

A modern, multi-story building with a light-colored facade and dark brown accents. The building features balconies with glass railings. In the foreground, there is a landscaped area with green plants, rocks, and a paved path. The sky is clear and blue.

SCPI KYANEOS PIERRE

RAPPORT ANNUEL 2019

WWW.KYANEOSAM.COM

KYANEOS AM

Société de gestion de portefeuille
Agrément AMF n°GPI8-000002
8, rue d'Annanelle - 84000 Avignon
contact@kyaneosam.com
www.kyaneosam.com
04 65 81 12 65



SOMMAIRE

AVERTISSEMENTS

LES RÉSULTATS LIÉS AU TRIPLE OBJECTIF	1
LE MOT DE KYANEOS AM	2
KYANEOS PIERRE : LES CHIFFRES CLEFS	3
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	4-12
ÉLÉMENTS COMPTABLES	13-21
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	22-24
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	25
ORGANES DE CONTRÔLE ET DE SURVEILLANCE	26
PROJETS DE RÉSOLUTIONS	27
POLITIQUE DE RÉM. ET DE CONTRÔLE INTERNE	28

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 garanti de délai ni garanti d'exécution. Par ailleurs, la somme que vous récupérerez pourra être inférieure à celle que vous aviez investie, en cas de baisse de la valeur des actifs de la SCPI, en particulier du marché de l'immobilier, sur la durée de votre placement. La durée de placement recommandée est de dix (10) ans minimum.

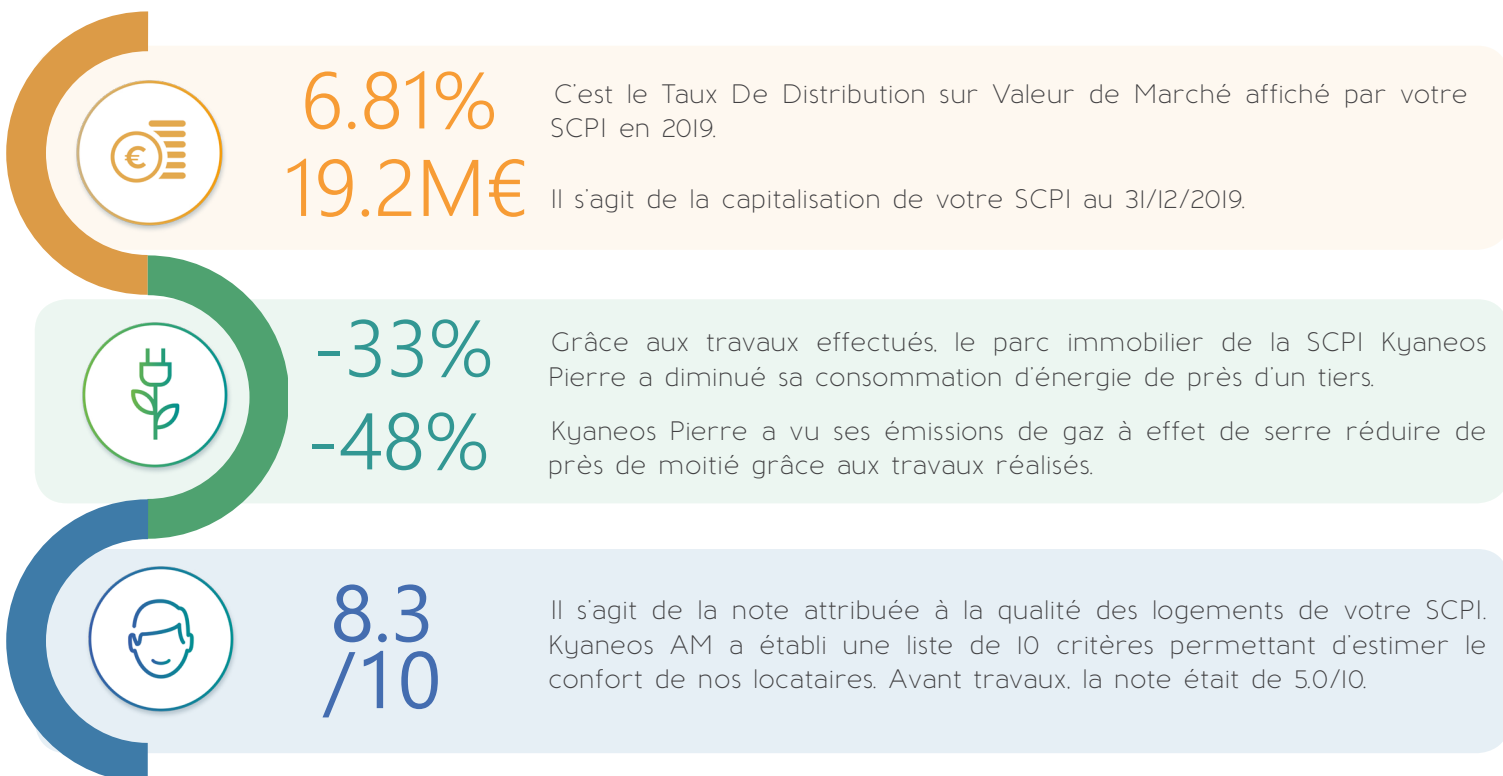
Avant d'investir dans la SCPI Kyaneos Pierre gérée par Kyaneos Asset Management, vous devez lire attentivement le Document d'Information Clé pour l'Investisseur (DICI), les statuts et la note d'information. Ces documents sont disponibles sur simple demande auprès de la société de gestion ou sur son site internet www.kyaneosam.com.

Enfin, le rendement de la SCPI n'est pas garanti et les performances passées ne présagent pas des performances à venir.

Préalablement à tout placement, assurez vous qu'il correspond à votre situation patrimoniale, votre profil de risque et vos objectifs de placement.

LE TRIPLE OBJECTIF

L'ANNÉE 2019 EN QUELQUES CHIFFRES



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

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

KYANEOS PIERRE : LE TRIPLE OBJECTIF

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



LE MOT DE KYANEOS AM

Mesdames, Messieurs,

Chers associés de la SCPI Kyaneos Pierre,

Après une première année encourageante, la SCPI Kyaneos Pierre confirme ses bonnes performances, aussi bien sur la partie financière qu'en terme d'impact environnemental et sociétal.

Tout d'abord, le Taux de Distribution sur Valeur de Marché 2019 s'élève à **6.81%**, plaçant Kyaneos Pierre parmi les SCPI les plus performantes de l'année. Il est important de souligner que le taux d'occupation financier s'élève à 85.6% sur l'ensemble de l'année 2019. Ce taux est fortement impacté par l'indisponibilité des logements pendant la période de travaux qui suit l'acquisition : 13.4% de la vacance est liée aux travaux.

