

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

SCPI
KYANEOS
DENORMANDIE

RAPPORT ANNUEL
EXERCICE 2020

KYANEOS AM

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



SOMMAIRE

AVERTISSEMENTS

| | |
|---|--------------|
| LES RÉSULTATS LIÉS AU TRIPLE OBJECTIF | 1 |
| LE MOT DE KYANEOS AM | 2 |
| KYANEOS DENORMANDIE : LES CHIFFRES CLEFS | 3 |
| RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION | 4-7 |
| ÉLÉMENTS COMPTABLES | 8-16 |
| RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES | 17-20 |
| RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE | 21 |
| PROJETS DE RÉOLUTIONS | 22-23 |
| POLITIQUE DE RÉM. ET DE CONTRÔLE INTERNE | 24 |

AVERTISSEMENTS

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

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

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

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

LE TRIPLE OBJECTIF EN 2020



-%
~9,9M€

La SCPI étant en cours de constitution (acquisitions, travaux, mise en location) aucun acompte n'a été distribué en 2020.

Il s'agit de la capitalisation (en valeur nominale) de votre SCPI au 31/12/2020.



-%
-%

Pour rappel, les données relatives aux économies d'énergie et la réduction des gaz à effet de serre seront communiquées lorsque le parc immobilier sera entièrement rénové.



-
/10

Pour rappel, les données relatives aux notes attribuées à la qualité des logements seront communiquées lorsque le parc immobilier sera entièrement rénové.

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

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Chers associés de la SCPI Kyaneos Denormandie,

La SCPI Kyaneos Denormandie a été créée le 2 avril 2020 et a obtenu le VISA de l'Autorité des Marchés Financiers le 30 juin 2020.

Nous avons souhaité créer cette SCPI pour différentes raisons :

- Proposer un produit d'épargne permettant de défiscaliser une partie de ses revenus tout en bénéficiant d'un couple risque/rendement attractif
- Participer à la rénovation du parc immobilier en France, et en particulier la rénovation des actifs de très mauvaise qualité qui nécessitent d'importants travaux de rénovation

En 2020, vous avez été nombreux à adhérer à ce projet puisque la SCPI Kyaneos Denormandie aura collecté plus de 11,4 millions d'euros à la fin de la période de souscription (fin janvier 2021) à comparer à un objectif initial de collecte de 10 millions d'euros.

En 2020, nous avons débuté l'acquisition et la rénovation des premiers immeubles, qui se poursuivront en 2021 afin de distribuer les premiers dividendes dans le courant du second semestre.

La campagne fiscale ayant débuté mi avril, vous avez dû recevoir votre attestation fiscale par e-mail et/ou par courrier postal. N'hésitez pas à nous solliciter si vous n'avez pas reçu ces éléments.

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



LES DONNEES CLEFS DE LA SCPI

| | 31/12/2020 |
|--|-------------|
| Nombre d'associés | 234 |
| Valeur Vénale du Patrimoine Immobilier | 2 663 400€ |
| Valeur Comptable | 8 642 245€ |
| Valeur de Réalisation | 8 856 269€ |
| Valeur de Reconstitution | 10 166 731€ |
| Capitalisation (en prix de souscription) | 9 917 000€ |
| Résultat par part en pleine jouissance | 0€ |
| Dividende par part en pleine jouissance | 0€ |
| Report à nouveau par part en pleine jouissance | 0€ |
| Nombre d'immeubles | 5 |
| Nombre d'appartements et commerces | 41 |
| Surface en m ² | 2 437 |
| Taux d'Occupation Financier (TOF ASPIM) | N/A |
| Prix de souscription | 1 000€ |
| Prix de retrait | N/A |
| Nombre de parts créées sur l'exercice | 9 917 |
| Nombre de parts cédées sur l'exercice | 0 |

AU 31 DECEMBRE 2020

| | Nombre de lots | Surface |
|--------------------|----------------|---------|
| Habitation | 41 | 2 437 |
| Commerce et bureau | - | - |

Introduction

La loi fiscale Denormandie se concentre sur 3 ou 4 villes par département qui sont identifiées comme celles nécessitant des travaux de rénovation importants. Cette loi fiscale est accompagnée d'un dispositif de subvention nommé « Action Cœur de Ville ».

Notre compréhension de cette loi est la suivante : Depuis environ 50 ans, les grandes métropoles régionales se sont fortement développées et ont attiré une grande partie de la richesse, au détriment des villes de taille moyenne. Il est indispensable de rétablir un certain équilibre et l'objectif de cette loi est de redonner une certaine attractivité à ces villes qui, pour certaines, se sont assez fortement paupérisées.

