La SCPI Kyaneos Pierre
FranceSCPI.com

KYANEOS

RAPPORT ANNUEL EXERCICE 2023

SCPI KYANEOS PIERRE

^ Acquisition #444 – 56 rue Léon Pernot 71380 Saint-Marcel
*Toutes les photos d'immeubles sur le rapport annuel sont des immeubles détenus par la SCPI Kyaneos Pierre.

La SCPI Kyaneos Pierre
FranceSCPI.com

SOMMAIRE

^ #444 - 56 rue Léon Pernot
71380 Saint-Marcel

5 —— Chiffres clés
7 —— Édito
13 —— Rapport de gestion
31 —— Les comptes au 31 décembre 2023
45 —— Rapport du commissaire aux comptes
53 —— Résolutions votées en Assemblées Générales
56 —— Politique de rémunération et de contrôle interne

La SCPI Kyaneos Pierre
FranceSCPI.com

Avertissement

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 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'intérêts : 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

#292 - 29 rue du Bourgneuf
71370 Ouroux-sur-Saône

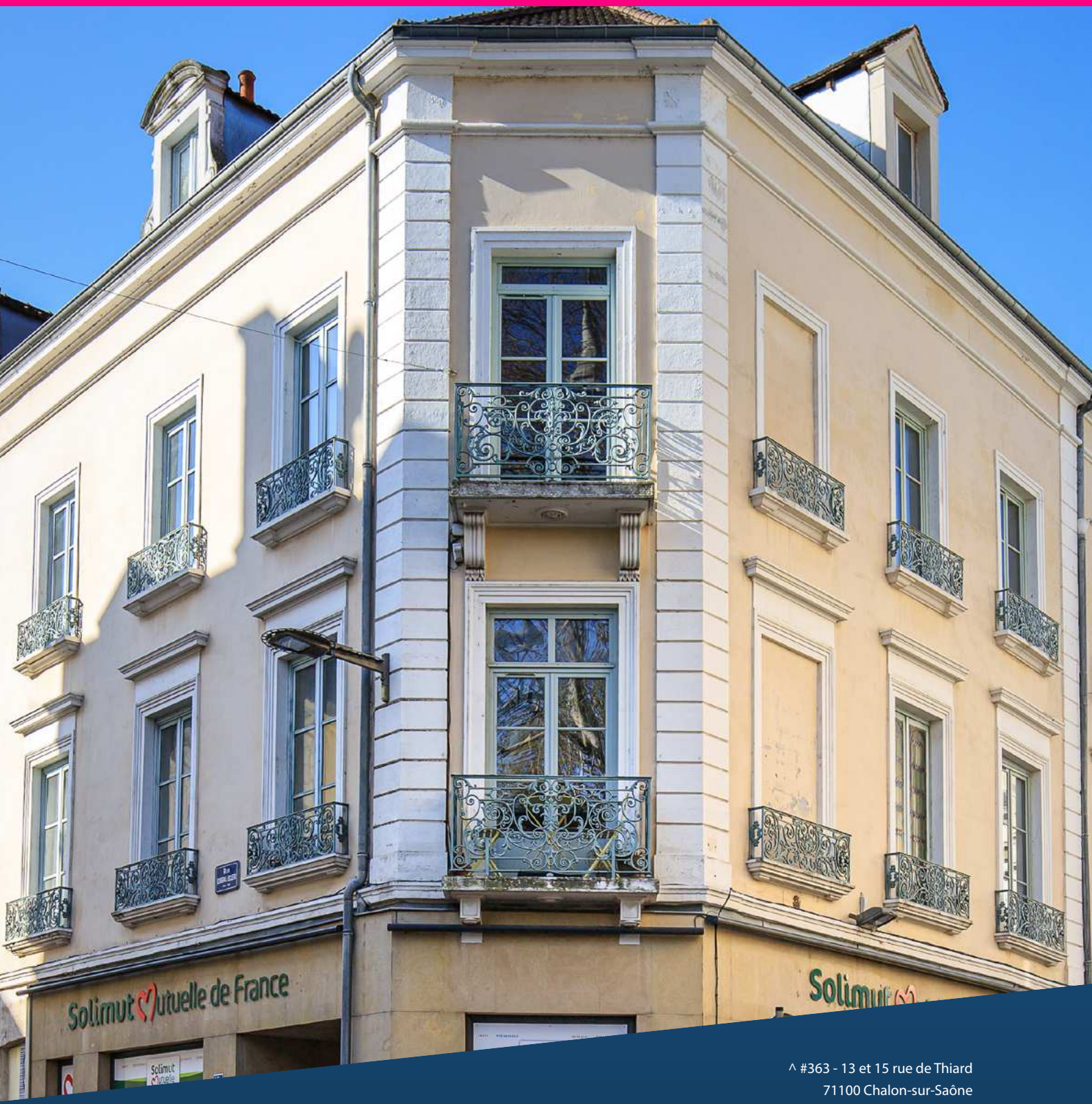
La SCPI Kyaneos Pierre
FranceSCPI.com

^ #450 - 13 et 15 rue Carnot 76190 Yvetot

	31.12.2022	31.12.2023
Capitalisation (en prix de souscription)	237 591 360 €	331 685 200 €
Valeur vénale	284 528 762 €	370 444 800 €
Résultat par part en pleine jouissance	58,14 €	57,06€
Dividende par part en pleine jouissance	58 €	57 €
Nombre d'immeubles	430	543
Nombre de lots	3 290	4 109
Surface en m²	194 678 m²	241 565 m²
Nombre d'associés	5 218	7 295
Nombre de parts créées sur l'exercice	81 392	82 457
Nombre de parts remboursées sur l'exercice	437	917

Chiffres clés

La SCPI Kyaneos Pierre
FranceSCPI.com



^ #363 - 13 et 15 rue de Thiard
71100 Chalon-sur-Saône

01
Edito

Chers Associés,

La SCPI Kyaneos Pierre a soufflé sa 5ème bougie à l'été 2023 et nous pouvons désormais calculer un nouvel indicateur de performance financier qui nécessite 5 ans d'existence : Le Taux de Rendement Interne (ou « TRI »). Cette mesure de performance inclut à la fois le montant du dividende versé chaque année, l'évolution du prix de part ainsi que la commission de souscription. Concrètement, il s'agit du rendement annualisé de votre investissement si vous aviez souscrit il y a 5 ans et que vous revendiez vos parts aujourd'hui.

Cet indicateur est particulièrement flatteur pour la SCPI Kyaneos Pierre qui revalorise régulièrement son prix de part. Pour rappel, ce dernier est passé de 1 000€ en 2018 à 1 100€ aujourd'hui, soit une hausse de 10%. Cette hausse prouve la pertinence de la stratégie d'investissement ainsi que notre capacité à valoriser les travaux de rénovation que nous réalisons sur chacun des immeubles.

Entre le 31/12/2018 et le 31/12/2023, votre SCPI Kyaneos Pierre fait partie des rares SCPI qui affichent un TRI supérieur à 6% : 6,02% précisément.

En 2023, toujours grâce à vous, Kyaneos s'est affirmé comme un des leaders de la rénovation des logements en France avec près de 1 000 logements rénovés. Les immeubles acquis sont tous différents, et chaque rénovation est unique : c'est bien là que réside la difficulté de notre métier et c'est probablement la raison pour laquelle nous sommes peu nombreux sur ce secteur d'activité. En 2023, nous avons connu des résultats très satisfaisants, et d'autres plus décevants.

- Pour la première fois depuis la création de Kyaneos, après avoir rénové près de 600 immeubles, nous avons connu notre premier échec et avons dû opter pour une démolition/reconstruction avec un coût afférent d'environ 400 000€. Certes, les problématiques structurelles ont peut-être été cachées par le vendeur – ce sera à la justice de le définir suite à la procédure que nous menons actuellement – certes l'immeuble reconstruit sera très qualitatif et affichera un rendement élevé pour un immeuble neuf : il n'en demeure pas moins que cet évènement prouve toute la complexité de notre métier.

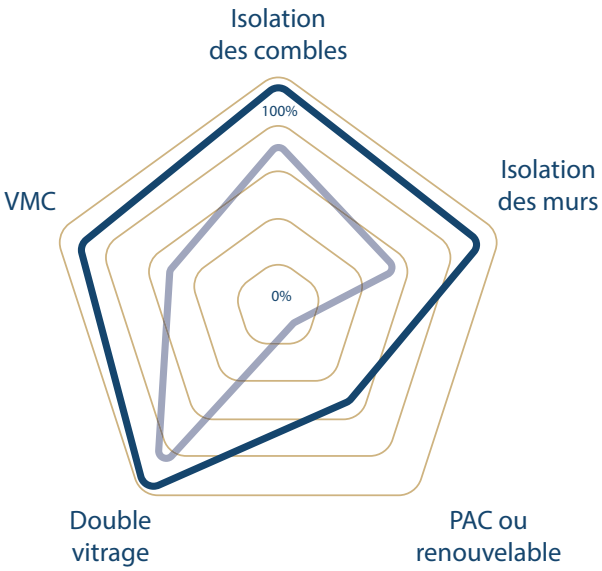
- Nous avons réalisé notre première vente : un ensemble de 10 maisons et 9 appartements a été vendu pour 3,5 millions d'euros permettant de matérialiser une plus-value de 1,2 millions d'euros. L'amélioration de la performance énergétique et de la qualité des logements ont permis d'augmenter les loyers et la valorisation de cet ensemble immobilier. Cette importante plus-value nous conforte dans l'idée que la stratégie d'investissement de votre SCPI est la bonne !