Ensuite, les travaux réalisés sur nos immeubles ont donné lieu à une réduction de **33%** de la consommation d'énergie et une diminution de **48%** des émissions de Gaz à Effet de Serre.

Enfin, la note moyenne attribuée à la qualité des logements est passée **de 5.0 à 8.3/10**: preuve de notre volonté de fournir des logements de bonne qualité à nos locataires.

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

KYANEOS PIERRE : LES CHIFFRES CLEFS

DONNÉES CLEFS AU 31 DÉCEMBRE 2019 ET AU 31 DÉCEMBRE 2018

Nombre d'Associés	327	42
Valeur Vénale du Patrimoine Immobilier	16 490 375	1 701 350
Valeur Comptable	16 925 904	1 669 323
Valeur de Réalisation	17 301 665	1 660 124
Valeur de Reconstitution	20 762 183	2 012 503
Capitalisation	19 260 800	1 699 323
Résultat par part en pleine jouissance	69,53 €	35,27€
Dividende par part en pleine jouissance	69,50€	35,25€
Report à nouveau par part en pleine jouissance	0,03 €	0,02€
Nombre d'immeubles	24	4
Nombre d'appartements et commerces	216	29
Surface en m ²	11 357	1 315
Taux d'occupation financier (méthode ASPIM)	85,60 % *	90,32%
Prix de souscription	1 040	1 000
Prix de retrait	925,60	890
Nombre de parts créées sur l'exercice	16 635	1 885
Nombre de parts remboursées sur l'exercice	-	-
Nombre de parts en attente de cession	-	-
Nombre de parts existantes à la fin de l'exercice	18 520	1 885
Valeur comptable par part	913,93	901,50
Valeur de réalisation par part	934,22	880,70
Valeur de reconstitution par part	1121,07	1067,64

*Dont 13.4% liés aux travaux.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE

	Nombre de lots	Surface
Habitation	197	10 121 m ²
Commerce	10	813 m ²
Bureau	9	423 m ²

RAPPORT DE GESTION

Introduction

La SCPI Kyaneos Pierre poursuit son développement avec, conformément à nos attentes, une forte accélération de la collecte qui s'est poursuivie tout au long de l'année. En effet, le nombre de part est passé de 1 885 au 1er janvier 2019 à 18 520 au 31 décembre 2019.

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 2019. Après avoir entendu notre rapport de gestion, vous prendrez connaissance du rapport du Conseil de Surveillance. Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2019 seront soumis à votre approbation après la communication des rapports du Commissaire aux Comptes. La date et les résolutions proposées sont inscrites à la page 28.

Points 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.

“ Des prix bas et des rendements élevés dans les petites et moyennes villes de région. ”

Comme nous l'évoquions déjà l'année dernière dans notre rapport annuel, les prix de l'immobilier se sont stabilisés dans les villes de tailles moyennes et périphériques que nous ciblons. Le rendement reste attractif avec des loyers stables ou légèrement orientés à la hausse. Nous constatons de nombreuses opportunités d'investissement sur les ventes en bloc où le prix dépasse le seuil psychologique du million d'euro. Formulé différemment, la liquidité du marché immobilier résidentiel dépend à la fois de la zone géographique et du niveau de prix.

“ Un niveau de risque «maîtrisé» ”

Nous n'avons pas noté d'évolution sur le niveau de risque, à savoir la vacance et l'impayé. En effet, conformément à notre stratégie, nous offrons des logements de bonne qualité à nos locataires tout en maintenant un loyer en ligne avec la moyenne. En conséquence, le taux de vacance locative hors travaux est faible (1% en 2019) et les procédures d'impayé sont peu nombreuses. Sur ce dernier point, beaucoup d'investisseurs nous posent des questions et, comme à notre habitude, nous essayons d'être le plus transparent et le plus clair possible :

1 procédure s'est soldée par un remboursement total de la dette en 2019.
2 procédures sont en cours et nous pensons que l'issue sera identique à la première.
1 autre procédure est en cours contre un locataire qui a quitté le logement sans prévenir (i.e. pas d'état des lieux de sortie).

Il s'agissait d'un locataire qui était déjà présent dans l'immeuble lorsque nous l'avons acquis et avec lequel nous n'avons pas réussi à établir de contact. L'issue de la procédure nous semble plus incertaine.

RAPPORT DE GESTION

Points marché immobilier (suite)

Plus généralement, après 18 mois d'expérience, nous pensons que la procédure de recouvrement des impayés sera plus problématique avec les locataires déjà présents lors de l'acquisition d'un immeuble. Aussi, dans ce cas, nous négocions avec les vendeurs un séquestre pour pallier aux éventuels impayés ou dégradation des lieux lors de l'expulsion. Toujours sur le sujet des impayés, il est important d'ajouter que nous avons parfaitement conscience que nous aurons, un jour, des pertes liées à des impayés et nous prenons en compte ce risque dans notre prévisionnel de performance (TDVM compris entre 6.0% et 6.5% non garanti).

Pour rappel, la stratégie de la SCPI Kyaneos Pierre est basée sur le respect des locataires, à savoir offrir des logements d'une qualité supérieure tout en maintenant des loyers en ligne avec la moyenne du marché. De plus, nous auditions régulièrement les agences immobilières en charge de la gestion locative pour nous assurer qu'elles répondent rapidement aux demandes des locataires. En résumé, nous mettons toutes les chances de notre côté afin d'entretenir une relation de confiance et de respect avec nos locataires. Cependant, nous avons également des responsabilités vis-à-vis de nos investisseurs et lorsqu'un locataire ne paye plus son loyer et ne réponds pas à nos relances, une procédure est engagée avec l'aide d'un huissier et d'un avocat pour s'assurer de respecter au mieux les calendriers juridiques permettant d'obtenir la rupture de bail, puis, si nécessaire, l'expulsion, et enfin le recouvrement des loyers. Il est important de souligner également que nous faisons la différence entre impayé et un retard de paiement : Lorsque le locataire se manifeste pour nous exposer ses difficultés, nous mettons en place un échelonnement de la dette sur 1 à 3 mois. Il s'agit souvent de problèmes ponctuels liés à des frais inattendus : voiture ou appareil électroménager à réparer ou remplacer etc. Ces retards sont assez fréquents et sont difficiles à évaluer mais nous estimons qu'ils sont assez stables et représentent 5% à 7% du montant total des loyers.

En conclusion, nous n'anticipons pas de modification substantielle sur notre classe d'actif : l'absence d'investisseurs professionnels nous permettra de saisir des opportunités sur les ventes en bloc, les prix les principaux risques (vacances / impayés) devraient rester stables et les loyers orientés très légèrement à la hausse.

