT (soit 3,0% TTC aux 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 2021, une commission de souscription de **9.863.524 €** 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 :

- 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 2021, une commission de gestion de **155.256,37 €**.

#### - Commission de cession de parts

En cas de cession de parts, la Société de Gestion percevra l'une des rémunérations suivantes :

- 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.
- 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 2021.**

#### - 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) :

- 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 ;
- 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 2021.**

#### - 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 2021.**

Paris, le 8 mars 2022  
Le Commissaire aux Comptes  
Kévin BROSSOLETTE



## Rapport du Conseil de Surveillance sur l'exercice 2021

Exercice clos le 31 décembre 2021

Chers associés,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice de la SCPI Kyaneos Pierre clos au 31 décembre 2021. Votre Conseil de Surveillance a reçu les états financiers de la SCPI, et les informations nécessaires à la réalisation de sa mission de contrôle et de suivi.

Votre Conseil de Surveillance, composé depuis le 08/07/2021 de 8 membres élus pour une période de 3 années, s'est réuni à quatre reprises pour juger avec attention, la situation du patrimoine, la situation locative et le marché des parts de la SCPI.

Le quatrième exercice de la SCPI Kyaneos Pierre a débuté le 01/01/2021, et s'est clôturé le 31/12/2021. La société de gestion a dû affronter et gérer un exercice exceptionnel : très forte hausse de la collecte impliquant celle des achats d'immeubles avec des prix en hausse, des locataires, des chantiers de rénovation, pénurie de matériaux, forte hausse des effectifs, le tout dans un environnement réglementaire évolutif. Malgré ces conditions, Kyaneos AM a su préserver le triple objectif d'impact environnemental, social et de rendement financier de Kyaneos Pierre. -

- *Concernant le marché des parts*

En 2021, nous constatons une très forte accélération de la collecte avec 83 861 parts nouvellement créées. Pour rappel, le nombre de parts à fin 2020 était de 36 827. En 2021, 60 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 31/12/2021.

- *Concernant les acquisitions*

Au cours de cet exercice, la SCPI a acquis 176 nouveaux immeubles. Les actifs détenus par votre SCPI au 31/12/2021 présentent une valeur comptable de 132 344 477 € (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 160 430 205 € au 31 décembre 2021.

- *Concernant les acomptes sur dividendes versés*

Le résultat distribuable de la SCPI s'élève à 63 euros par part au 31 décembre 2021. Kyaneos Asset Management propose à l'assemblée générale annuelle des associés de distribuer 63 euros par part en pleine jouissance au titre de l'exercice.

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

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

- 9 863 524 € sur l'exercice, au titre de la commission de souscription
- 155 256 € sur l'exercice, au titre de la commission de gestion

- *Concernant les valeurs de part*

Votre Conseil prend acte des valeurs comptables (951,87 €/part), de réalisation (933,38€/part) et de reconstitution (1 123,54€/part). Ces valeurs, servant de référence à la détermination des prix, ont permis



de maintenir pour l'exercice 2021, le prix de souscription à 1 080€ (à compter du 1er juillet 2021) et le prix de retrait à 961,20€ (à compter du 1er juillet 2021).

Votre Conseil de Surveillance vous invite à adopter l'ensemble des résolutions qui vous seront présentées. 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 7/03/2022

SAS AXYLIA, Président du Conseil de Surveillance, représentée par Monsieur Vincent Auriac

## Résolutions proposées à l'Assemblée Générale Ordinaire

Exercice clos le 31 décembre 2021

Les associés de la SCPI Kyaneos Pierre ont été convoqués en Assemblée Générale Ordinaire au siège de KYANEOS ASSET MANAGEMENT - 8 rue d'Annanelle, 84000 Avignon :

- sur première convocation, le vendredi 1<sup>er</sup> avril 2022 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 s'est tenue à huis-clos. En conséquence, le bureau était constitué par la société de gestion. Les associés étaient 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. 214-104 du Code monétaire et financier) sur le formulaire de vote joint à la convocation leur étant adressée.*

Le texte des résolutions proposé 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, a décidé d'approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 tels qu'ils lui ont été soumis, qui se traduisent par un bénéfice de l'exercice de 3 858 371 € ; et propose de donner Quitus à Kyaneos Asset Management pour sa gestion en 2021.

### **Deuxième résolution - Approbation des conventions**

L'Assemblée Générale Ordinaire, connaissance prise du rapport du conseil de surveillance et du rapport spécial du Commissaire aux Comptes établis en application de l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier, a décidé de prendre acte des conventions conclues entre la SCPI et la Société de Gestion, au titre de l'exercice 2021, conformément à l'article 18 des statuts.

### **Troisième résolution - Affectation du résultat**

L'Assemblée Générale Ordinaire a décidé de décider l'affectation de résultat suivante :

Le résultat distribuable de l'exercice 2021, soit 3 858 371 €

En affectation aux dividendes, correspondant aux acomptes déjà versés soit 3 767 788 €

En affectation au report à nouveau : 90 583 €

### **Quatrième résolution - Approbation de la valeur comptable**

L'Assemblée Générale Ordinaire a décidé d'approuver la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2021, telle qu'elle lui est présentée, qui s'élève à 951.87 € par part.

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

L'Assemblée Générale Ordinaire a décidé d'approuver la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2021, telle qu'elle lui est présentée, qui s'élève à 933.38 € par part.

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

L'Assemblée Générale Ordinaire a décidé d'approuver la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2021, telle qu'elle lui est présentée, qui s'élève à 1 123.54 € par part.

**Septième résolution - Formalités**

L'Assemblée Générale Ordinaire a décidé 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

Exercice clos le 31 décembre 2021

### 1. 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 2021, 6 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 2021, sur les 21 collaborateurs de Kyaneos AM, 6 sont identifiés comme preneurs de risques et leur rémunération est égale à un total brut annuel de 388 000 € (39%).

La rémunération des 15 non preneurs de risque est égale à 615 000 (61%).

### 2. Élément quantitatif de la rémunération perçue au titre de la performance 2021

Concernant les primes : tous les collaborateurs ont reçu une prime de 3000€, 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 17 500€ 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.



**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 : GP18000002 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 : SAS AXYLIA, représentée par Monsieur Vincent Auriac  
Membres : Messieurs François VINCENT-GENOD, Alain LAURENT, Denis MILLARD, Jacques MOUZARD,  
SCI TOUITOUI représentée par Mr Francky LE BRIGAND, SCI BADEL IMMO représentée par Mr Badis  
ZAIANE, SCI LA SAULE BALANCE représentée par Mr Philippe JOULIN.

**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 Mazonod - 69003 Lyon