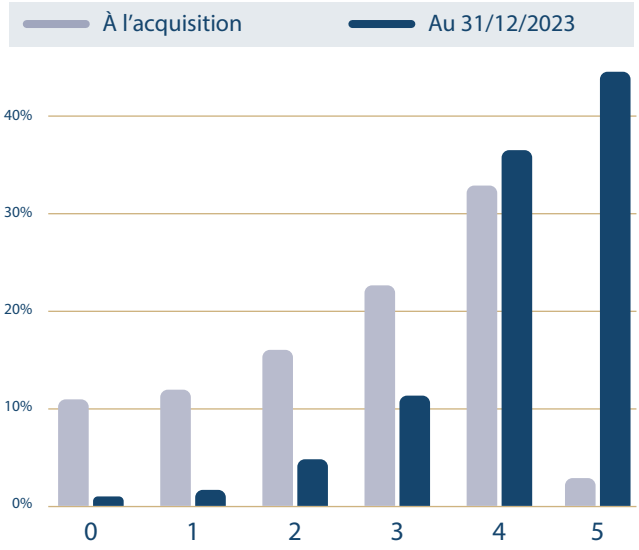
Comme vous pourrez le constater, le solde de ces évènements extrêmes est positif, mais il nous semble important de vous présenter, dans ce rapport annuel, nos plus beaux succès mais aussi les échecs qui nous permettent de progresser !

Les succès qui nous tiennent à cœur sont également le résultat des travaux réalisés. Comme vous le constatez depuis plusieurs années, nous avons un fort impact environnemental en améliorant la performance énergétique des logements comme en attestent les graphes ci-dessous.

La SCPI Kyaneos Pierre
FranceSCPI.com

EFFICIENCE ÉNERGÉTIQUE





CRITÈRES	À L'ACQUISITION	AU 31/12/2023
Isolation des combles	72%	93%
Isolation des murs	57%	86%
PAC ou renouvelable	4%	51%
Double vitrage	83%	97%
VMC	49%	87%

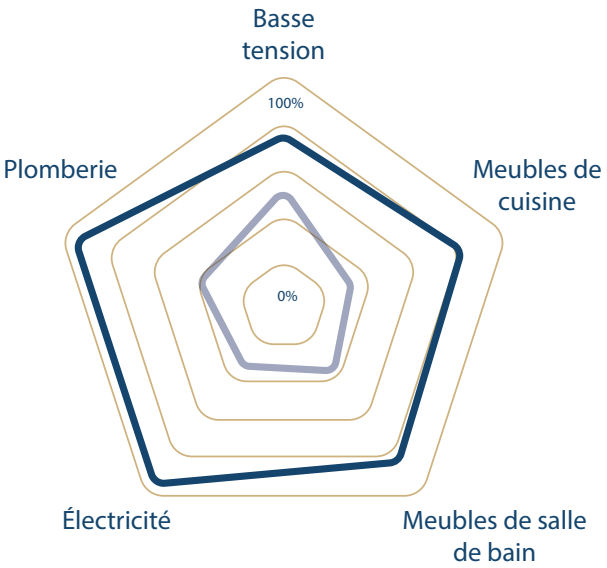
NOTE SUR 5	À L'ACQUISITION	AU 31/12/2023
0	11%	1%
1	12%	2%
2	18%	5%
3	23%	10%
4	33%	37%
5	3%	45%
Total	100%	100%

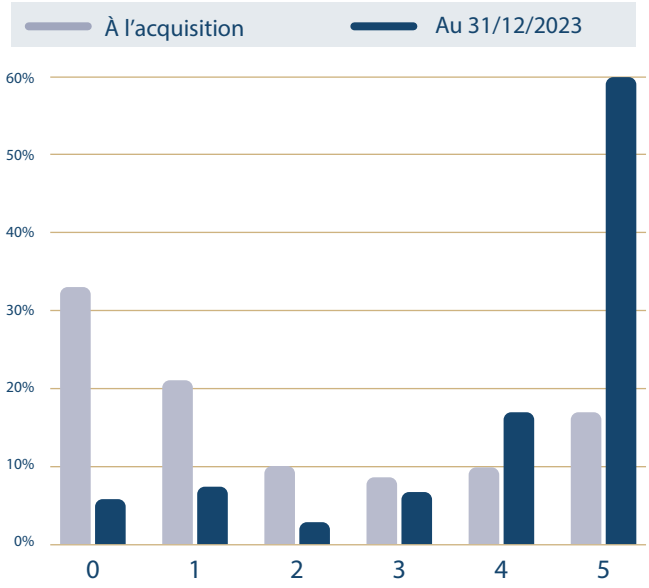
La note sur 5 est calculée pour chaque logement en comptant le nombre de critères remplis.
Ces pourcentages indiquent donc le pourcentage de logements répartis par note avant et après travaux.

Proposer des logements de qualité à nos locataires est également au cœur de notre stratégie et, dans ce domaine, des photos valent toujours mieux qu'un long discours !

17-22-25 rue de l'Église 71290 Cuisery - acquisition #345 - SCPI Kyaneos Pierre

QUALITÉ DU LOGEMENT





CRITÈRES	À L'ACQUISITION	AU 31/12/2023
Basse tension	51%	76%
Meubles de cuisine	32%	78%
Meubles de salle de bain	37%	81%
Électricité	33%	84%
Plomberie	39%	84%

NOTE SUR 5	À L'ACQUISITION	AU 31/12/2023
0	33%	5%
1	21%	7%
2	10%	3%
3	9%	6%
4	10%	17%
5	17%	60%
Total	100%	100%

La note sur 5 est calculée pour chaque logement en comptant le nombre de critères remplis.
Ces pourcentages indiquent donc le pourcentage de logements répartis par note à l'acquisition et au 31/12/2023.

Enfin, nous souhaitons partager avec vous nos objectifs pour les années à venir :

- •Rénover toujours plus de logements, avec un objectif de 1 500 à 2 000 logements par an dans les années à venir.

- •Développer des équipes de dépannage et de maintenance qui, associées à la gestion locative de « Kyaneos Gestion » permettront :

o D'améliorer la satisfaction des locataires en répondant rapidement à leurs demandes de dépannage (fuites diverses, problèmes électriques, etc...).

o De maintenir un parc immobilier de bonne qualité en réalisant les travaux de maintenance de tous les équipements de l'immeuble et en assurant une veille pour anticiper les problèmes (e.g. passage caméra dans les colonnes d'évacuation pour éviter les dégâts des eaux).

Nos axes d'amélioration ne manquent pas et notre motivation pour progresser est intacte ! Nous vous remercions à nouveau pour votre confiance qui nous permet de poursuivre l'aventure Kyaneos de la rénovation des logements en France !

La SCPI Kyaneos Pierre
FranceSCPI.com

^ #292 - 29 rue du Bourgneuf
71370 Ouroux-sur-Saône

02

Rapport de gestion

La SCPI Kyaneos Pierre
FranceSCPI.com

^ #392 - 12 rue Charles Rolland
71000 Mâcon

Chers Associés,

En 2023, nous avons continué de développer nos équipes :

- Le département travaux de Kyaneos AM est désormais constitué de 17 personnes.

- La société de gestion locative « Kyaneos Gestion » a dépassé les 30 salariés.

Nous avons également beaucoup travaillé sur l'amélioration des process liés aux acquisitions afin de pouvoir gérer au mieux la reprise d'un immeuble.

Forts de toutes ces évolutions, nous avons pu lever le « cap » de la collecte au mois de juin 2023 ! En conséquence, la collecte 2023 s'élève à 80 millions d'euros, ce qui s'est traduit par l'acquisition de 113 immeubles. La capitalisation de la SCPI Kyaneos Pierre s'établit désormais à 326 millions d'euros.