RAPPORT DE GESTION

Politique de gestion et de suivi

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



RENDEMENT

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

Potentielles distributions de dividendes et revalorisation des parts.



TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

PARTICIPER A LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

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



QUALITÉ DU LOGEMENT

AMÉLIORER LA QUALITÉ DE L'HABITAT EN FRANCE

Kyaneos s'engage à ce qu'au moins 90% du parc immobilier de la SCPI obtienne une note supérieure ou égale à 6/10 dans l'année suivant l'acquisition.

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

En 2019, les investissements se sont concentrés sur le quart sud-est : de Montpellier à Toulon et de Salon à Valence. En 2020, nous prévoyons d'élargir notre zone d'investissement au Sud-Ouest (autour de Toulouse), en Normandie et au sud de l'île de France (sur un axe Tours Orléans Auxerre). Nous allons également poursuivre continuer les investissements dans le Sud-Est en remontant jusqu'à Lyon et sur l'ensemble du pourtour méditerranéen.

Situation de la SCPI durant l'exercice

La politique d'amélioration de qualité du logement et de l'efficacité énergétique des bâtiments se poursuit. La diminution des Gaz à Effet de Serre s'établit à 48% en 2019 et devrait augmenter en 2020 avec l'acquisition de bâtiments chauffés au gaz que nous remplacerons par des pompes à chaleur. Le résultat net de la SCPI s'établit à 69,5€ par part en pleine jouissance, soit un T.D.V.M de 6,81%, bien au-delà de notre objectif initial de 6,0% à 6,5%. **Il s'agit d'un exercice exceptionnel au sens littéral du terme : une exception qui ne se reproduira peut-être pas puisque notre objectif de performance (non garanti) est compris entre 6,0% et 6,5%.** Comme en 2018, nous pensons que la SCPI Kyaneos Pierre est trop petite pour constituer du report à nouveau : cela diminuerait le résultat des associés importants et serait dilué dans la masse des investisseurs futurs. En conséquence, nous ne constituons pas de report à nouveau (0,03€/parts).

Événements importants intervenus durant l'exercice

Ajustement du délai de jouissance en date du 1er juin 2019 (1er jour du 4ème mois contre 1er jour du 3ème mois précédemment).

Revalorisation du prix de part de +4% en date du 1er juillet 2019 (1040€ contre 1000€ précédemment).

Difficultés particulières rencontrées durant l'exercice

La société n'a pas connu de difficultés particulières au titre de l'exercice concerné.

RAPPORT DE GESTION

Patrimoine immobilier : inventaire

Comme en 2018 et conformément à notre stratégie d'investissement, nous ciblons essentiellement l'immobilier résidentiel situé dans les villes de taille moyenne de province et leurs périphéries. Ce sont les actifs qui, d'après nous, présentent le meilleur couple risque/rendement. En 2019, la SCPI Kyaneos Pierre a acquis 20 ensembles immobiliers. Au total, cela représente 207 appartements, 19 bureaux et commerces. Par souci de clarté : 1 lot représente 1 appartement ou 1 bureau/commerce et nous ne comptabilisons plus les garages et places de parking.

	Habitation*	Bureaux et Commerces
Paris	-	-
Région parisienne	-	-
Province	91,1%	8,9%

* Y compris garages et parkings.
Répartition typologique par loyers facturés.

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

État d'endettement de la SCPI

Au 31/12/2019 notre ratio d'endettement s'élève à 18,5% ce qui est inférieur à notre cible de 30%. Cependant, ce ratio devrait augmenter en 2020 pour s'approcher de notre cible.

En 2019, comme en 2018, nous avons sollicité banque Palatine pour réaliser des crédits de type « in fine » sur une durée de 5 ans et pour un montant compris entre 30% et 35% du prix de l'immeuble. Au total nous avons réalisé 7 nouveaux crédits pour un montant total de 2 243 000€.

En 2020, nous ne nous interdrons pas de réaliser certains crédits amortissables pour tirer profit du niveau attractif des taux.

	31/12/19	31/12/18
Ratio statutaire	50%	50%
Valeur vénale	16 490 375	1 817 070
Dette	2 733 000	490 000
Ratio d'endettement	18,5%	21,9%

* droits inclus

Travaux et valorisation

Comme en 2018, nous avons réalisé des travaux sur la majorité des immeubles et nous n'avons pas peur de le dire : nous nous sommes énormément améliorés !

Nous souhaitons que tous nos immeubles répondent aux critères suivants après travaux

- Isolation des combles
- Isolation des murs périphériques
- Chauffage en pompe à chaleur
- Système de ventilation efficace (idéalement de type « hygro »)

RAPPORT DE GESTION

Nous ne pouvons pas installer des chauffe-eau thermodynamiques ou des ventilations double flux car le coût est trop élevé et nous ne pourrions plus respecter notre objectif de rendement.

Le choix des travaux est quasiment toujours dirigé par la optimisation du ratio « kwh économisé rapporté à l'euro dépensé ». Formulé différemment, à coût équivalent, nous privilégions les travaux qui permettent de réaliser les économies d'énergie les plus importantes.

Nous sommes assez déçus du nombre important de refus lorsque nous demandons d'installer des panneaux photovoltaïques. A ce jour, la SCPI Kyaneos Pierre détient 24 immeubles, nous avons fait 10 demandes d'installations de panneaux photovoltaïques et seulement 3 ont été acceptées.

En 2020, nous avons pour objectif de nous améliorer sur le matériel utilisé pour les travaux. Par exemple, nous cherchons des opportunités pour remplacer la laine de verre par des matériaux comme la laine de riz, le chanvre ou la paille. Ces matériaux sont souvent produits localement, ont un impact environnemental plus faible et sont moins nocifs pour les artisans. Comme pour toutes nos décisions, nous évaluerons le surcoût financier à la vue du bénéfice humain et environnemental.

Résultat à la clôture de l'exercice

	31/12/19	31/12/18
Prix de souscription total (pour une part)	1 040€	1 000€
Résultat de l'exercice	378 497€	41 973€
Dividende versé (par part en pleine jouissance)	69,50€	35,25€
Taux de distribution annualisé sur valeur de marché	6,81%	7,05% annualisé
Report à nouveau cumulé, en capital (par part en pleine jouissance)	0,03€	0,02€

Capital, valeur et marché des parts

Année	Montant du capital nominal au 31/12	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Prix de souscription au 31/12
2019	14 816 000 €	18 520	327	1 040 €
2018	1 508 000€	1 885	42	1 000€

Au 1er juin 2019, le délai de jouissance a augmenté pour passer au 1er jour du 4ème mois.

