



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

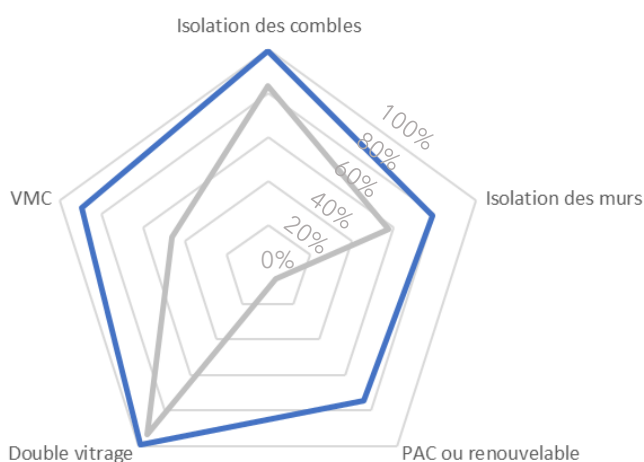
Pour chacun de ces cinq postes, nous considérerons que la précédente installation était insuffisante dès lors que nous devons intervenir sur celle-ci.



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'efficacité 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**

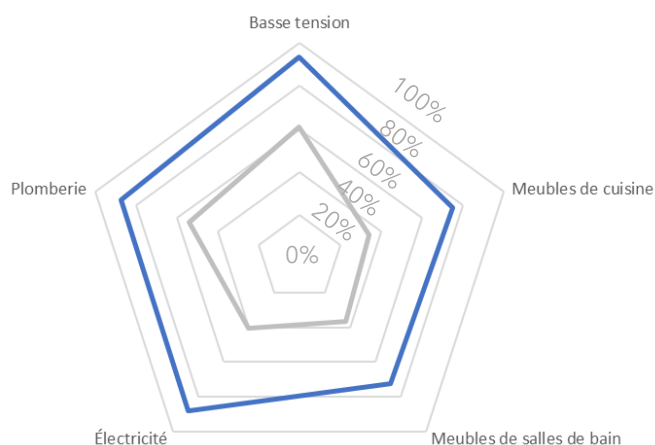


Après travaux, la majorité de nos biens répondent à l'ensemble de nos 5 critères d'économie d'énergie.

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

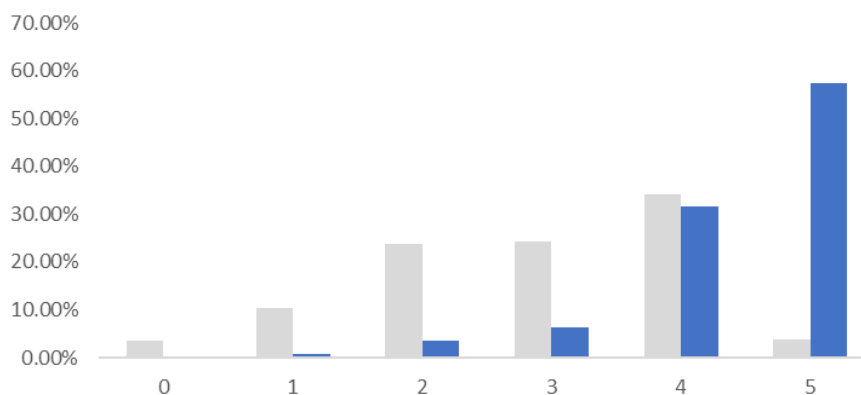
De la même façon, après travaux, la majorité de nos biens répondent aux critères de confort des locataires.

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.



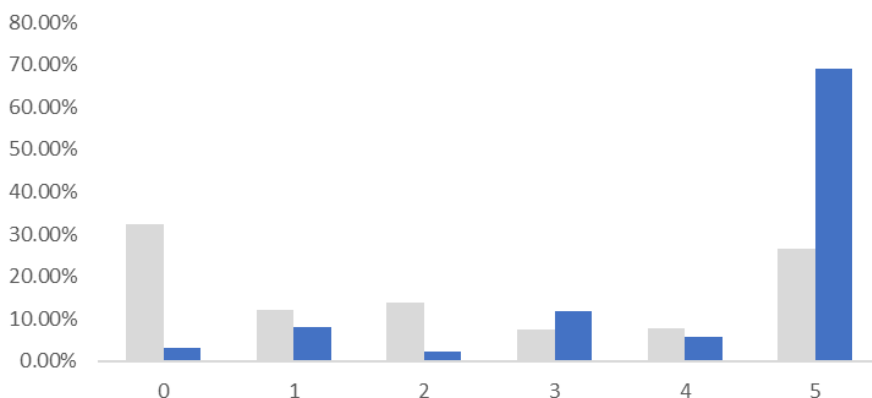
Avant travaux - Après travaux

% 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, 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 Seguiier	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 - 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 Vèran 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 €
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				
<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 bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que titre de participation				
Dépréciation des immobilisations financières autres que titre de participation				
Créances :				
Locataires et comptes rattachés	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 bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs 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 bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs 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	- €
TOTAL I - PRODUITS EXCEPTIONNELS	13,339 €

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

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	13,339 €
RÉSULTAT NET	3 858 371 €

## 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 31/12/2020	Durant l'année 2021	Total au 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.