Nous pensons que les acquisitions réalisées en 2020 permettront à la SCPI Kyaneos Denormandie de remplir les objectifs que nous nous sommes fixés :

- Un couple risque/rendement attractif pour les investisseurs
- Participer à la rénovation du parc immobilier en France
- Avoir un très fort impact environnemental en privilégiant la rénovation plutôt que la destruction/construction

Assemblée générale annuelle

Nous vous convoquerons prochainement en Assemblée Générale Ordinaire, afin de vous rendre compte de la vie de votre Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020. Après avoir entendu notre rapport de gestion, vous prendrez connaissance du rapport du Conseil de Surveillance. Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2020 seront soumis à votre approbation après la communication des rapports du Commissaire aux Comptes. La date et les résolutions proposées sont inscrites à la **page 27**.

Politique de gestion et de suivi

En 2020, nous avons pour objectif de constituer un parc immobilier avec une certaine diversité typologique (maisons, immeubles de rapport constitués de petits appartements, immeubles présentant un rendement plus faible mais avec de grands appartements) et géographique (Sud-Est, Sud-Ouest, Centre). Ainsi, nous avons réalisé 5 acquisitions :

- 4 maisons à Cavaillon (84)
- 1 immeuble à Montargis (45) constitué de 4 appartements
- 1 immeuble à Pamiers (09) constitué de 7 appartements
- 1 immeuble à Blois (41) constitué de 8 appartements
- 1 immeuble à Carpentras (84) constitué de 18 appartements

Concernant l'immeuble de Pamiers, nous avons initialement prévu de créer des appartements supplémentaires dans les combles mais avons finalement décidé de ne pas poursuivre dans cette voie car, après isolation, la hauteur sous plafond nous semblait insuffisante.

Situation de la SCPI durant l'exercice

La SCPI a acquis 5 actifs durant l'exercice 2020.

Evènements importants rencontrés durant l'exercice

La SCPI a été créée le 2 avril 2020. Le VISA AMF a été délivré le 30 juin 2020. Les souscriptions, initialement prévues jusque fin décembre 2020, ont été prolongées pour être définitivement clôturées à fin janvier 2021.

Difficultés particulières rencontrées durant l'exercice

La crise sanitaire nous a ralenti dans les démarches de création de la SCPI, mais n'a pas eu d'autres impacts sur la vie de la SCPI.

Nous avons parfois des difficultés pour obtenir les autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation des travaux mais nous connaissons de mieux en mieux les municipalités des villes dans lesquelles nous investissons et notre objectif commun – la rénovation du parc immobilier – permet d'améliorer et de fluidifier les échanges.

Patrimoine immobilier :

Pour l'inventaire immobilier complet de votre SCPI, se référer aux tableaux de la page suivante (p6).

| | Habitation | Bureaux et commerces |
|-------------------|------------|----------------------|
| Paris | - | - |
| Région parisienne | - | - |
| Province | 100% | - |

État d'endettement de la SCPI

| | 31/12/2020 |
|---------------------|------------|
| Ratio statutaire | 40% |
| Valeur vénale | 2 663 400€ |
| Dette | 0€ |
| Ratio d'endettement | 0% |

Travaux et valorisation

Comme sur l'ensemble des fonds gérés par Kyaneos AM, nous faisons au mieux pour privilégier les artisans locaux (situés à moins de 50km de l'immeuble concerné) et le matériel fabriqué en France ou, à défaut, en Europe sur nos chantiers de rénovation.

Résultat à la clôture de l'exercice

| | 31/12/2020 |
|---|------------|
| Prix de souscription total (pour une part) | 1 000€ |
| Résultat de l'exercice | -1 935€ |
| Dividende versé (par part en pleine jouissance) | 0€ |
| Taux de Distribution sur Valeur de Marché (TDVM) | 0% |
| Report à nouveau cumulé, en capital (par part en pleine jouissance) | 0€ |