Au 1er juillet 2019, le prix de souscription a augmenté de 4% pour s'établir à 1040€.

Cette augmentation a permis de se rapprocher de la valeur de reconstitution (1067€ en 2018).

En conséquence, depuis cette date, le prix de retrait est de 925,60€.

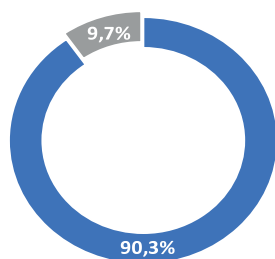
Au 31/12/2019, il n'y avait aucune part en attente de retrait. En retirant vos parts sur un trimestre, vous perdez la jouissance des parts au premier jour du trimestre. Le marché secondaire n'a pas été sollicité, tant à l'achat qu'à la vente. Vous pouvez visualiser le carnet d'ordre sur le site internet de Kyaneos AM (www.kyaneosam.com). Les conditions de souscription et de retrait sont précisées dans la Note d'Information de la SCPI.

RAPPORT DE GESTION

Patrimoine immobilier de la SCPI

Ville	Adresse	Acquis le	Nb de lots	Surface habitable	Surface totale	Loyer potentiel annuel	Studio et 1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	Bureaux et commerces
Montélimar	27 boulevard Aristide Briand	11/2019	5	259	398	44 124€	0	1	3	0	1
Nîmes	171 route de Beaucaire	07/2018	11	466	466	64 753€	0	8	2	1	0
Nîmes	2 bis boulevard Talabot	01/2019	6	342	342	38 905€	0	3	3	0	0
Roquemaure	3-5 rue du Portalet	07/2018	5	240	240	26 520€	1	2	2	0	0
Bagnols-S/-Ceze	7 place Bertin Boissin	04/2019	6	269	367	38 040€	0	4	1	0	1
Bagnols-S/-Ceze	1 rue Antoine Rivarol	10/2019	9	415	590	50 640€	3	0	4	0	2
Beaucaire	23 rue Pierre Constantin	07/2018	7	260	310	40 498€	0	4	2	0	1
Beaucaire	40 rue Ledru Rollin	08/2018	4	300	300	29 805€	0	3	3	0	0
Jonquière St Vincent	1 rue de l'Eglise	06/2019	13	448	690	71 301€	0	8	2	0	3
Lunel	94 rue Frédéric Mistral	09/2019	7	347	347	41 264€	2	2	1	2	0
Lunel	31 rue Lakanal	09/2019	4	184	184	24 771€	1	0	3	0	0
Brue Auriac	Domaine de la Bourguignonne	07/2019	23	598	598	113 040€	23	0	0	0	0
Toulon	222 av. du 1er bat. de choc	12/2019	6	270	318	37 953€	0	0	6	0	0
Lorgues	10 rue de l'Eglise	06/2019	6	188	213	30 180€	3	2	0	0	1
Lorgues	16 rue de l'Eglise	06/2019	5	268	268	31 380€	0	0	5	0	0
Lorgues	14 avenue Allongue	11/2019	5	209	249	33 552€	1	3	1	0	0
Orange	23 rue du Noble	09/2019	8	289	423	57 960€	3	4	0	0	1
Cavaillon	17 place du Commerce	03/2019	12	512	619	68 603€	1	4	5	0	2
Cavaillon	10 rue du Dr Montagnier	05/2019	4	174	174	22 668€	0	3	1	0	0
Cavaillon	78 avenue Véran Dublé	06/2019	17	998	1 123	97 778€	0	3	3	7	4
Mazan	22 rue de l'ancien Hopital	08/2019	7	367	367	42 180€	0	2	4	1	0
Apt	14 rue de l'Amphithéâtre	09/2019	10	614	653	57 142€	1	5	2	1	1
Bollene	3/5 Espace de la paix	09/2019	8	313	415	45 948€	0	5	1	0	2
Sorgues	55 impasse du Rigaudon	09/2019	26	1 732	1 732	193 695€	0	2	24	0	0
TOTAL			221			1 302 700€	39	65	78	15	19

RÉPARTITION TYPOLOGIQUE PAR LOYER FACTURÉS



- HABITATION, GARAGE ET PARKING (90,3%)
- COMMERCES ET BUREAUX (9,7%)

NOMBRE DE LOTS ET SURFACE TOTALE



216 LOTS
11 357M²

RAPPORT DE GESTION

Travaux et valorisation

Ville	Adresse	Prix d'acquisition	Frais de notaire	Montant des travaux	Valeur comptable hors droits
Montélimar	27 boulevard Aristide Briand	540 000	40 500	0	540 000
Nîmes	171 route de Beaucaire	730 000	52 600	20 654	750 645
Nîmes	2 bis boulevard Talabot	400 000	29 900	84 587	484 587
Roquemaure	3-5 rue du Portalet	171 000	14 300	88 796	259 796
Bagnols-S/-Ceze	7 place Bertin Boissin	410 000	31 000	15 330	425 330
Bagnols-S/-Ceze	1 rue Antoine Rivarol	518 000	38 500	5 746	523 746
Beaucaire	23 rue Pierre Constantin	370 000	27 320	0	370 000
Beaucaire	40 rue Ledru Rollin	278 000	21 500	30 238	308 238
Jonquièrre St Vincent	1 rue de l'Eglise	855 500	61 800	0	855 500
Lunel	94 rue Frédéric Mistral	460 000	33 840	17 279	477 279
Lunel	31 rue Lakanal	320 000	24 500	11 549	331 549
Brue Auriac	Domaine de la Bourguignonne	1 150 000	82 500	34 262	1 185 242
Toulon	222 av. du 1er bat. de choc	440 000	33 440	0	440 000
Lorgues	10 rue de l'Eglise	250 000	19 100	33 507	283 507
Lorgues	16 rue de l'Eglise	380 000	28 100	3 417	383 417
Lorgues	14 avenue Allongue	400 000	30 400	0	400 000
Orange	23 rue du Noble	570 000	42 100	28 174	598 174
Cavaillon	17 place du Commerce	573 000	42 300	178 919	751 919
Cavaillon	10 rue du Dr Montagnier	260 000	20 400	0	260 000
Cavaillon	78 avenue Véran Dublé	980 000	70 800	173 875	1 153 875
Mazan	22 rue de l'ancien Hopital	465 000	36 450	11 413	476 413
Apt	14 rue de l'Amphithéâtre	610 000	44 500	0	610 000
Bollene	3/5 Espace de la paix	477 000	37 200	0	477 000
Sorgues	55 impasse du Rigaudon	2 715 000	191 300	0	2 715 000
TOTAL		14 322 500	1 054 350	737 746	15 060 246

La valeur vénale hors droits totale est de 16 490 375€.