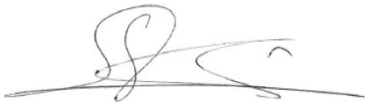
**A ce titre, votre société n'a comptabilisé aucun montant pour l'exercice 2021.**

#### - 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 07 mars 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 3 000€, y compris ceux dont les salaires dépassaient les seuils fixés pour la « Prime Macron ». Un membre de la direction, identifié comme preneur de risque, a également reçu une prime de 17 500€ brut. Les collaborateurs de Kyaneos AM ne sont pas directement intéressés aux plus-values des FIA qu'ils gèrent.

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

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

La décision d'inclure les facteurs extra-financiers dans les critères de rémunération des gérants a été décidée en 2021 et ne sera effective qu'à compter de l'année 2022.

#### 4. Procédure de contrôle interne

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

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

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.

## Politique « ESG »

Exercice clos le 31 décembre 2021

### CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE QUALITÉ DE LA GOUVERNANCE

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

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

- Impact environnemental : les fonds gérés par Kyaneos AM ont deux méthodes d'évaluation distincte :
  - Pour les SCPI Kyaneos Denormandie, un calcul de Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) est calculé avant et après travaux afin d'identifier les économies d'énergie et les réductions d'émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)
- ⇒ Les SCPI Kyaneos Denormandie s'engagent à réduire la consommation d'énergie de 20% minimum pour les logements individuels et 30% pour les logements collectifs à l'issue des travaux de rénovation. Cet objectif porte sur 95% du montant collecté déduction faite des frais de commercialisation.
  - Pour la SCPI Kyaneos Pierre et l'OPCI Kyaneos Résidentiel, 5 critères de travaux ayant un impact sur la consommation d'énergie et les émissions de GES ont été identifiés (Isolation des combles, isolations des murs périphériques, installation de pompe à chaleur ou énergie renouvelable, double vitrage, système de ventilation) : chaque critère rapporte 1 point, donnant ainsi une note sur 5 d'efficacité énergétique. Les travaux relatifs à ces cinq données sont communiqués chaque année dans le rapport annuel pour les immeubles détenus depuis plus de 12 mois par la SCPI Kyaneos Pierre, 12 mois étant la période permettant de réaliser ces travaux de rénovation.
- ⇒ La SCPI Kyaneos Pierre et l'OPCI Kyaneos Résidentiel s'engagent à ce que 80% des logements détenus aient une note d'efficacité énergétique supérieure ou égale à 3 sur 5 dans les 12 mois suivant l'acquisition de l'immeuble. Ces données sont communiquées dans le rapport annuel.
  
- Impact social : concerne uniquement la SCPI Kyaneos Pierre et l'OPCI Kyaneos Résidentiel :
  - 5 critères d'amélioration de la qualité du logement ont été identifiés (basse tension, installation de meubles de cuisine, installation de meubles de salle de bain, travaux portant sur l'électricité et la plomberie) : chaque critère rapporte 1 point, donnant ainsi une note sur 5 de qualité du logement. Les travaux relatifs à ces cinq données sont communiqués chaque année dans le rapport annuel pour les immeubles détenus depuis plus de 12 mois par la SCPI Kyaneos Pierre, 12 mois étant la période nous permettant de réaliser ces travaux de rénovation.
- ⇒ La SCPI Kyaneos Pierre et l'OPCI Kyaneos Résidentiel s'engagent à ce que 80% des logements détenus aient une note de qualité du logement supérieure ou égale à 3 sur 5 dans les 12 mois suivant l'acquisition de l'immeuble. Ces données sont communiquées dans le rapport annuel.

## **Politique relative à l'intégration des risques de durabilité et principales incidences négatives**

Exercice clos le 31 décembre 2021

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

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

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

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

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

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

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

Kyaneos AM a recensé deux risques environnementaux :

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

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

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

### **Incidences négatives en matière de durabilité**

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

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

- Pour les SCPI Kyaneos Denormandie, dites fiscales :
  - Objectif Environnemental (consommation d'énergie) : 95% du montant collecté diminué des frais de commercialisation sera investi dans des logements avec pour objectif de réduire de 40% leur consommation d'énergie finale en 2030 par rapport à l'année d'acquisition.
  - Objectif Environnemental (émissions de gaz à effet de serre) : placer le portefeuille des actifs du fonds sur une trajectoire lui permettant de contribuer à l'atteinte de l'objectif national de neutralité carbone d'ici à 2050, conformément à la Stratégie Nationale Bas Carbone issue des Accords de Paris de 2015.
  - Objectif de Gouvernance : sensibiliser les locataires aux gestes du quotidien pour réduire l'impact environnemental (consommation d'énergie, gestion des déchets etc...).

- Pour la SCPI Kyaneos Pierre et l'OPCI Kyaneos Résidentiel:
  - Objectif Environnemental (consommation d'énergie) : dans les 12 mois suivant l'acquisition, la consommation d'énergie de 30% des logements détenus par ces fonds diminuera de 30% ou plus.
  - Objectif Environnemental (émissions de gaz à effet de serre) : placer le portefeuille des actifs du fonds sur une trajectoire lui permettant de contribuer à l'atteinte de l'objectif national de neutralité carbone d'ici à 2050, conformément à la Stratégie Nationale Bas Carbone issue des Accords de Paris de 2015.
  - Objectif de Gouvernance : sensibiliser les locataires aux gestes du quotidien pour réduire l'impact environnemental (consommation d'énergie, gestion des déchets etc...).





**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