Patrimoine immobilier de la SCPI

| Ville | Adresse | Acquis en date du | Nb de lots | Surface habitable | Surface totale | Loyer potentiel annuel | Studios et 1 pièce | P2 | P3 | P4 et + | Bureaux et commerces |
|--------------|--------------------------|-------------------|------------|---------------------------|---------------------------|------------------------|--------------------|-----------|-----------|----------|----------------------|
| PAMIRS | 3 rue du Rempart Touronc | 09/2020 | 7 | 462 | 462 | 5 460 € | 0 | 2 | 3 | 2 | 0 |
| BLOIS | 8 rue Ronceraie | 10/2020 | 8 | 527 | 527 | 52 274 € | 0 | 0 | 5 | 3 | 0 |
| MONTARGIS | 85 avenue C. De Gaulle | 09/2020 | 4 | 224 | 224 | 24 840 € | 0 | 1 | 3 | 0 | 0 |
| CARPENTRAS | 26 impasse Sainte Anne | 12/2020 | 18 | 985 | 985 | 100 764 € | 5 | 8 | 3 | 2 | 0 |
| CAVAILLON | 88 - 100 chemin de Donne | 09/2020 | 4 | 240 | 240 | 28 800 € | 0 | 0 | 4 | 0 | 0 |
| TOTAL | | | 41 | 2 437m² | 2 437m² | 212 138 € | 5 | 11 | 18 | 7 | 0 |

Résultats financiers

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

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

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

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

Faits significatifs 2020

Aucun fait significatif sur la période.

Etat du patrimoine au 31/12/2020

| I - Placements immobiliers | Valeur bilantielle | Valeur estimée |
|--|---------------------------|-----------------------|
| Immobilisations locatives : | | |
| Droits réels | - | - |
| Amortissement droits réels | - | - |
| Concessions | - | - |
| Amortissement concessions | - | - |
| Constructions sur sol d'autrui | - | - |
| Amortissement de constructions sur sol d'autrui | - | - |
| Terrains et constructions locatives | 2 449 377 | 2 663 400 |
| Immobilisations en cours | - | - |
| Provisions liées aux placements immobiliers : | | |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives | - | - |
| Gros entretiens | - | - |
| Provisions pour risques et charges | - | - |
| Titres financiers contrôlés : | | |
| Immobilisations financières contrôlées | - | - |
| Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées | - | - |
| Provisions pour risques et charges | - | - |
| TOTAL I - PLACEMENTS IMMOBILIERS | 2 449 377 | 2 663 400 |
| II - Immobilisations financières | | |
| Valeur bilantielle | | |
| Valeur estimée | | |
| Immobilisations financières non contrôlées | - | - |
| Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées | - | - |
| Avances en CC. et créances rattachées des immo financières non contrôlées | - | - |
| Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées | - | - |
| TOTAL II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES | - | - |
| III - Autres actifs et passifs d'exploitation | | |
| Valeur bilantielle | | |
| Valeur estimée | | |
| 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 | 718 | 718 |
| Autres créances | 1 586 627 | 1 586 627 |
| Provision pour dépréciation des créances | - | - |
| Valeurs de placement et disponibilités : | | |
| VMP | - | - |
| Fonds de remboursement | - | - |
| Autres disponibilités | 5 129 918 | 5 129 918 |
| TOTAL III - ACTIFS D'EXPLOITATION | 6 717 263 | 6 717 263 |
| IV - Autres actifs et passifs d'exploitation | | |
| Valeur bilantielle | | |
| Valeur estimée | | |
| Provisions pour risques et charges | - | - |
| Dettes : | | |
| Dettes financières | - | - |
| Concours bancaire courant | - | - |
| Emprunt et dettes financières diverses | 5 240 | 5 240 |
| Emprunt et dette auprès d'établissements de crédit | - | - |
| Dettes d'exploitation | - | - |
| Fournisseurs et comptes rattachés | 520 330 | 520 330 |
| Locataires et comptes rattachés | - | - |
| Dettes sur immobilisation et comptes rattachés | - | - |
| Autres dettes diverses | 2 400 | 2 400 |
| TOTAL IV - PASSIFS D'EXPLOITATION | 527 970 | 527 970 |

| V - Comptes de régularisation actif et passif | Valeur bilantielle | Valeur estimée |
|---|--------------------|------------------|
| Charges constatées d'avance | 3 575 | 3 575 |
| Produits constatés d'avance | - | - |
| TOTAL V - COMPTES DE RÉGULARISATION | 3 575 | 3 575 |
| TOTAL CAPITAUX PROPRES COMPTABLES | 8 642 245 | - |
| VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE | - | 8 856 269 |