LE PATRIMOINE IMMOBILIER DE LA SCPI

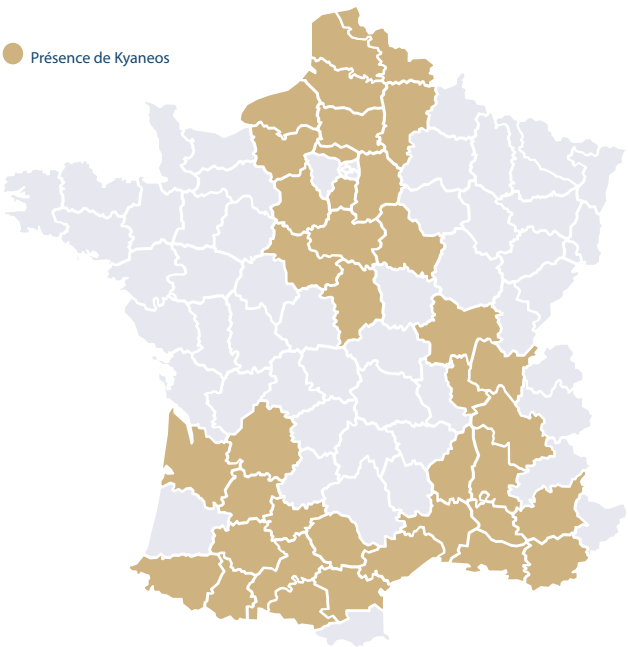
La SCP Kyaneos Pierre détient au 31/12/2023 un patrimoine constitué de 543 immeubles, soit 4 097 lots (3 776 logements et 321 locaux « tertiaires »). L'ensemble des actifs de la SCPI Kyaneos Pierre représente une surface locative de 212 956 m².

Le parc immobilier se concentre dans les villes de petite et moyenne taille de province.

La SCPI Kyaneos Pierre s'étend sur 38 départements au total, sur les 96 départements de France métropolitaine.

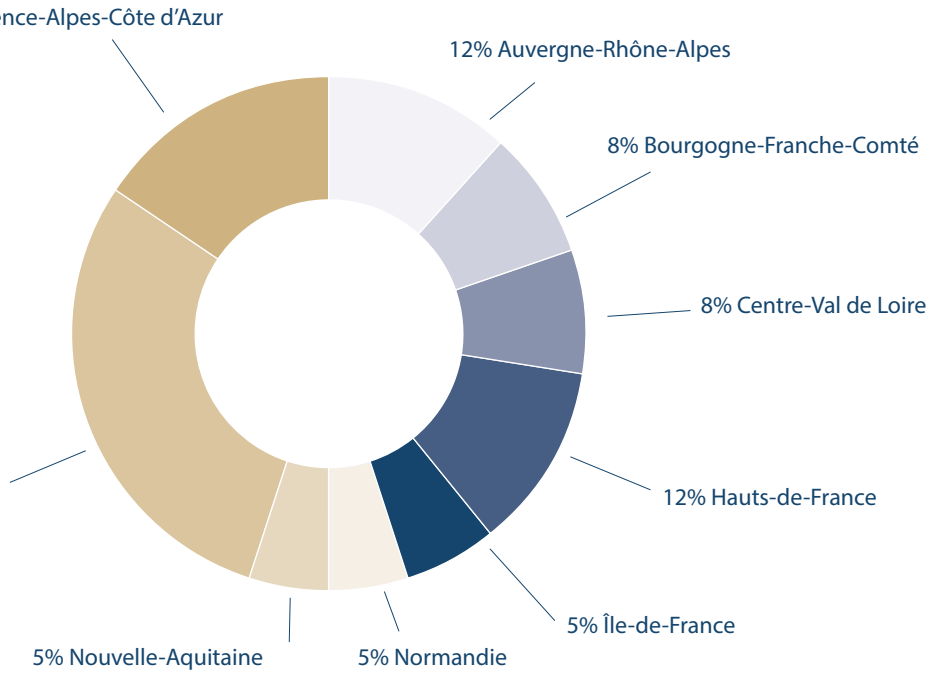
Pour rappel, la SCPI vise tout type d'immeubles, loués ou vacants, avec ou sans locaux commerciaux, en favorisant les immeubles en pleine propriété, dans des zones géographiques où la démographie est positive.

Kyaneos Pierre étend peu à peu sa zone d'investissement au nord et au sud du bassin Île-de-France.



La SCPI Kyaneos Pierre
FranceSCPI.com

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2023



*Au 1er janvier 2020, 5 974 000 personnes habitent en Occitanie. Avec une croissance de 0,7 % par an entre 2014 et 2020, l'Occitanie est, avec les Pays de la Loire, la région de métropole où la population augmente le plus vite sur cette période. Source INSEE

ACQUISITIONS DE L'ANNÉE

En 2023, la SCPI Kyaneos Pierre a acquis 113 immeubles, soit 822 lots pour une superficie totale de 47 605 m². Vous trouverez ci-dessous la liste du patrimoine de la SCPI au 31/12/2023.

PATRIMOINE DE LA SCPI

	Ville	Adresse	Date d'acquisition	Prix d'acquisition + frais de notaire	Studio et P2	P3 et +	Lots habitation totale	Bureaux	Commerces	Surface habitation	Surface totale
1	ROQUEMAURE	305 rue du Portalet	09/07/2018	185 288 €	3	2	5	-	-	240	240
2	BEAUCAIRE	76/78 rue Nationale	09/07/2018	397 320 €	4	2	6	-	1	260	310
3	NÎMES	171 route de Beaucaire	20/07/2018	782 600 €	8	3	11	-	-	466	466
4	BEAUCAIRE	40 rue Ledru Rollin	28/08/2018	299 500 €	3	3	6	-	-	300	300
5	NIMES	2 BIS BOULEVARD TALABOT	04/01/2019	429 900 €	-	6	6	-	-	343	343
6	CAVAILLON	17 et 19 place du commerce	06/03/2019	615 300 €	5	5	10	1	1	512	619
7	BAGNOLS-SUR-CEZE	7 place Bertin Boissin	30/04/2019	441 000 €	4	1	5	-	1	367	367
8	CAVAILLON	10 rue du docteur Montagnier	17/05/2019	280 400 €	3	1	4	-	-	174	174
9	JONQUIÈRE SAINT VINCENT	1 rue de l'église	13/06/2019	916 291 €	8	2	10	2	1	448	690
10	CAVAILLON	78 Avenue Véran Dublé	26/06/2019	1 050 800 €	3	10	13	1	-	998	1 103
11	LORGUES	10 place de l'église	27/06/2019	269 100 €	5	-	5	-	1	186	211
12	LORGUES	16 place de l'église	27/06/2019	408 100 €	1	4	5	-	-	254	254
13	BRUE AURIAC	Domaine de la Bourguignonne	30/07/2019	1 234 189 €	23	-	23	-	-	598	598
14	MAZAN	22 rue de l'ancien Hôpital	30/08/2019	501 450 €	2	5	7	-	-	367	367
15	BOLLENE	LE CEPAGE 3 / 5 Espace de la Paix	03/09/2019	515 100 €	5	1	6	-	2	313	415
16	APT	20 rue de l'amphithéatre	12/09/2019	654 500 €	6	3	9	1	-	614	653
17	SORGUES	MAGDALENA 55 Impasse du Rigaudon	17/09/2019	2 906 300 €	2	24	26	-	-	1 672	1 672