NOMBRE DE LOCATAIRES



216 LOCATAIRES

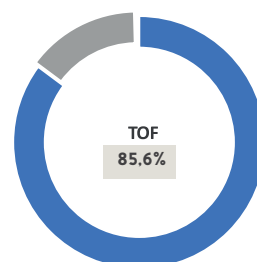
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER METHODE ASPIM

Locaux occupés

- TOF (85.6%)
- ASPIM

Locaux vacants

- En travaux ou en attente de travaux (13.4%)
- En attente de locataires (10%)



RAPPORT DE GESTION

Valorisation de la SCPI

L'expertise immobilière réalisée au mois de décembre fait apparaître une plus-value du parc immobilier. Cela souligne la capacité des équipes de gestion à identifier des immeubles sous-évalués par rapport à la moyenne du marché.

La mission de l'expert consiste à évaluer les valeurs vénales des immeubles détenus par la SCPI hors droits et taxes.

Valeurs des parts	31/12/19	31/12/18
Valeur immobilisée des acquisitions	16 114 614	1 740 549
Participations financières	-	-
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	811 290	- 41 226
Valeur comptable	16 925 904	1 699 323
Valeur comptable ramenée à une part	913,93	901,50
Valeur vénale des actifs immobiliers	16 490 375	1 701 350
Valeur de réalisation	17 301 665	1 660 124
Valeur de réalisation ramenée à une part	934,22	880,70
Valeur de reconstitution	20 762 183	2 012 503
Valeur de reconstitution ramenée à une part	1 121,07	1 067,64
Valeur de retrait d'une part	925,60	890,00

Emploi des fonds

	31/12/19	31/12/18
Fonds collectés	16 917 520	1 801 800
Plus ou moins values sur cession d'immeubles	-	-
Achats d'immeubles	12 773 500	1 549 000
Frais d'acquisition	938 660	115 720
Travaux immobilisés	915 857	75 841
Commission de souscription	1 860 927	124 150
Report à nouveau	511	37
Frais de constitution	-	422
Frais de caution	-	3 000
Emprunts - Crédit bancaires	2 243 000	490 000
Sommes restants à investir	2 671 066	423 630

RAPPORT DE GESTION

Résultats financiers

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

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

En 2019, les fournisseurs de la SCPI sont uniquement des artisans réalisant des travaux dans nos immeubles.

Les factures sont payées de la façon suivante :

- 30% au début du chantier
- 30% en milieu de chantier
- 40% à la fin du chantier

La totalité des factures réglées ont respecté les délais fixés initialement.

Faits significatifs 2019

Frais de gestion : Exceptionnellement, afin d'accompagner le développement de la SCPI Kyaneos Pierre, la Société de Gestion n'a pas facturé de frais de gestion en 2019. Cette décision était motivée par le fait que les coûts fixes avaient un impact trop important sur la performance étant donné la taille de la SCPI (1885 parts au 1er janvier 2019).

En 2020, la société de gestion facturera des frais de gestion dans la limite statutaire de 8% maximum des loyers encaissés.

ÉLÉMENTS COMPTABLES - SYNTHÈSE

Etat du patrimoine au 31/12/19

	2019		2018	
	Valeur bilantielle	Valeur estimée	Valeur bilantielle	Valeur estimée
I - Placements immobiliers				
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	16 114 614	16 490 375	1 740 549	1 701 350
Immobilisations en cours	253 951	253 951	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers :				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretiens	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Titres financiers contrôlés :				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I - PLACEMENTS IMMOBILIERS	16 368 566	16 744 326	1 740 549	1 701 350
II - Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en CC. et créances rattachées des immo financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
TOTAL II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	-	-	-	-
III - Autres actifs et passifs d'exploitation				
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	45 890	45 890	4 260	4 260
Autres créances	221 707	221 707	70 434	70 434
Provision pour dépréciation des créances	-	-	-	-
Valeurs de placement et disponibilités :				
VMP	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	3 297 517	3 297 517	391 500	391 500
TOTAL III - ACTIFS D'EXPLOITATION	3 565 114	3 565 114	466 194	466 194

ÉLÉMENTS COMPTABLES - SYNTHÈSE

IV - Autres actifs et passifs d'exploitation	2019		2018	
	Valeur bilantielle	Valeur estimée	Valeur bilantielle	Valeur estimée
Provisions pour risques et charges	6 000	6 000	3 800	3 800
Dettes :				
Dettes financières	-	-	-	-
Concours bancaire courant	-	-	375	375
Emprunt et dettes financières diverses	96 380	96 380	14 460	14 460
Emprunt et dette auprès d'établissements de crédit	2 733 000	2 733 000	490 000	490 000
Dettes d'exploitation	-	-	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	198 113	198 113	3 120	3 120
Locataires et comptes rattachés	-	-	-	-
Dettes sur immobilisation et comptes rattachés	-	-	-	-
Autres dettes diverses	21 783	21 783	5 040	5 040
TOTAL IV - PASSIFS D'EXPLOITATION	3 055 276	3 055 276	516 795	516 795

Variation des capitaux propres

	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-I	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital	1 508 000	-	13 308 000	14 816 000
Capital souscrit	1 463 200	-	13 277 425	14 740 625
Capital en cours de souscription	44 800	-	30 575	75 375
Primes d'émission ou de fusion	166 251	-	1 748 205	1 914 455
Prime d'émission ou de fusion	282 600	-	3 601 876	3 884 476
Primes d'émission en cours de souscription	11 200	-	7 644	18 844
Prélèvement sur prime d'émission/fusion	- 127 549	-	- 1 861 315	- 1 988 864
Ecarts de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles actifs	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	-	37	-	37
Résultat de l'exercice	41 973	- 41 973	378 497	378 497
Acompte sur distribution	- 16 900	41 936	- 208 121	- 183 085
TOTAL GÉNÉRAL	1 699 323	-	15 226 581	16 925 904

Engagements hors bilan au 31/12/2019

Hors Bilan	Exercice 2019	Exercice 2018
Dettes garanties	-	-
Engagements donnés	-	-
Engagements reçus	-	-
Garanties données	-	-
Garanties reçues	-	-
Aval, cautions	-	-