Variation des capitaux propres

| | Situation d'ouverture | Affectation résultat N-1 | Autres mouvements | Situation de clôture |
|--|-----------------------|--------------------------|-------------------|----------------------|
| Capital | - | - | 7 437 750 | 7 437 750 |
| Capital souscrit | - | - | 7 176 070 | 7 176 070 |
| Capital en cours de souscription | - | - | 261 680 | 261 680 |
| Primes d'émission ou de fusion | - | - | 1 206 430 | 1 206 430 |
| Prime d'émission ou de fusion | - | - | 2 362 980 | 2 362 980 |
| Primes d'émission en cours de souscription | - | - | 65 420 | 65 420 |
| Prélèvement sur prime d'émission/fusion | - | - | - 1 221 970 | - 1 221 970 |
| Ecart de réévaluation | - | - | - | - |
| Ecart sur dépréciation des immeubles actifs | - | - | - | - |
| Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable | - | - | - | - |
| Plus ou moins values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés | - | - | - | - |
| Réserves | - | - | - | - |
| Report à nouveau | - | - | - | - |
| Résultat de l'exercice | - | - | - 1 935 | - 1 935 |
| Acompte sur distribution | - | - | - | - |
| TOTAL GÉNÉRAL | - | - | 8 642 245 | 8 642 245 |

Engagements hors bilan au 31/12/20

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

Comptes de résultat au 31/12/2020

| | |
|---|----------------|
| I - Produits immobiliers | |
| Loyers | 4 905 |
| Charges facturées | - |
| Produits des participations contrôlées | - |
| Produits annexes | - |
| Reprises de provisions | - |
| Transferts de charges immobilières | - |
| TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS | 4 905 |
| II - Charges de l'activité immobilière | |
| Charges ayant leur contrepartie en produit | - |
| Travaux de gros entretiens | - |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif | - |
| Dotations aux provisions pour gros entretiens | - |
| Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers | - |
| Autres charges immobilières | 5 251 |
| Dépréciation des titres de participation contrôlés | - |
| Impôts, taxes et versements assimilés | 2 715 |
| TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES | 7 965 |
| RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE | - 3 060 |
| I - Produits d'exploitation | |
| Reprises d'amortissements d'exploitation | - |
| Reprises de provisions d'exploitation | 1 944 |
| Transfert de charges d'exploitation | - |
| Reprises de provisions pour créances douteuses | - |
| Autres produits d'exploitation | - |
| TOTAL III - PRODUITS D'EXPLOITATION | 1 944 |
| II - Charges d'exploitation | |
| Commission de la Société de Gestion | - |
| Charges d'exploitation de la Société | - |
| Diverses charges d'exploitation | - |
| Dotations aux amortissements d'exploitation | - |
| Dotations aux provisions d'exploitation | - |
| Dépréciation des créances douteuses | - |
| TOTAL II - CHARGES D'EXPLOITATION | - |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE | 1 944 |
| I - Produits financiers | |
| Dividende de participations non contrôlées | - |
| Produit d'intérêts des comptes courants | - |
| Autres produits financiers | - |
| Reprises de provision sur charges financières | - |
| TOTAL I - PRODUITS FINANCIERS | - |
| II - Charges financières | |
| Charges d'intérêts d'emprunts | 818 |
| Charges d'intérêts des comptes courants | - |
| Autres charges financières | - |
| Dépréciations | - |
| TOTAL II - CHARGES FINANCIÈRES | 818 |
| RÉSULTAT FINANCIER | - 818 |
| I - Produits exceptionnels | |
| Produits exceptionnels | - |
| Reprises de provisions exceptionnelles | - |
| TOTAL I - PRODUITS EXCEPTIONNELS | - |

| | |
|--|----------------|
| II - Charges exceptionnelles | |
| Charges exceptionnelles | - |
| Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles | - |
| TOTAL II - CHARGES EXCEPTIONNELLES | - |
| RÉSULTAT EXCEPTIONNEL | - |
| RÉSULTAT NET | - 1 935 |

Règles et méthodes comptables

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

- aux conventions générales comptables, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices.
- au règlement 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, entré en vigueur au 1er janvier 2017 et qui remplacera les précédentes dispositions comptables. Les principales modifications apportées au règlement antérieur portent sur :
 - La disparition de la Provision pour Grosses Réparations (PGR) et la nécessité de constituer une provision pour gros entretiens, sur des bases différentes de celles relatives à la PGR
 - La précision de certains traitements comptables relatifs aux actifs immobiliers détenus directement ou indirectement

I/ Dérogations

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

2/Prévisions apportées sur les méthodes d'évaluation

a/ Règles générales d'établissement des comptes

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

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

b/ Principales règles d'évaluation Immobilisations locatives

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

C'est la méthode retenue par la société, qui achète des immeubles existants.