La SCPI Kyaneos Pierre
FranceSCPI.com

	Ville	Adresse	Date d'acquisition	Prix d'acquisition + frais de notaire	Studio et P2	P3 et +	Lots habitation totale	Bureaux	Commerces	Surface habitation	Surface totale
18	LUNEL	94 rue Frédéric Mistral	18/09/2019	493 840 €	4	3	7	-	-	345	345
19	LUNEL	31 Rue Lakanal	25/09/2019	344 500 €	1	3	4	-	-	184	184
20	ORANGE	23 rue du Noble	26/09/2019	612 100 €	7	-	7	1	-	289	423
21	BAGNOLS-SUR-CEZE	1 rue Antoine Rivarol	23/10/2019	556 500 €	3	4	7	1	1	415	590
22	LORGUES	14 avenue Allongue	05/11/2019	429 500 €	5	-	5	-	-	249	249
23	MONTÉLIMAR	27 Boulevard Aristide Briand	22/11/2019	580 000 €	1	3	4	-	1	259	398
24	TOULON	222 avenue du 1er Bataillon de choc	11/12/2019	472 500 €	-	6	6	-	-	318	318
25	BOUTIGNY-SUR-ESSONNE	37 rue de la Ferté-Alais	01/01/2020	736 846 €	2	1	3	-	2	192	393
26	CARPENTRAS	23 rue du Mont de Piété	14/01/2020	178 000 €	6	-	6	-	-	249	249
27	TOULON	4 rue Jeanne d'Arc	16/01/2020	805 000 €	13	-	13	-	-	434	434
28	CAMPS-LA-SOURCE	50 Grand Rue	31/01/2020	410 200 €	3	2	5	-	-	274	274
29	MALLEMORT	45 Impasse des Bouvreuils	13/02/2020	1 126 597 €	-	9	9	-	-	594	594
30	SÉNAS	Résidence Lou Mistaou	13/02/2020	1 018 300 €	-	10	10	-	-	620	620
31	VIDAUBAN	Les Rives d'Argent rue des jardiniers	21/02/2020	1 231 500 €	6	10	16	-	-	924	924
32	LUNEL	274 Boulevard Lafayette	04/03/2020	569 500 €	3	5	8	-	-	485	485
33	ARCS	101 Avenue des Laurons	04/03/2020	858 000 €	-	8	8	-	-	586	596
34	PITHIVIERS	35 Place du Martroi	06/03/2020	267 100 €	6	-	6	-	-	219	219
35	PITHIVIERS	2 mail Ouest	11/03/2020	317 775 €	2	3	5	-	-	247	247
36	LORIOL-SUR-DRÔME	9 rue des Moulins	17/03/2020	761 500 €	2	7	9	-	-	492	492
37	MONTÉLIMAR	15 rue Pierre Julien	24/03/2020	724 500 €	6	1	7	-	1	280	420
38	LA VOULTE-SUR-RHÔNE	48 rue Bertraud	31/03/2020	456 500 €	6	-	6	-	-	317	317
39	MONTEUX	10 rue Saint Jean	31/03/2020	440 500 €	6	2	8	-	-	390	390
40	SAINT-GAUDENS	57 Avenue François Mitterrand	20/04/2020	408 200 €	5	2	7	-	-	290	290
41	CABANNES	MURATORI 5628 route de Verquieres	28/04/2020	1 285 000 €	-	9	9	1	-	789	1 589
42	MAZAUGUES	14 grande rue	07/05/2020	494 825 €	9	1	10	-	-	312	312
43	CAZÈRES	4 place de l'hotel de ville	18/05/2020	589 900 €	5	4	9	-	2	437	545
44	MÉOUNES-LÈS-MONTRIEUX	2 grande rue	02/06/2020	311 720 €	3	1	4	-	-	185	185
45	MONTÉLIMAR	32 rue des quatres Alliances	04/06/2020	455 500 €	1	4	5	1	1	426	567
46	MALESHERBES	16-18 rue de l'Eglise St Martin	19/06/2020	226 625 €	2	2	4	-	-	191	191
47	SAINT-GAUDENS	33 Rue Victor Hugo	30/06/2020	492 200 €	6	-	6	1	1	288	393
48	TAIN-L'HERMITAGE	19 rue Louis Pinard	17/07/2020	857 700 €	2	14	16	-	-	807	807
49	LUNEL	186 rue sadi carnot	17/07/2020	323 500 €	1	3	4	-	2	224	284
50	MANCIOUX	1 rue des potiers	29/07/2020	375 900 €	-	5	5	-	-	363	363
51	LE POUZIN	10 rue vincent d'Indy10 rue vincent d'Indy	31/07/2020	268 500 €	2	2	4	-	-	248	248
52	PRADES-LE-LEZ	13 rue de la Ducque - 26 route de Mende	20/08/2020	836 500 €	6	1	7	-	2	274	357
53	GOURDAN-POLIGNAN	3 Avenue de Polignan	01/09/2020	333 200 €	5	1	6	-	-	309	309
54	MONTARGIS	12 Bd du Rempart	01/09/2020	527 000 €	6	-	6	-	-	226	226
55	SAINT-MAXIMIN-LA-SAINTE-BAUME	32 rue de la République	01/09/2020	637 950 €	5	2	7	-	1	416	596
56	SAINT-GIRONS	25 avenue Henri Bernere	07/09/2020	413 662 €	2	5	7	-	-	434	434
57	COLLOBRIÈRES	7 place de la libération	10/09/2020	798 200 €	2	5	7	-	1	384	549

	Ville	Adresse	Date d'acquisition	Prix d'acquisition + frais de notaire	Studio et P2	P3 et +	Lots habitation totale	Bureaux	Commerces	Surface habitation	Surface totale
58	CAZÈRES	23 Avenue de Toulouse	29/09/2020	1 201 000 €	3	8	11	-	-	897	1 020
59	MÉRÉVILLE	14 rue Voltaire	29/09/2020	403 500 €	-	6	6	-	-	365	365
60	PAMIERS	13 rue Camarade	30/09/2020	226 149 €	1	3	4	-	-	276	276
61	REYS DE SAULCE	60 avenue de Provence	06/10/2020	419 200 €	7	2	9	-	-	403	403
62	CAZÈRES	9 Avenue Pasteur	14/10/2020	291 000 €	1	4	5	-	-	313	313
63	VIDAUBAN	8 rue Célestin Gayol	15/10/2020	493 850 €	4	-	4	-	2	170	239
64	SAINT-GAUDENS	11 avenue Foch	16/10/2020	178 982 €	-	6	6	1	-	393	525
65	PAMIERS	6 boulevard Alsace-Lorraine	19/10/2020	217 600 €	6	-	6	-	-	203	203
66	POUSSAN	51 avenue des Lauriers	30/10/2020	3 531 000 €	-	26	26	-	-	2 325	2 325
67	MONTÉLIMAR	16 rue Raymond Daujat	04/11/2020	429 242 €	-	3	3	-	1	240	320
68	CODOGNAN	146 rue Droite	18/11/2020	376 000 €	5	-	5	-	-	210	210
69	SAINT-BARTHÉLEMY-DE-VALS	75 chemin des Seyvons	19/11/2020	365 480 €	-	5	5	-	-	326	326
70	MARGUERITTES	8 avenue du Plaisir	26/11/2020	579 500 €	1	2	3	-	1	215	375
71	RIANS	6 place du portail	27/11/2020	557 800 €	5	2	7	-	-	380	380
72	LUNEL	41 36 rue Benoit Malon	30/11/2020	1 253 000 €	11	4	15	2	-	860	955
73	PAMIERS	1/1B rue du Capitaine Pierre Flottes	01/12/2020	508 800 €	6	3	9	1	-	444	499
74	BÉZIERS	1 rue Pasteur	01/12/2020	590 240 €	-	7	7	-	-	528	528
75	ROUSSILLON	31 avenue Jean Jaures	01/12/2020	643 800 €	3	4	7	-	1	397	674
76	ÉTAMPES	11 rue d'Enfer - 14 rue Neuve St Gilles	01/12/2020	392 000 €	3	-	3	-	1	106	158
77	MONTARGIS	4 rue Triqueti - 1 rue du Patis	02/12/2020	205 500 €	2	-	2	1	-	86	136
78	SAINT-GAUDENS	25-27 Avenue Francois Mitterand	08/12/2020	520 300 €	4	4	8	-	-	468	481
79	BÉZIERS	5 rue Alexandre Cabanel	11/12/2020	456 860 €	6	3	9	-	-	378	378
80	VERNON	1, 3 et 5 rue du Docteur Chanoine	14/12/2020	2 088 144 €	-	24	24	-	-	1 729	1 729
81	SAINT-GAUDENS	28 rue Victor Hugo	15/12/2020	98 200 €	3	2	5	-	1	268	289
82	BÉZIERS	29 place Jean Jaures	15/12/2020	883 400 €	1	6	7	-	2	801	991
83	FOIX	65 -67 avenue du Général Leclerc	18/12/2020	670 100 €	-	12	12	-	-	714	714
84	SOLLIÈS-PONT	41 rue de la république	23/12/2020	691 628 €	2	3	5	-	1	290	323
85	SAINT-MAXIMIN-LA-SAINTE-BAUME	30 rue Garibaldi	07/01/2021	201 000 €	2	-	2	-	-	56	56
86	AILLANT-SUR-THOLON	5 rue des ponts	13/01/2021	263 755 €	-	4	4	-	-	291	291
87	ENCAUSSE-LES-THERMES	1A rue de la Fontaine	19/01/2021	204 331 €	7	2	9	-	-	451	451
88	APT	13 rue Jules Ferry	26/01/2021	493 845 €	4	2	6	-	1	298	398
89	PAMIERS	11 Rue Saint Antonin	29/01/2021	568 158 €	4	4	8	-	-	530	530
90	ANDANCETTE	1 ter Creux de la Thine	01/02/2021	500 000 €	-	4	4	-	-	400	400
91	CHÂLETTE-SUR-LOING	11 bis rue Georges Sand	01/02/2021	304 174 €	-	4	4	-	-	201	201
92	SORGUES	463 avenue Gentilly	01/02/2021	395 254 €	6	-	6	-	-	249	249
93	MONTRÉJEAU	30 place Valentin Abeille	02/02/2021	313 207 €	1	4	5	-	1	275	349
94	ÉGREVILLE	10-12 place Massenet	02/02/2021	709 000 €	3	5	8	-	2	457	532
95	LE MUY	17 Place Jean Jaurès	05/02/2021	755 163 €	11	1	12	-	-	333	333
96	MONTÉLIMAR	123 route de Saint Paul	09/02/2021	1 928 500 €	-	8	8	-	-	809	809
97	SAINTE-CÉCILE-LES-VIGNES	35 avenue de la libération	16/02/2021	559 000 €	2	4	6	-	-	372	372