ÉLÉMENTS COMPTABLES - SYNTHÈSE

Compte de résultat au 31/12/2019

	2019	2018
I - Produits immobiliers		
Loyers	580 023	70 108
Charges facturées	-	-
Produits des participations contrôlées	-	70 108
Produits annexes	-	-
Reprises de provisions	-	-
Transferts de charges immobilières	-	-
TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS	580 023	70 108
II - Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produit	-	-
Travaux de gros entretiens	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens	4 000	2 000
Dotations aux amortissements et provi. des placements immobiliers	2 500	1 800
Autres charges immobilières	104 425	13 084
Dépréciation des titres de participation contrôlés	2 566	-
Impôts, taxes et versements assimilés	69 834	9 320
TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES	183 325	26 204
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	396 698	43 904
I - Produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	4 866	-
Transfert de charges d'exploitation	-	-
Reprises de provisions pour créances douteuses	-	-
Autres produits d'exploitation	287	90
TOTAL III - PRODUITS D'EXPLOITATION	5 153	90
II - Charges d'exploitation		
Commission de la Société de Gestion	-	-
Charges d'exploitation de la Société	-	-
Diverses charges d'exploitation	300	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	-	-
TOTAL II - CHARGES D'EXPLOITATION	300	-
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMO.	4 853	90
I - Produits financiers		
Dividende de participations non contrôlées	-	-
Produit d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	-	-
Reprises de provision sur charges financières	-	-
TOTAL I - PRODUITS FINANCIERS	-	-
II - Charges financières		
Charges d'intérêts d'emprunts	23 053	2 021
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
TOTAL II - CHARGES FINANCIÈRES	23 053	2 021
RÉSULTAT FINANCIER	- 23 053	- 2021

ÉLÉMENTS COMPTABLES - SYNTHÈSE

	2019	2018
I - Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	-	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL I - PRODUITS EXCEPTIONNELS	-	-
II - Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL II - CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-	-
RÉSULTAT NET	378 497	41 973

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

1/Dérogations

- aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels : néant.
- aux hypothèses de base sur lesquelles sont fondés les comptes annuels : néant.
- à la méthode du coût historique dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine : néant.

2/Prévisions apportées sur les méthodes d'évaluation

a/ Règles générales d'établissement des comptes

Selon les dispositions qui résultent du règlement du Comité de la Réglementation Comptable n° 99-06 du 23 juin 1999 applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2000, les comptes annuels présentés dans ce rapport comprennent :

- un bilan et une estimation des différents actifs (état du patrimoine), le tout regroupé dans l'état du patrimoine complété par un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres,
- un compte de résultat,
- une annexe, qui détaille certains postes significatifs des comptes annuels.

b/ Principales règles d'évaluation

Immobilisations locatives

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

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Règles et méthodes comptables (suite)

Agencements, aménagements et installations

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

Remplacement d'immobilisations

À compter du 1er janvier 2017 et selon l'article I31.35 du règlement comptable N°2016-03 du 15 avril 2016, les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément doivent être comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné. En contrepartie, une sortie d'actif comptabilisée en plus ou moins-value de cession d'immeubles en capitaux propres, pour une valeur correspondant au coût de l'élément remplacé ou à défaut son coût d'origine estimé, est constatée. Au cours de l'exercice 2018, il n'a pas été constaté de travaux de cette nature.

Immeubles acquis en VEFA

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

Prélèvements sur prime d'émission

Commissions de souscription

En 2019 les commissions de souscriptions versées à la Société de Gestion s'élèvent à 1 860 927 euros. Elles ont été prélevées sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de transfert de charges. Frais d'acquisition. Depuis le 1er janvier 2012, et conformément aux recommandations du plan comptable des SCPI, les frais d'acquisitions sont comptabilisés en charges et prélevés sur la prime d'émission. Au 31 décembre 2019, Kyaneos AM n'a facturé aucun frais d'acquisition à la SCPI Kyaneos Pierre.

Reconstitution du report à nouveau

Conformément aux dispositions statutaires, pour chaque part nouvelle émise, il peut être prélevé sur la prime d'émission le montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant. **Aucun prélèvement de ce type n'a été effectué en 2019.**

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.

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

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

- la méthode par comparaison directe de la valeur par référence à des transactions récentes comparables.
- la méthode par capitalisation du revenu brut qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droit et hors frais.

Au 31 décembre 2019, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier détenue en direct par KYANEOS PIERRE est de 16 490 375 euros.

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-II5 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 2019, la SCPI KYANEOS PIERRE n'a aucun titre, part ou action d'entité admise à l'actif des SCPI.*

Changement de présentation

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

Entretien des immeubles

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

Changement de méthode

À compter du 1er janvier 2017, et selon l'article I41-22 du règlement ANC n°2016-03 : « Les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretiens pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuels d'entretien. Le plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi dès la première année d'acquisition de l'immeuble, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretiens, qui permettront le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices.» L'article I41-23 du règlement ANC n°2016-03 précise : « La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision est constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation.» Ce traitement a fait l'objet d'une modification de la note d'information de la SCPI. *Au 31 décembre 2019, La provision pour gros entretiens selon la méthode décrite ci-dessus s'établit à 6 000 euros.*

ANNEXES COMPTABLES

Règles et méthodes comptables (suite)

	Exercice N		Exercice N-1	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Droits réels	-	-	-	-
Habitations (>80% des revenus)	16 114 614	16 490 375	1 740 549	1 701 350
Total	16 114 614	16 490 375	1 740 549	1 701 350
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Total	-	-	-	-
Immobilisations en cours	253 951	253 951	-	-
Total	-	-	-	-
Participations contrôlées	-	-	-	-
Titres de participation	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées à des participations contrôlées	-	-	-	-
Total	16 368 566	16 744 326	1 740 549	1 701 050

Immeubles

Ventilation par nature - valeur brute	Exercice N-1	Acquisitions	Cessions	Exercice N
Terrains nus	-	-	-	-
Terrains et constructions	1 740 549	14 374 065	-	16 114 614
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Immo. en cours de construction	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
Total	1 740 549	14 374 065	-	16 114 614

Variation de la provision pour gros entretiens

	2019			2018		
	Montant provision N-1	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01.01.20	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01.01.19	Montant provision N
Dépenses prévisionnelles N+1	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles N+2	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles N+3	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles N+4	-	-	20 000	-	-	-
Dépenses prévisionnelles N+5	-	-	-	-	20 000	-
Total	-	-	20 000	-	20 000	-

ANNEXES COMPTABLES

Actifs d'exploitation

	2019	2018
Décomposition des postes du bilan		
Créances locataires	48 456	4 260
Créances douteuses	-	-
Dépréciation des créances locataires	- 2 566	-
Total	45 890	4 260
Décomposition des postes du bilan		
Autres créances	221 707	9 375
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-
Etat et autres collectivités	-	-
Syndics	-	-
Autres débiteurs	-	-
Charges constatées d'avance	15 180	-
Total	236 887	9 375