Agencements, aménagements et installations

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

Remplacement d'immobilisations

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

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

Immeubles acquis en VEFA

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

Prélèvements sur prime d'émission

Commissions de souscription

En 2020 les commissions de souscriptions versées à la Société de Gestion s'élèvent à 1 040 020€ euros.

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

Frais d'acquisition

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

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

Reconstitution du report à nouveau

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

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

Valeurs vénales des immeubles locatifs

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

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

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

[Au 31 décembre 2020, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier détenue en direct par KYANEOS DENORMANDIE est de 2 663 400€.](#)

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

Dans le cadre de la directive AIFM 2011/61/UE sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs, et suite à la modification de l'article L.214-II5 du Code monétaire et financier, les SCPI sont dorénavant autorisées à détenir dans leur patrimoine, des parts de sociétés de personnes non admises sur un marché mentionné aux articles L.421-4, L.422-1 et L.423-1 du Code monétaire et financier sous réserve de certaines conditions. À ces fins, et dans le respect de la recommandation n°2015-01 du 7 janvier 2015 de l'autorité des normes comptables, les placements immobiliers et titres de sociétés de personnes, parts et actions d'entités dont la SCPI a le contrôle sont repris dans la colonne «valeurs bilantielles» de l'état du patrimoine. L'actif net comptable réévalué des parts de sociétés a été repris dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine.

[Au 31 décembre 2020, la SCPI KYANEOS DENORMANDIE n'a aucun titre, part ou action d'entité admise à l'actif des SCPI.](#)

Changement de présentation

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

Entretien des immeubles

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

Changement de méthode

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

[Ce traitement a fait l'objet d'une modification de la note d'information de la SCPI. Au 31 décembre 2020, la provision pour gros entretiens selon la méthode décrite ci-dessus s'établit à 0 euros.](#)

| | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées |
|--|----------------------|------------------|
| Droits réels | - | - |
| Habitations (>80% des revenus) | 2 449 377 | 2 663 400 |
| Total | 2 449 377 | 2 663 400 |
| Terrains et constructions locatives | - | - |
| Total | - | - |
| Immobilisations en cours | - | - |
| Total | - | - |
| Participations contrôlées | - | - |
| Titres de participation | - | - |
| Avances en compte courant et créances rattachées à des participations contrôlées | - | - |
| Total | 2 449 377 | 2 663 400 |

Immeubles

| Ventilation par nature - valeur brute | Acquisitions | Cessions | Exercice N |
|--|------------------|----------|------------------|
| Terrains nus | - | - | - |
| Terrains et constructions | 2 449 377 | - | 2 449 377 |
| Constructions sur sol d'autrui | - | - | - |
| Immobilisations en cours de construction | - | - | - |
| Autres | - | - | - |
| Total | 2 449 377 | - | 2 449 377 |

Variation de la provision pour gros entretiens

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

Actifs d'exploitation

| Décomposition des postes du bilan | Exercice N |
|--------------------------------------|------------|
| Créances locataires | 718 |
| Créances douteuses | - |
| Dépréciation des créances locataires | - |
| Total | 718 |

ANNEXES COMPTABLES

Exercice comptable du 02/04/20 au 31/12/20

| Décomposition des postes du bilan | Exercice N |
|-----------------------------------|------------------|
| Autres créances | 1 586 627 |
| Intérêts ou dividendes à recevoir | - |
| Etat et autres collectivités | - |
| Syndics | - |
| Autres débiteurs | - |
| Charges constatées d'avance | 3 575 |
| Total | 1 590 202 |

Passifs d'exploitation

| Décomposition des postes du bilan | Exercice N |
|--|----------------|
| Emprunts | - |
| Concours bancaires courants | - |
| Total de dettes envers les établissements de crédit | - |
| Total des dépôts de garantie reçus | 5 240 |
| Locataires débiteurs | - |
| Fournisseurs et comptes rattachés | 520 330 |
| Etats et autres collectivités | - |
| Autres créditeurs | 2 400 |
| Produits constatés d'avance | - |
| Total des autres dettes | 527 970 |

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

Résultat et distribution

| Résultat et distribution | |
|---|---------|
| Prix de souscription au 31/12/20 | 1 000 |
| Résultat | - 1 935 |
| Dividende versé au titre de l'année (par part en pleine jouissance) | - |
| Taux de distribution sur valeur de marché | 0% |
| Report à nouveau cumulé par part en capital | - 02€ |