La SCPI Kyaneos Pierre
FranceSCPI.com

	Ville	Adresse	Date d'acquisition	Prix d'acquisition + frais de notaire	Studio et P2	P3 et +	Lots habitation totale	Bureaux	Commerces	Surface habitation	Surface totale
98	AVIGNON	LE TRANSVAAL 3 rue Pierre Bondon	17/02/2021	686 102 €	-	10	10	-	-	613	613
99	ALÈS	35 rue du Faubourg Rochebel	19/02/2021	482 814 €	3	4	7	-	1	431	431
100	ALBON	335 / 337 / 339 rue Franco Borga	23/02/2021	268 817 €	1	3	4	-	-	327	327
101	ROUSSILLON	49 route de la Chapelle	04/03/2021	277 790 €	1	3	4	-	-	228	228
102	ANDANCETTE	1 rue de Bellevue	08/03/2021	297 000 €	1	2	3	-	1	139	329
103	PAMIERS	14-16 Rue Charles de Gaulle	09/03/2021	220 862 €	5	3	8	-	1	390	562
104	SALIES-DU-SALAT	8 rue de la république	15/03/2021	285 457 €	5	1	6	1	-	249	304
105	NÎMES	19 rue Seguier	23/03/2021	1 340 000 €	21	-	21	-	-	444	444
106	LUNEL	57 place des Martyrs de la Résistance	23/03/2021	333 230 €	2	2	4	-	1	219	269
107	POLIGNY	5b rue de la Mardelle	26/03/2021	686 233 €	-	7	7	-	-	481	481
108	LE MUY	19-21 place Jean Jaurès	26/03/2021	328 300 €	3	3	6	-	-	306	376
109	VIENNE	2 Quai Anatole France	29/03/2021	480 000 €	5	3	8	-	1	466	559
110	CREST	2 RUE MAURICE LONG	30/03/2021	635 957 €	5	4	9	1	4	604	799
111	ROMANS-SUR-ISÈRE	43 RUE SAINT NICOLAS	31/03/2021	377 000 €	4	4	8	-	2	621	753
112	SALIES-DU-SALAT	61 Bd Jean Jaurès	31/03/2021	380 757 €	7	-	7	-	-	330	330
113	VIENNE	4 rue Port de l'Ecu	31/03/2021	421 144 €	6	1	7	-	1	270	318
114	LE PÉAGE-DE-ROUSSILLON	51 montée de Louze	31/03/2021	671 000 €	3	8	11	-	-	619	619
115	SAINT-LAURENT-DE-NESTE	11 avenue des Pics	31/03/2021	124 428 €	4	-	4	-	-	194	194
116	NARBONNE	11 rue lobet	01/04/2021	685 467 €	7	3	10	-	-	485	485
117	MONTÉLIMAR	78 avenue Jean Jaurès	01/04/2021	355 204 €	5	-	5	-	1	235	235
118	ROUSSILLON	2 Chemin Gauthier	01/04/2021	364 061 €	-	5	5	-	-	287	287
119	EAUNES	4 place de la croix blanche	02/04/2021	1 890 807 €	6	4	10	-	2	570	810
120	SOUBÈS	3 chemin des garennes	06/04/2021	547 337 €	1	6	7	-	-	447	447
121	SAINT-MAXIMIN-LA-SAINTE-BAUME	6 rue Belfort	08/04/2021	548 000 €	3	2	5	-	1	236	326
122	BOLLÈNE	310 chemin du Gourdon quartier de l'oratoire	08/04/2021	268 960 €	-	4	4	-	-	300	300
123	CHABLIS	19 rue du Serein et 4 bis rue des Cours	12/04/2021	472 829 €	2	5	7	-	-	435	435
124	BÉZIERS	8 boulevard de Strasbourg	13/04/2021	344 065 €	3	2	5	-	1	266	343
125	LE PÉAGE-DE-ROUSSILLON	104 montée de Louze	15/04/2021	454 022 €	-	6	6	-	-	610	610
126	ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS	414 Bd jean jaurés	16/04/2021	612 500 €	4	2	6	-	-	348	348
127	VICDESSOS	12014 place des Arcades	20/04/2021	166 000 €	2	2	4	-	-	273	273
128	NARBONNE	18 rue Arago	28/04/2021	552 363 €	2	6	8	-	-	439	439
129	AIMARGUES	9 rue de la Gendarmerie	29/04/2021	780 500 €	1	5	6	-	-	352	352
130	PÉZENAS	4 rue François Curée	29/04/2021	244 232 €	-	3	3	-	-	168	168
131	GIMONT	4 rue de Montgaillard	30/04/2021	268 900 €	2	2	4	-	-	240	240
132	AUXERRE	20 bis avenue des clairions	30/04/2021	503 885 €	4	2	6	-	-	326	326
133	TARASCON-SUR-ARIÈGE	3 Rue Jean Moulin	03/05/2021	568 334 €	6	3	9	-	-	514	514
134	UCHAUD	113 AVENUE ROBERT DE JOLY	03/05/2021	529 000 €	-	4	4	-	-	296	296
135	VILLEFRANCHE-SUR-CHER	19 avenue Aristide Briand	03/05/2021	649 436 €	3	7	10	-	-	637	637

	Ville	Adresse	Date d'acquisition	Prix d'acquisition + frais de notaire	Studio et P2	P3 et +	Lots habitation totale	Bureaux	Commerces	Surface habitation	Surface totale
136	ROQUEMAURE	5 et 5 bis rue Roquette	04/05/2021	401 256 €	5	2	7	-	-	330	330
137	FOIX	4 avenue Général de Gaulle	11/05/2021	526 112 €	6	-	6	-	2	214	394
138	CAPVERN	340 Impasse du Belvedère	11/05/2021	832 813 €	2	10	12	-	1	1 015	1 015
139	PÉZENAS	1 rue Lieutenant Paulinier	19/05/2021	488 336 €	4	3	7	-	2	240	362
140	SÉRIGNAN	49 et 51 Boulevard Voltaire	28/05/2021	684 010 €	-	6	6	-	-	490	490
141	SIGEAN	45 bis rue de Port la Nouvelle	31/05/2021	578 620 €	2	4	6	-	1	315	345
142	SALLÈLES-D'AUDE	23 Grand Rue	31/05/2021	477 000 €	3	3	6	-	1	361	570
143	CHÂTEAURENARD	18 avenue Fréderic Mistral	31/05/2021	527 000 €	3	1	4	-	1	450	450
144	VALRAS-PLAGE	7 rue Eugene Cabrol	31/05/2021	333 498 €	5	-	5	-	-	128	128
145	VIENNE	13 quai de Pajot	31/05/2021	447 681 €	4	4	8	-	-	421	421
146	HYÈRES	7 rue du temple	08/06/2021	472 111 €	7	-	7	-	-	273	273
147	GONFARON	17 rue Georges Clémenceau	08/06/2021	376 040 €	-	4	4	-	-	288	288
148	LODÈVE	19 rue Neuve des Marchés	09/06/2021	781 938 €	2	7	9	-	1	720	1 020
149	SAMATAN	835 Route de Noilhan	10/06/2021	173 067 €	-	4	4	-	-	320	320
150	ÉTAMPES	40 rue Paul Doumer	11/06/2021	837 240 €	7	-	7	-	2	292	420
151	PAMIERS	37 rue Gabriel Peri	17/06/2021	339 825 €	3	5	8	-	2	566	649
152	VIERZON	15 rue du Crot à Foulon	17/06/2021	586 692 €	2	7	9	-	-	682	682
153	FABRÈGUES	4 rue Foch	22/06/2021	413 740 €	5	1	6	-	-	224	224
154	SOMMIÈRES	14 place Jean Jaurès	24/06/2021	1 370 747 €	5	5	10	-	3	732	1 317
155	MIREVAL	1 avenue de Verdun	24/06/2021	466 843 €	-	3	3	-	1	250	380
156	NEMOURS	17 Avenue John Fitzgerald Kennedy - D225A	24/06/2021	2 674 631 €	-	26	26	-	-	2 124	2 124
157	PÉZENAS	3 et 5 rue Jean Jacques Rousseau	25/06/2021	1 018 955 €	12	4	16	-	1	662	662
158	CHÂTEAU-RENARD	85-95-99 place de la République	25/06/2021	379 717 €	3	1	4	-	2	228	369
159	CAMPS-LA-SOURCE	1 rue du Château et Traverse de Lauriers Roses	29/06/2021	814 550 €	-	6	6	-	-	497	497
160	PEYROLLES-EN-PROVENCE	10 rue de l'horloge	30/06/2021	429 695 €	1	3	4	-	1	237	349
161	MÈZE	19 rue Marius Laurez	30/06/2021	557 396 €	5	1	6	-	1	262	337
162	CAMBRAI	17 rue Saint Vaast	01/07/2021	456 550 €	3	4	7	-	-	535	535
163	MONTRÉJEAU	31-33 rue du Barry	02/07/2021	172 852 €	5	2	7	-	1	372	424
164	AIX-EN-PROVENCE	12 place Aimé Gazel	05/07/2021	669 725 €	1	2	3	-	1	151	219
165	VALRÉAS	14 cours Jean Jaurés	05/07/2021	461 279 €	-	3	3	1	-	209	321
166	BESSAN	23 place de la République	07/07/2021	440 188 €	5	1	6	-	-	267	267
167	MAGNY-EN-VEXIN	6 rue de Villeroy	07/07/2021	392 198 €	3	1	4	-	-	210	210
168	SALIES-DU-SALAT	18 avenue Jules Nougue	08/07/2021	139 458 €	3	2	5	-	-	206	206
169	VIAS	10 avenue de Béziers	08/07/2021	526 020 €	4	3	7	-	1	296	349
170	VALENCE	34 boulevard de Général de Gaulle	09/07/2021	1 200 000 €	8	-	8	2	-	207	515
171	VERNIOLLE	La Vive	13/07/2021	639 776 €	-	4	4	-	-	350	350
172	CAZOULS-LÈS-BÉZIERS	4 bis rue Augustin Gibaudan	13/07/2021	674 423 €	-	7	7	-	-	523	523
173	NISSAN-LEZ-ENSERUNE	3 rue Marcel de Deloupy	13/07/2021	995 217 €	-	9	9	-	-	782	782
174	ASPÈRES	Lieu dit La Croix	23/07/2021	453 935 €	2	4	6	-	-	356	356
175	MONCHY-HUMIÈRES	13 rue du Château	30/07/2021	451 184 €	2	3	5	-	-	287	287