Passifs d'exploitation

	2019	2018
Décomposition des postes du bilan		
Emprunts	2 733 000	490 000
Concours bancaires courants	-	375
Total de dettes envers les établissements de crédit	2 733 000	490 375
Total des dépôts de garantie reçus	96 380	14 460
Locataires débiteurs	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	198 113	3 120
Etats et autres collectivités	4 883	-
Autres créditeurs	16 900	-
Produits constatés d'avance	-	5 040
Total des autres dettes	3 049 276	512 995

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	1-5 ans	>5 ans	Total
<u>Emprunts à taux fixe</u>		2 733 000		2 733 000
Emprunts amortissables		-		-
Emprunts "In Fine"		2 733 000		2 733 000
<u>Emprunts à taux variables</u>		-		-
Emprunts amortissables		-		-
Emprunts "In Fine"		-		-
Total		2 733 000		2 733 000

ANNEXES COMPTABLES

Résultat et distribution

Résultat et distribution	
Prix de souscription au 31/12/19	1 040
Résultat	378 497
Dividende versé au titre de l'année (par part en pleine jouissance)	6950
Taux de distribution sur valeur de marché	681%
Report à nouveau cumulé par part en capital	0,03

Chiffres significatifs

Compte de résultat	
Produits de la SCPI	585 176
dont loyers	580 023
Total des charges	206 679
Résultat	378 497
Dividende	377 986

Autres informations	
Bénéfices	378 497
Dividende	377 986

Patrimoine	
Valeur vénale / expertise hors droits	16 490 375
Valeur comptable	16 925 904
Valeur de réalisation	17 301 665
Valeur de reconstitution	20 762 183

Emploi des fonds

Fonds collectés	
Plus ou moins values sur cession d'immeubles	-
Achats d'immeubles	12 773 500
Frais d'acquisition	938 660
Travaux immobilisés	915 857
Commission de souscription	1 860 927
Report à nouveau	511
Frais de constitution	-
Frais de caution	-
Emprunts	2 243 000
Sommes restants à investir	2 671 066

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Opinion

Conformément à la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) KYANEOS PIERRE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels que joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion - Référentiel d'audit

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

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes, notamment pour ce qui concerne :

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

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.

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

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport annuel et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

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

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la SCPI KYANEOS PIERRE à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la SCPI ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion de portefeuille.

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

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

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

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

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

Paris, le 12 février 2020
Le Commissaire aux Comptes
Kévin Brossolette



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES - DIVIDENDES

RAPPORT SPÉCIAL RELATIF AUX DIVIDENDES

Aux Associés.

En notre qualité de commissaire aux comptes de la SCPI KYANEOS PIERRE et en application des dispositions de l'article L.224-103 du code monétaire et financier, nous avons établi le présent rapport relatif à la distribution d'acomptes sur dividendes envisagée pour un montant de 31527 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 31/03/2019, joint au présent rapport, a été établi sous la responsabilité de la société de gestion de portefeuille Kyaneos Asset Management. Il nous appartient de certifier si le bénéfice distribuable est au moins supérieur au montant des acomptes envisagés.

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

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

Nous certifions que le bénéfice distribuable ressortant du bilan :

- au 31/03/2019 est au moins supérieur au montant des acomptes dont la distribution est envisagée.
- au 30/06/2019 est au moins supérieur au montant des acomptes dont la distribution est envisagée.
- au 30/09/2019 est au moins supérieur au montant des acomptes dont la distribution est envisagée.

Paris, le 30 octobre 2019
Le Commissaire Aux Comptes
Kévin Brossolette



RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

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

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

En application de l'article L 214-106 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% TTC au taux de TVA en vigueur à la date des présents) du prix de souscription prime d'émission incluse de chaque souscription. Elle a pour objet de rémunérer la prospection et la collecte de capitaux, de préparation et d'exécution des programmes d'investissement et d'assurer le remboursement de tous frais exposés pour les études, recherches, et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine.

Cette commission de souscription est destinée :

o à hauteur de 8% TTC (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.

o à hauteur de 2,5% HT (soit 3,0% TTC au taux de TVA en vigueur des présents), à couvrir les frais de recherche d'investissements des capitaux, de préparation et de réalisation des augmentations de capital.

A ce titre, votre société a comptabilisé pour l'exercice 2019, une commission de souscription de 1.860.927 € montant prélevé sur la prime d'émission.

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

o 6,67% HT (soit 8,0% TTC au taux en vigueur au jour de la présente note) d'une part des produits locatifs hors taxes encaissés par la SCPI et des produits financiers nets et d'autre part des produits locatifs hors taxes encaissés par les sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation et de leurs produits financiers nets, au prorata de la participation de la SCPI dans le capital de ces sociétés, les dividendes payés par ces dernières étant exclus de la base de calcul lorsque ces dernières les décaissent au profit de la SCPI.

A ce titre, votre société n'a comptabilisé aucun montant pour l'exercice 2019.

- **Commission de cession de parts**

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

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

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

A ce titre, votre société n'a comptabilisé aucun montant pour l'exercice 2019.

- **Commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers**

La Société de Gestion recevra à titre de rémunération de sa mission dans le cadre des acquisitions ou cessions d'actifs immobiliers, une commission maximum de 2,5% HT (3,0% TTC du taux de TVA en vigueur) :

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

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

A ce titre, votre société n'a comptabilisé aucun montant pour l'exercice 2019.

- **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 2019.

Paris, le 12 février 2020
Le Commissaire aux Comptes
Kévin BROSOLETTTE



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,
Chers associés,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice de la SCPI Kyaneos Pierre clos au 31 décembre 2019. Votre Conseil de Surveillance a été régulièrement informé des états financiers de la SCPI, et de toutes les informations nécessaires à la réalisation de sa mission de contrôle et de suivi. Comme en 2018, votre Conseil de Surveillance a tenu à réaliser quelques visites d'immeubles détenus par votre SCPI, afin de s'assurer, d'une part, que ceux-ci sont en adéquation avec la stratégie de votre SCPI, et d'autre part, afin d'apprécier l'évolution des travaux réalisés ou en cours de réalisation.

Votre Conseil de Surveillance, composé depuis le 11/04/2018 de 7 membres élus pour une période de 3 années, s'est réuni pour la seconde fois en date du 13/02/2020 pour juger avec attention, la situation du patrimoine, la situation locative et le marché des parts de la SCPI Kyaneos Pierre.

Le deuxième exercice de la SCPI Kyaneos Pierre a débuté le 01/01/2019 et s'est clôturé le 31/12/2019.