Chiffres significatifs

| Compte de résultat | |
|---|------------|
| Produits de la SCPI | 6 849 |
| dont loyers | 4 905 |
| Total des charges | 8 783 |
| Résultat | - 1 935 |
| Dividende | - |
| Etat du patrimoine et tableau des capitaux propres | |
| Capital social | - |
| Total des capitaux propres | 8 642 245 |
| Immobilisations locatives | 2 449 377 |
| Titres, parts et actions des entités contrôlées | - |
| Autres informations | |
| Bénéfices | - 1 935 |
| Dividende | - |
| Patrimoine | |
| Valeur vénale / expertise hors droits | 2 663 400 |
| Valeur comptable | 8 642 245 |
| Valeur de réalisation | 8 856 269 |
| Valeur de reconstitution | 10 166 731 |

Valorisation de la SCPI

| Valeur des parts | 31/12/2020 |
|---|-------------------|
| Valeur immobilisée des acquisitions | 2 449 377 |
| Participations financières | - |
| Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable | 6 192 869 |
| Valeur comptable | 8 642 245 |
| Valeur comptable ramenée à une part | 871,46€ |
| Valeur vénale des actifs immobiliers | 2 663 400 |
| Valeur de réalisation | 8 856 269 |
| Valeur de réalisation ramenée à une part | 893,04 |
| Valeur de reconstitution | 10 166 731 |
| Valeur de reconstitution ramenée à une part | 1 025,18 |

Emploi des fonds

| Fonds collectés | 9 866 150 |
|--|------------------|
| Plus ou moins values sur cession d'immeubles | - |
| Achats d'immeubles | 2 334 600 |
| Frais d'acquisition | 175 500 |
| Travaux immobilisés | - 60 723 |
| Commission de souscription | 1 040 020 |
| Report à nouveau | - 1 935 |
| Frais de constitution | - |
| Frais de caution | 6 450 |
| Emprunts | - |
| Sommes restants à investir | 6 326 982 |

Opinion

Conformément à la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) KYANEOS DENORMANDIE relatifs à l'exercice de 9 mois clos le 31 décembre 2020, tels que joints au présent rapport. Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la SCPI KYANEOS DENORMANDIE à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion - Référentiel d'audit

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

Indépendance

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

Justification des appréciations

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, tels qu'ils sont

notamment définis par le règlement ANC 2016-03, homologué par arrêté du 7 juillet 2016.

Comme précisé dans la note « règles et méthodes comptables » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement (et/ou indirectement) par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

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

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par 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 direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français et applicable aux SCPI ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs. Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la SCPI KYANEOS DENORMANDIE à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la SCPI ou de cesser son activité. Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion de portefeuille. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société Adéquation Expertise, expert indépendant nommé par votre Assemblée générale.

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

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci. Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre SCPI. Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicable en France, nous exerçons tout au long de celui-ci notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- Nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en oeuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueillons des éléments que nous estimons suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- Nous prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne
- Nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels
- Nous apprécions le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la SCPI KYANEOS DENORMANDIE à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de notre rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous attirons l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, nous formulons une certification avec réserve ou un refus de certifier
- Nous apprécions la présentation d'ensemble des comptes annuels et évaluons si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris, le 29 mars 2021

Le Commissaire aux Comptes Kévin BROSSOLETTE



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

A l'assemblée générale de la société KYANEOS DENORMANDIE.

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

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

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

En application de l'article L 214-106 du code monétaire et financier, nous avons été avisés des conventions suivantes qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration : Avec la société KYANEOS ASSET MANAGEMENT et conformément à l'article 17 des statuts, votre SCPI verse à la Société de Gestion KYANEOS ASSET MANAGEMENT les rémunérations suivantes :

- **Une commission de souscription** fixée au maximum à 10.5% HT (soit 11% TTI au taux de TVA en vigueur à la date des présents) du prix de souscription prime d'émission incluse de chaque souscription. Elle a pour objet de rémunérer la prospection et la collecte de capitaux, de préparation et d'exécution des programmes d'investissement et d'assurer le remboursement de tous frais exposés pour les études, recherches, et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine.

Cette commission de souscription est destinée :

o à hauteur de 9% TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-I°-e du Code Général des Impôts), à couvrir les frais de collecte des capitaux,

o à hauteur de 2% TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 135, paragraphe I, sous g) de la directive 2006/112/CE du Conseil du 28 novembre 2006), à couvrir les frais de recherche d'investissements des capitaux, de préparation et de réalisation des augmentations de capital.