La SCPI Kyaneos Pierre
FranceSCPI.com

	Ville	Adresse	Date d'acquisition	Prix d'acquisition + frais de notaire	Studio et P2	P3 et +	Lots habitation totale	Bureaux	Commerces	Surface habitation	Surface totale
176	TOULON	91 avenue du 1er Bt de Choc	30/07/2021	509 925 €	4	1	5	-	-	231	231
177	VIDAUBAN	angle 2 rue de l'Eglise	30/07/2021	274 085 €	3	-	3	-	-	108	108
178	VIENNE	41 rue Druge	03/08/2021	796 804 €	4	10	14	-	-	736	736
179	VIENNE	159,161 rue Lafayette	03/08/2021	1 381 126 €	5	12	17	-	5	1 003	1 565
180	NARBONNE	3 rue de l'Amiral Courbet	11/08/2021	407 800 €	2	2	4	-	-	200	200
181	SALIES-DU-SALAT	16 et 16A boulevard des Pyrénées	19/08/2021	212 149 €	-	4	4	-	-	309	309
182	SAINT-PIERRE-LÈS-NEMOURS	4 Impasse du Chemin de Fer	19/08/2021	655 500 €	2	3	5	-	-	368	368
183	SAINT-GIRONS	2 place Pasteur	25/08/2021	384 745 €	7	3	10	-	2	423	565
184	ROUSSILLON	31 avenue Gabriel Péri	30/08/2021	893 924 €	3	5	8	-	-	547	562
185	AUXERRE	34 rue de Preuilly - parking stade Abbé Deschamps	01/09/2021	456 556 €	4	1	5	-	1	240	360
186	NOGENT-L'ARTAUD	3 gr Grand rue	02/09/2021	1 228 354 €	11	8	19	-	-	999	999
187	SAINT-GIRONS	15 avenue Fernand Loubet	03/09/2021	290 500 €	2	3	5	-	-	257	257
188	LODÈVE	11 rue du Mazel	03/09/2021	386 244 €	2	5	7	-	-	428	428
189	SAINT-GAUDENS	29 avenue du Marechal Joffre	07/09/2021	290 551 €	3	2	5	-	-	263	263
190	MIGENNES	1 et 3 rue Gérard Philippe	08/09/2021	301 409 €	2	3	5	-	1	298	411
191	AUCH	4-6 rue Dessoles	14/09/2021	685 494 €	6	1	7	-	1	277	387
192	ARCS	place du Général de Gaulle	14/09/2021	270 974 €	2	-	2	-	1	118	161
193	SAINT-GIRONS	45 rue Joseph Pujol	15/09/2021	223 871 €	3	-	3	-	1	149	183
194	MONTARGIS	20 rue Jean Jaurès	17/09/2021	734 899 €	9	3	12	3	-	565	642
195	PUISEAUX	1 rue du Renard	17/09/2021	311 500 €	6	-	6	-	-	208	208
196	PUISEAUX	35 rue des viviers	17/09/2021	352 922 €	5	1	6	-	-	314	314
197	COTIGNAC	10 cours Gambetta	17/09/2021	964 434 €	5	2	7	-	2	339	637
198	MÉRU	118/122 rue des martyrs de la résistance	21/09/2021	1 396 809 €	6	6	12	-	2	617	797
199	TRIE-SUR-BAÏSE	13 rue du Lavoir	24/09/2021	327 800 €	1	3	4	-	2	321	530
200	MONTEREAU-FAULT-YONNE	6 place Bosson	24/09/2021	371 600 €	-	3	3	-	1	184	224
201	DRAGUIGNAN	2 rue Fréderic Mireur et place du marché	24/09/2021	536 599 €	2	1	3	-	1	215	280
202	ÉTAMPES	27 rue de la Juiverie	24/09/2021	745 390 €	4	3	7	-	-	306	306
203	BOLBEC	3 rue Traversière	27/09/2021	376 044 €	2	4	6	-	-	368	368
204	MALESHERBES	43 rue des Tilleuls	28/09/2021	264 123 €	1	4	5	-	-	276	276
205	MONTRÉJEAU	16 rue du Barry	01/10/2021	116 970 €	2	1	3	-	1	110	145
206	SENS	21-23023B rue vielles étuves	01/10/2021	462 114 €	5	2	7	-	-	435	435
207	VILLENEUVE-L'ARCHEVÊQUE	5, rue Camille Desmoulins	04/10/2021	226 122 €	-	4	4	-	-	256	256
208	LA ROQUEBRUSSANNE	25 avenue saint sebastien	05/10/2021	488 027 €	1	3	4	-	-	285	285
209	LODÈVE	10 Grand Rue	06/10/2021	380 858 €	3	3	6	-	2	401	556
210	ÉTAMPES	14-16 rue de la Roche Plate	06/10/2021	31 958 €	-	-	-	-	-		
211	CHÉROY	3 rue Kléber	07/10/2021	937 156 €	9	4	13	-	-	528	528
212	TRIE-SUR-BAÏSE	38 place de la mairie	11/10/2021	156 460 €	-	2	2	-	1	200	310
213	VILLENEUVE-SUR-YONNE	2 r.d'Osias/31 r.des Garnissons	11/10/2021	274 465 €	3	1	4	-	-	239	239
214	LILLEBONNE	44 rue victor hugo	12/10/2021	311 667 €	3	1	4	-	1	144	214
215	AUREILHAN	17 avenue Jean Jaurés	13/10/2021	547 017 €	1	6	7	-	-	397	397