- En 2019, nous constatons une forte accélération de la collecte, avec 16 635 nouvelles parts créées. Pour rappel, le nombre de parts à fin 2018 s'élevait à 1885. En 2018, comme en 2019, aucune part n'a fait l'objet d'une demande de retrait.
- Au cours de cet exercice, la SCPI a acquis 20 immeubles pour une valeur comptable (hors droits) de 15 060 246€ (prix d'acquisition : 14 322 500€, travaux : 737 746€).

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 16 490 375€ au 31 décembre 2019.

- Le résultat distribuable de la SCPI s'élève à 69,53 euros par part au 31 décembre 2019. Kyaneos Asset Management propose à l'Assemblée Générale Annuelle des associés de distribuer 69,50 euros par part en pleine jouissance au titre de l'exercice, à raison d'une affectation de 0,03 euros par part au report à nouveau.

- Le montant des honoraires perçus par la Société de Gestion s'élève à 1 860 927€ sur l'exercice 2019. Cela correspond à la commission de souscription.

- Votre Conseil prend acte des valeurs comptables (913,93€/part), de réalisation (934,22€/part) et de reconstitution (1 121,07€/part). Ces valeurs, servant de référence à la détermination des prix, ont permis d'augmenter pour l'exercice 2019, le prix de souscription à 1 040€ (contre 1 000€ précédemment) et le prix de retrait à 925,60€ (contre 890€ précédemment).

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

Votre Conseil reste attentif aux actions menées par la Société de Gestion pour palier à l'accélération significative du rythme de la collecte de la SCPI et aux investissements réalisés.

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 14 février 2019
Le Président du Conseil de Surveillance
SARL MARYGOT
Représentée par Monsieur Rodolphe Guillemin

ORGANES DE CONTRÔLE ET DE SURVEILLANCE

SOCIÉTÉ DE GESTION

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

Président : Monsieur Jérémie Rouzaud
Directeur Général : Monsieur Guillaume Picot

SCPI KYANEOS PIERRE

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

Conseil de Surveillance

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

Commissaire aux comptes

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

Dépositaire

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

Expert externe en évaluation

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

PROJET DE RÉSOLUTIONS

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

- sur première convocation, le lundi 2 mars 2020 à 10 heures,
- sur seconde convocation, dans l'hypothèse où le quorum ne serait pas atteint sur première convocation, le lundi 9 mars 2020 à 10 heures.

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

Première résolution - Approbation des comptes et quitus

L'Assemblée Générale Ordinaire, ayant pris connaissance des rapports présentés par la société de gestion et le Conseil de Surveillance, ainsi que du rapport général du Commissaire aux Comptes, propose d'approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019 tels qu'ils lui ont été soumis, qui se traduisent par un bénéfice de l'exercice de 378 497 € ; et propose de donner Quitus à Kyaneos Asset Management pour sa gestion en 2019.

Deuxième résolution - Approbation des conventions

L'Assemblée Générale Ordinaire, connaissance prise du rapport du conseil de surveillance et du rapport spécial du Commissaire aux Comptes établis en application de l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier, propose de prendre acte des conventions conclues entre la SCPI et la Société de Gestion, au titre de l'exercice 2019, conformément à l'article 18 des statuts.

Troisième résolution - Affectation du résultat

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

Le résultat distribuable de l'exercice 2019, soit 378 497 €

En affectation aux dividendes, correspondant aux acomptes déjà versés soit 377 985€

En affectation au report à nouveau 511 €

Quatrième résolution - Approbation de la valeur comptable

L'Assemblée Générale Ordinaire propose d'approuver la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2019, telle qu'elle lui est présentée, qui s'élève à 913,93 € par part.

Cinquième résolution - Approbation de la valeur de réalisation

L'Assemblée Générale Ordinaire propose d'approuver la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2019, telle qu'elle lui est présentée, qui s'élève à 934,22 € par part.

Sixième résolution - Approbation de la valeur de reconstitution

L'Assemblée Générale Ordinaire propose d'approuver la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2019, telle qu'elle lui est présentée, qui s'élève à 1 121,07 € par part.

Septième résolution - Election d'un nouveau membre du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale propose d'élire un huitième membre du conseil de surveillance pour une durée d'un (1) an. L'Assemblée Générale propose de nommer en qualité de membre du Conseil de Surveillance le candidat ayant obtenu le plus grand nombre de voix parmi la liste des candidats :

Nom	Age	Activité ou dernière activité	Fonction dans la SCPI	Parts détenues
BLICQ Olivier	62	Investisseur privé	Néant	22
CATTIN Michel	71	Consultant Entreprise agricole	Néant	15
DESMAREST Christian	58	Ingénieur Schneider Electric	Néant	30
POLIDORI Timothée	29	Responsable Risque/Crédit SG Private Banking	Néant	60
ROUYER Philippe	47	Directeur technique Entreprise BTP	Néant	52
SCI TOUITOU rep. par Francky Le Brigand	32	Fiscaliste et responsable comptabilité Primonial REIM	Néant	15

Huitième résolution - Formalités

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

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION ET DE CONTRÔLE INTERNE

I. Politique de rémunération

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 8 juin 2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la politique de rémunération de votre Société de Gestion intègre les exigences réglementaires applicables aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés. Ces collaborateurs sont identifiés comme étant des preneurs de risques: membres du Directoire, gérants immobilier, responsable de département, collaborateurs exerçant des fonctions de contrôle ou de gestion des risques, ... Au 31 décembre 2019, 4 collaborateurs sont identifiés comme preneurs de risques

Par soucis 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 2019, sur les 8 collaborateurs de Kyaneos AM, 4 sont identifiés comme preneur de risques. Le président n'étant pas salarié, la rémunération des preneurs de risque porte sur 3 personnes pour un total brut annuel de 180 000€ (59%). Sur les 4 collaborateurs non preneur de risque, un collaborateur est un alternant que nous excluons des calculs, les trois autres ont une rémunération cumulée annuelle de 127 000€ (41%).

2. Elément quantitatif de la rémunération perçue au titre de la performance 2019

Concernant les primes, 2 collaborateurs présent en début d'année ont perçu une « prime macron » d'un montant de 1000€ chacun. 2 collaborateurs non preneur de risques ont également perçu des primes de fin d'année pour un montant cumulé de 1500€. Aucune prime n'a été versée au collaborateurs preneurs de risques

Les collaborateurs de Kyaneos AM ne sont pas directement intéressés aux plus-value 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 la Kyaneos AM et en charge du contrôle des risques
- un troisième niveau de contrôle (contrôle périodique), également externalisé à un prestataire spécialisé.



NOTES



NOTES



NOTES



NOTES