A ce titre, votre société a comptabilisé pour l'exercice 2020, une commission de souscription de 1 040 020€, montant prélevé sur la prime d'émission.

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

o 10% TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 135, paragraphe I, sous g) de la directive 2006/112/CE du Conseil du 28 novembre 2006 d'une part des produits locatifs hors taxes encaissés par la SCPI et des produits financiers nets et d'autre part des produits locatifs hors taxes encaissés par les sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation et de leurs produits financiers nets, au prorata de la participation de la SCPI dans le capital de ces sociétés, les dividendes payés par ces dernières étant exclus de la base de calcul lorsque ces dernières les décaissent au profit de la SCPI.

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

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

- **Une commission de cession de parts** : en cas de cession de parts, la Société de Gestion percevra :

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

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

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

- **Une commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers** : la Société de Gestion recevra à titre de rémunération de sa mission dans le cadre des cessions d'actifs immobiliers, une commission maximum de 2% TTI (commission exonérée en vertu de l'article 135, paragraphe I, sous g) de la directive 2006/112/CE du Conseil du 28 novembre 2006) du prix de cession (hors taxes, hors droits, hors frais) de l'actif immobilier cédé.

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

- **Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation de travaux** : la Société de Gestion recevra une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier, d'un montant de 3% TTI maximum (commission exonérée en vertu de l'article 135, paragraphe I, sous g) de la directive 2006/112/CE du Conseil du 28 novembre 2006) du montant des travaux immobilisés HT effectivement réalisés.

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

Paris, le 29 mars 2021

Le Commissaire aux Comptes Kévin BROSSOLETTE



Rapport du conseil de surveillance sur l'exercice 2020

Chers associés,

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

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

Votre Conseil de Surveillance, composé depuis le 25/03/2020 de 7 membres élus pour une période de 3 années, s'est réuni pour la deuxième fois en date du 11/05/2021 pour juger avec attention la situation du patrimoine, la situation locative et le marché des parts de la SCPI.

Le premier exercice de la SCPI Kyaneos Denormandie a débuté le 02/04/2020, date de création de la SCPI, et s'est clôturé le 31/12/2020.

- Concernant le marché des parts

Les premières souscriptions par les associés fondateurs de la SCPI, en mars 2020, représentent 1017 parts, souscrites au prix de 950€/part.

S'en est suivie l'émission de 8900 nouvelles parts depuis le 10/07/2020, date d'ouverture des souscriptions au public, pour un total de 9917 parts créées sur l'exercice.

Aucune part n'a fait l'objet de demande de cession.

- Concernant les acquisitions

Au cours de cet exercice, la SCPI a acquis 5 immeubles représentant une valeur vénale de 2 663 400€ (hors droits, travaux inclus). Votre Conseil de Surveillance prend acte de la valeur comptable de la SCPI de 8 642 245€ et de la valeur de réalisation de 8 856 269€.

- Concernant les acomptes sur dividendes versés

Il n'y a pas eu de distribution de dividende sur cette année, étant donné que la SCPI est en phase de constitution et a enregistré un résultat négatif (perte) au 31 décembre 2020.

Kyaneos Asset Management propose à l'assemblée générale annuelle des associés d'affecter la perte de 1 935€ au report à nouveau, à raison de 0,20 euro par part.

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

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

- 1 040 020€ sur l'exercice, au titre de la commission de souscription

- Concernant les valeurs de parts

Votre Conseil prend acte des valeurs comptables (871,46€/part), de réalisation (893,04€/part) et de reconstitution (1.025,18€/part). Ces valeurs, servant de référence à la détermination des prix, ont permis de maintenir pour l'exercice 2020, le prix de souscription à 1 000€/part.

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

Votre Conseil de Surveillance reste attentif aux actions menées par la Société de Gestion pour respecter au mieux le calendrier prévisionnel de développement de votre SCPI.

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 20/05/2021
Le Président du Conseil de Surveillance
Monsieur Antoine GUCEMAS

Résolutions proposées à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle des associés

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

- sur première convocation, le vendredi 21 juin 2021 à 10 heures,
- sur seconde convocation, dans l'hypothèse où le quorum ne serait pas atteint sur première convocation, le vendredi 28 juin 2021 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 DENORMANDIE se tiendra à huis-clos. En conséquence, le bureau sera constitué par la société de gestion. Les associés sont donc invités à participer à l'Assemblée Générale en votant exclusivement par correspondance, par voie électronique ou en donnant procuration sans indication de mandataire (dans les conditions de l'article L. 214-104 du Code monétaire et financier) sur le formulaire de vote joint à la convocation leur étant adressée.