	Ville	Adresse	Date d'acquisition	Prix d'acquisition + frais de notaire	Studio et P2	P3 et +	Lots habitation totale	Bureaux	Commerces	Surface habitation	Surface totale
216	PÉZENAS	10 et 10 bis Faubourg des Cordeliers	22/10/2021	461 554 €	1	4	5	-	1	333	391
217	BEUVRY	117,119,121,167 rue Pasteur	25/10/2021	793 703 €	6	6	12	-	-	827	827
218	AUTERIVE	Rue Traversière Saint Michel	27/10/2021	433 799 €	4	2	6	-	-	330	330
219	LABRUGUIÈRE	10-12 rue des Lombards	27/10/2021	386 199 €	3	3	6	-	-	320	320
220	MONTEREAU-FAULT-YONNE	1 rue Paul JOZON	28/10/2021	305 691 €	3	1	4	-	-	172	172
221	SÉMÉAC	25 rue du docteur Guinier	29/10/2021	866 075 €	-	12	12	-	-	660	660
222	CAVAILLON	90 rue de la République	29/10/2021	477 902 €	2	2	4	-	1	238	330
223	AILLANT-SUR-THOLON	29 Grande Rue Saint-Antoine	29/10/2021	295 594 €	1	3	4	-	1	226	291
224	BRUAY-LA-BUISSIÈRE	63 rue de la libération	02/11/2021	237 834 €	2	1	3	-	1	140	175
225	DRAGUIGNAN	26 rue St Clair et rue Vieille Halle	02/11/2021	359 485 €	2	3	5	-	-	235	235
226	FÉCAMP	233 b route de Valmont	05/11/2021	571 622 €	4	4	8	-	-	513	513
227	SAINT-PAUL-LÈS-ROMANS	3075 Route départementale la Dauphinoise	15/11/2021	437 765 €	7	4	11	-	1	575	655
228	LUNEL	18 rue du Canneau	15/11/2021	461 480 €	6	1	7	-	-	343	343
229	TARBES	87 avenue du régiment de Bigorre	15/11/2021	584 450 €	7	3	10	-	-	418	418
230	CARMAUX	7 bis avenue Jean Baptiste Calvignac	17/11/2021	358 000 €	9	2	11	-	-	577	577
231	OUST	110 Grande Rue	18/11/2021	333 000 €	4	2	6	-	-	304	304
232	AMIENS	117 rue Gutenberg	18/11/2021	317 220 €	3	1	4	-	-	188	188
233	HYÈRES	24 rue massillon	18/11/2021	846 967 €	5	2	7	-	2	328	417
234	SAINT-MARTORY	45 rue du centre	19/11/2021	268 655 €	3	3	6	-	-	479	479
235	DRAGUIGNAN	18 rue Frédéric Mireur	19/11/2021	653 976 €	4	2	6	-	1	265	407
236	ÉTAMPES	13 Rue de Charpeaux	19/11/2021	1 447 260 €	3	8	11	-	-	708	708
237	VIDAUBAN	11 rue de la victoire	30/11/2021	304 613 €	4	-	4	-	-	157	157
238	CHÉROY	6-8 Rue de la République	30/11/2021	517 222 €	-	4	4	-	2	320	392
239	SAINT-GIRONS	8 rue de la République	01/12/2021	178 586 €	-	3	3	-	-	196	196
240	CABANNES	6 Grand Rue	02/12/2021	296 845 €	1	2	3	-	1	199	279
241	BUTHIERS	32 rue des Roches	02/12/2021	365 345 €	3	1	4	-	-	206	206
242	ROMANS-SUR-ISÈRE	11 boulevard de la Libération	06/12/2021	837 000 €	3	2	5	-	2	285	861
243	SÉMÉAC	40 avenue François Mitterand	07/12/2021	771 237 €	13	-	13	-	-	472	472
244	NOYON	21 rue du maréchal Leclerc / Rue du Coizel	13/12/2021	343 347 €	2	4	6	-	-	296	296
245	PAMIERS	3 rue Jean Durroux	15/12/2021	303 000 €	1	5	6	-	-	295	295
246	CROUY-EN-THELLE	40 et 44 rue des croix	15/12/2021	1 116 552 €	1	7	8	-	1	434	576
247	VIENNE	7 et 15 rue Lafayette	16/12/2021	1 753 211 €	2	23	25	-	-	1 659	1 659
248	CARVIN	Sentier des Mulets	20/12/2021	1 151 108 €	-	9	9	-	-	566	566
249	BOLBEC	7-9 r.République	20/12/2021	536 735 €	5	1	6	-	2	312	457
250	LE MUY	Angle Route nationale et route de la bourgade	20/12/2021	388 408 €	1	2	3	1	1	208	346
251	CABANNES	1,3,5,7 et 9 rue Balise	21/12/2021	322 151 €	2	4	6	-	-	281	281
252	FOIX	1-3 Place Saint Volusien	22/12/2021	333 106 €	3	3	6	-	1	330	404

	Ville	Adresse	Date d'acquisition	Prix d'acquisition + frais de notaire	Studio et P2	P3 et +	Lots habitation totale	Bureaux	Commerces	Surface habitation	Surface totale
253	NARBONNE	3 boulevard du Général de Gaulle	22/12/2021	723 650 €	3	2	5	-	2	243	446
254	BEAUCAIRE	14 cours Gambetta	23/12/2021	440 305 €	3	3	6	1	1	395	575
255	POUSSAN	18 boulevard du Riverain	23/12/2021	618 000 €	2	4	6	-	1	365	430
256	BORDES	Résidence du Gros Chêne	23/12/2021	1 348 742 €	10	14	24	-	-	1 561	1 561
257	GAILLAC	18 rue Denfert Rochereau	23/12/2021	631 837 €	5	5	10	-	-	453	453
258	ÉTAMPES	15-17-19 place Notre Dame / 14 bis Emile Leauté	23/12/2021	1 448 479 €	4	4	8	-	2	490	1 008
259	SERVIAN	20 avenue d'Espondeilhan	27/12/2021	319 000 €	-	3	3	-	-	325	325
260	BRUAY-SUR-L'ESCAUT	225 rue Jean Jaurès	30/12/2021	976 028 €	-	9	9	-	-	773	773
261	TRETS	19 rue Auguste Blanqui	07/01/2022	365 451 €	-	3	3	-	1	140	181
262	ROMORANTIN-LANTHENAY	56 rue du 8 mai	07/01/2022	273 291 €	6	-	6	-	-	200	200
263	CLÈRES	72 rue des Flamants Roses	07/01/2022	754 091 €	9	1	10	-	-	411	411
264	ESTAIRES	7 rue du Quai	14/01/2022	429 551 €	5	1	6	-	-	313	313
265	PAMIERS	41 et 43 rue des Jacobins	20/01/2022	452 000 €	2	3	5	-	2	420	547
266	CADOURS	18 rue de la mairie	20/01/2022	1 979 712 €	3	7	10	15	2	611	1 056
267	CARBONNE	9 avenue de Toulouse	26/01/2022	383 766 €	4	2	6	-	-	267	267
268	CHALON-SUR-SAÔNE	30 Quai Saint Cosme	27/01/2022	1 497 679 €	21	-	21	-	1	528	678
269	ÉTAMPES	70 rue Louis Moreau	28/01/2022	467 690 €	3	2	5	-	1	159	261
270	ROMORANTIN-LANTHENAY	30 rue du Président Wilson	01/02/2022	386 632 €	3	2	5	-	-	254	254
271	PAU	6 rue Emile Guichenné	01/02/2022	461 770 €	7	-	7	-	1	202	225
272	MONTCENIS	38 la terrasse des Arquebusiers	01/02/2022	1 765 997 €	2	20	22	-	-	1 543	1 543
273	CESSENON-SUR-ORB	14 avenue Raoul Bayou	04/02/2022	589 573 €	1	5	6	2	-	470	510
274	TULETTE	75 chemin de la Gariguette	07/02/2022	1 078 183 €	12	4	16	-	-	618	618
275	PAMIERS	Chemin de la Cavalerie	08/02/2022	1 965 300 €	-	12	12	-	-	1 260	1 260
276	ASCOUX	45 rue de Jargeau	08/02/2022	419 131 €	2	4	6	-	-	391	391
277	MAUBOURGUET	150 avenue du régiment de Bigorre	09/02/2022	377 000 €	3	3	6	-	-	416	416
278	BOURG-EN-BRESSE	28 rue Pompe Bourgmayer	10/02/2022	1 071 262 €	6	4	10	-	-	494	494
279	VERNET	171 rue de Canteloup	21/02/2022	367 000 €	2	3	5	-	-	262	262
280	ESCAUTPONT	5 rue Jean Jaurès	21/02/2022	729 255 €	8	3	11	-	-	606	606
281	CHALON-SUR-SAÔNE	10-12 rue des poulets	21/02/2022	413 918 €	7	-	7	-	1	245	290
282	ANNONAY	4 rue Sadi Carnot	22/02/2022	607 000 €	2	5	7	-	3	578	717
283	JONQUIÈRES	73 avenue de la Libération	25/02/2022	552 788 €	3	2	5	-	1	312	439
284	GRÉOUX-LES-BAINS	25 avenue des Alpes	28/02/2022	449 367 €	2	2	4	-	-	207	207
285	PIERRELATTE	120-1220124 Grande Rue	28/02/2022	608 000 €	6	-	6	-	2	231	374
286	NOYON	3 place Saint Barthélémy	28/02/2022	328 735 €	3	2	5	-	-	336	336
287	AVIGNON	13 A route de Morière	28/02/2022	675 348 €	4	2	6	-	1	255	335
288	ORANGE	7 place aux Herbes	28/02/2022	303 000 €	2	1	3	-	1	138	180
289	SORGUES	23025 avenue d'Avignon	28/02/2022	826 321 €	6	2	8	-	1	381	541
290	CONFRANÇON	30 route de Curtafond	01/03/2022	1 316 000 €	12	1	13	-	1	540	630