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

Première résolution - Approbation des comptes et quitus

L'Assemblée Générale Ordinaire, ayant pris connaissance des rapports présentés par la société de gestion et le Conseil de Surveillance, ainsi que du rapport général du Commissaire aux Comptes, propose d'approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020 tels qu'ils lui ont été soumis, qui se traduisent par une perte de l'exercice de -1 935€ ; et propose de donner Quitus à Kyaneos Asset Management pour sa gestion en 2020.

Deuxième résolution - Approbation des conventions

L'Assemblée Générale Ordinaire, connaissance prise du rapport du conseil de surveillance et du rapport spécial du Commissaire aux Comptes établis en application de l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier, propose de prendre acte des conventions conclues entre la SCPI et la Société de Gestion, au titre de l'exercice 2020, conformément à l'article 14 des statuts.

Troisième résolution - Affectation du résultat

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

| | |
|--|-----------------|
| Le résultat distribuable de l'exercice 2020, soit | - 1 935€ |
| En affectation aux dividendes, correspondant aux acomptes déjà versés soit | -1 935€ |
| En affectation au report à nouveau | -1 935€ |

Quatrième résolution - Approbation de la valeur comptable

L'Assemblée Générale Ordinaire propose d'approuver la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2020, telle qu'elle lui est présentée, qui s'élève à 871,46€ par part.

Cinquième résolution - Approbation de la valeur de réalisation

L'Assemblée Générale Ordinaire propose d'approuver la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2020, telle qu'elle lui est présentée, qui s'élève à 893,04€ par part.

Sixième résolution – Approbation de la valeur de reconstitution

L'Assemblée Générale Ordinaire propose d'approuver la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2020, telle qu'elle lui est présentée, qui s'élève à 1.025.18€ par part.

Septième résolution – Formalités

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

Politique de rémunération et de contrôle interne

I. Politique de rémunération

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

Par soucis de transparence et étant donné la croissance de la société Kyaneos AM, nous avons décidé d'indiquer les salaires du mois de décembre et d'annualiser (i.e. multiplier par 12) pour que le résultat soit compréhensible de tous et reflète au mieux la réalité.

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

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

Concernant les primes, 2 collaborateurs présent en début d'année ont perçu une « prime macron » d'un montant de 1000 € chacun. 2 collaborateurs non preneur de risques ont également perçu des primes de fin d'année pour un montant cumulé de 1500 €. Aucune prime n'a été versée au collaborateurs preneurs de risques. Les collaborateurs de Kyaneos AM ne sont pas directement intéressés aux plus-values des FIA qu'ils gèrent

3. Procédure de contrôle interne

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

- une couverture de l'ensemble des activités et des risques de la société
- un programme d'activité et un cahier de procédure
- un système d'information et les outils informatiques nécessaires à la gestion et aux suivis des FIA gérés
- une séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle
- un dispositif de contrôle et de suivi des risques
- un suivi et contrôle des prestataires et 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 la Kyaneos AM et en charge du contrôle des risques
- un troisième niveau de contrôle (contrôle périodique), également externalisé à un prestataire spécialisé.

SOCIÉTÉ DE GESTION

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

Président : Monsieur Jérémie Rouzaud
Directeur Général : Monsieur Guillaume Picot

SCPI KYANEOS DENORMANDIE

Siège social : 8, rue d'Annanelle - 84000 Avignon
882 775 620 RCS Avignon
Agrément AMF : 20-13 du 15/07/2020
Représentée par la Société Kyaneos Asset Management

Conseil de Surveillance

Président : Monsieur Antoine GUCEMAS.
Membres : Messieurs Olivier BLICQ, Olivier JOTTE, Bernard MAUPOUX, François VINCENT GENOD, Gerard PIERREDON et Madame Sabine LOINTIER.

Commissaire aux comptes

Titulaire : Monsieur Kévin Brossolette - 22 bis rue Laffitte - 75009 Paris
Suppléant : GBA Audit et Finance - 10 rue du Docteur Finlay - 75015 Paris
(Monsieur Xavier LECARON)

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



KYANEOS ASSET MANAGEMENT

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