	Ville	Adresse	Date d'acquisition	Prix d'acquisition + frais de notaire	Studio et P2	P3 et +	Lots habitation totale	Bureaux	Commerces	Surface habitation	Surface totale
291	JONQUIÈRES	16 avenue des Bourgades	01/03/2022	328 000 €	1	2	3	-	-	160	160
292	OUROUX-SUR-SAÔNE	29 rue du Bourgneuf	02/03/2022	407 919 €	1	4	5	-	-	324	324
293	ROMENAY	16 rue du Colonel Pagand	02/03/2022	1 006 620 €	8	9	17	-	-	964	996
294	PIOLENC	51 avenue de Provence	02/03/2022	535 785 €	-	5	5	-	-	399	399
295	SAINT-DYÉ-SUR-LOIRE	1 A rue de l'Eglise	04/03/2022	558 483 €	-	8	8	-	-	638	638
296	LA CHAPELLE-DE-GUINCHAY	2755 RN6 D906 71570	04/03/2022	343 783 €	1	3	4	-	-	242	242
297	VILLENEUVE-L'ARCHEVÊQUE	11 rue Danton	07/03/2022	307 244 €	2	2	4	-	-	234	234
298	CHALON-SUR-SAÔNE	1 place Ronde	09/03/2022	927 244 €	11	-	11	-	2	298	404
299	BARJOLS	6 rue Pierre Curie	09/03/2022	312 752 €	-	4	4	-	-	252	252
300	ALLEREY-SUR-SAÔNE	1 bis rue bossue	14/03/2022	429 454 €	1	4	5	-	-	460	460
301	MONTCEAU-LES-MINES	3 rue Claude Forest	15/03/2022	573 000 €	3	8	11	-	-	592	592
302	SAINT-GIRONS	12 allée des Tilleuls	18/03/2022	343 000 €	-	6	6	-	-	397	397
303	MONTÉLIMAR	26 place des Clercs	18/03/2022	392 095 €	-	3	3	-	2	234	302
304	SORGUES	218 A rue du Siphon	18/03/2022	338 471 €	1	3	4	-	-	240	240
305	SULLY-SUR-LOIRE	79 - 81 route d'Orléans	24/03/2022	2 139 811 €	-	13	13	-	-	1 137	1 137
306	RIMONT	13 route de Montesquieu	25/03/2022	225 997 €	-	6	6	1	-	484	519
307	BAGNÈRES-DE-BIGORRE	15 rue de l'Horloge	30/03/2022	370 747 €	4	3	7	2	-	370	480
308	HÉNIN-BEAUMONT	969 rue Jules Ferry	31/03/2022	889 894 €	6	5	11	-	-	753	753
309	AURIGNAC	11 rue Fernand Lacorre	01/04/2022	312 500 €	3	3	6	-	-	305	305
310	SAINT-PAUL-DE-JARRAT	65 rue Centrale	04/04/2022	253 203 €	3	2	5	-	-	210	210
311	PAMIERS	2 place des héros de Roquefixade	04/04/2022	249 526 €	-	3	3	-	-	276	276
312	GIRONDE-SUR-DROPT	8 Beauséjour	05/04/2022	697 305 €	-	8	8	-	-	611	611
313	AGEN	22 rue Roussanes	07/04/2022	515 058 €	1	4	5	-	-	356	356
314	AGEN	48 rue Palissy	07/04/2022	595 386 €	2	4	6	-	-	381	381
315	CAZÈRES	11 place du Commerce	08/04/2022	349 437 €	-	3	3	-	3	243	380
316	QUINCIÉ-EN-BEAUJOLAIS	Lieu dit Le Bourg	15/04/2022	466 987 €	1	4	5	-	2	279	382
317	MÂCON	9 et 7 rue Rambuteau	15/04/2022	657 500 €	4	4	8	-	3	478	613
318	VALRÉAS	7 rue de Fontaurelle	25/04/2022	396 719 €	3	1	4	-	-	216	216
319	ANNONAY	2 impasse des Chevaliers	26/04/2022	510 000 €	2	4	6	-	3	403	880
320	BOURG-EN-BRESSE	34 rue Gabriel Vicaire	02/05/2022	552 000 €	2	4	6	-	-	341	476
321	ROUSSILLON	46 Grande Rue	02/05/2022	381 000 €	4	1	5	-	-	282	282
322	ROUSSILLON	72 avenue Gabriel Péri	03/05/2022	872 959 €	-	2	2	-	1	198	748
323	PÉZENAS	10 rue François Oustrin	04/05/2022	462 336 €	6	-	6	-	2	233	303
324	PAMIERS	35 route de Villeneuve	05/05/2022	117 550 €	-	3	3	-	-	270	270
325	LA ROQUEBRUSSANNE	21 rue Georges Clemenceau	05/05/2022	600 000 €	5	1	6	-	-	416	416
326	LANNEMEZAN	43 rue Pasteur	10/05/2022	360 000 €	6	-	6	-	1	306	506
327	TOULON	2 rue Menna	12/05/2022	341 636 €	2	1	3	-	1	119	254
328	NARBONNE	3 rue du Dr Ferroul	13/05/2022	490 359 €	4	-	4	-	2	180	260
329	GIEN	Lieu dit La Métairie	13/05/2022	614 694 €	-	7	7	-	-	602	602
330	MARMANDE	6 avenue Jean Jaurès	13/05/2022	338 000 €	4	-	4	-	1	203	291

La SCPI Kyaneos Pierre
FranceSCPI.com

	Ville	Adresse	Date d'acquisition	Prix d'acquisition + frais de notaire	Studio et P2	P3 et +	Lots habitation totale	Bureaux	Commerces	Surface habitation	Surface totale
331	MANOSQUE	18 boulevard de la Plaine	17/05/2022	1 060 000 €	2	3	5	-	1	316	435
332	ÉTAMPES	15 bis rue de Chauffour	19/05/2022	532 838 €	6	-	6	-	-	241	241
333	CELLETTES	38 route Nationale	25/05/2022	462 082 €	6	-	6	-	-	277	277
334	CAVAILLON	127 et 151 Cours Sadi Carnot	30/05/2022	1 414 636 €	-	16	16	-	-	1 162	1 162
335	GISORS	18-18bis-20 rue de la Libération	01/06/2022	3 447 747 €	31	19	50	-	-	1 846	1 921
336	CASTELSARRASIN	2 et 2A boulevard du 14 juillet	01/06/2022	491 000 €	2	2	4	-	2	229	369
337	AUXERRE	3 impasse Quatrevaux	01/06/2022	520 000 €	10	-	10	-	-	302	302
338	SAINT-AUBIN-LÈS-ELBEUF	96 rue du Maréchal Leclerc	03/06/2022	493 779 €	5	1	6	-	-	324	324
339	MIGENNES	8 rue Victor Hugo	03/06/2022	307 045 €	4	2	6	-	1	325	442
340	CAMBRAI	30 avenue Victor Hugo	07/06/2022	281 232 €	3	2	5	-	-	265	265
341	VILLERS-BRETONNEUX	11 rue du Général Leclerc	07/06/2022	274 767 €	2	1	3	-	1	145	185
342	VILLERS-BRETONNEUX	52 rue des Tavernes	07/06/2022	420 233 €	2	3	5	-	1	240	275
343	YVETOT	25 rue Clovis Cappon	29/06/2022	231 000 €	2	1	3	-	-	174	174
344	BAGNÈRES-DE-BIGORRE	27 rue du 8 mai 1945	06/07/2022	226 240 €	1	3	4	-	-	281	281
345	CUISERY	17-22025 rue de l'Eglise	06/07/2022	290 000 €	5	1	6	-	-	212	212
346	CASTELSARRASIN	24 rue de la République	06/07/2022	399 000 €	4	2	6	-	-	250	250
347	SEYSSES	17 rue Boltar	08/07/2022	439 934 €	3	-	3	-	1	115	215
348	MAUGUIO	29-35-39-47 rue de la Motte	11/07/2022	787 000 €	4	3	7	-	-	315	315
349	MONTEREAU-FAULT-YONNE	8 rue des Chapeliers	12/07/2022	1 242 740 €	11	3	14	-	2	647	770
350	MONTEREAU-FAULT-YONNE	6 rue des Chapeliers	12/07/2022	317 658 €	1	1	2	-	1	150	195
351	NARBONNE	13 avenue de Bordeaux	13/07/2022	599 952 €	2	6	8	-	2	397	517
352	SALLES-D'AUDE	16 chemin du Romarin	13/07/2022	440 010 €	-	4	4	-	-	300	300
353	ATTICHY	3 rue de la Fabrique	13/07/2022	493 666 €	2	3	5	-	-	353	365
354	LA VILLE-DU-BOIS	28 Grande Rue	13/07/2022	1 153 944 €	3	5	8	-	-	339	339
355	MASSEUBE	35 rue du Général de Gaulle	18/07/2022	231 000 €	6	1	7	-	-	268	324
356	NONANCOURT	9 rue de Nonancourt	19/07/2022	525 000 €	-	6	6	-	-	338	338
357	SAINT-RÉMY-SUR-AVRE	66 rue de Nonancourt	19/07/2022	920 000 €	-	7	7	-	-	571	571
358	LÉRAN	18-20-22 rue des Ecoles	26/07/2022	578 000 €	5	8	13	-	-	615	615
359	CHÂTEAURENARD	20 rue Sainte Anne	28/07/2022	1 336 091 €	6	8	14	-	-	788	788
360	COURNONTERRAL	1 Grand Rue	28/07/2022	728 000 €	4	4	8	-	-	366	366
361	PUISEAUX	13 et 15 fb Saint Père	28/07/2022	290 394 €	1	2	3	-	-	193	193
362	FITZ-JAMES	15 rue Ernest Renan	29/07/2022	955 776 €	10	2	12	-	-	495	593
363	CHALON-SUR-SAÔNE	15 rue du Général Leclerc	29/07/2022	4 143 644 €	-	15	15	-	4	1 612	2 158
364	GOURDAN-POLIGNAN	18 avenue de Polignan	05/08/2022	152 840 €	2	1	3	-	-	144	144
365	GOURDAN-POLIGNAN	97 avenue de Polignan	05/08/2022	113 160 €	-	2	2	-	-	112	112
366	BOLBEC	63 et 65 rue de la République	16/08/2022	324 991 €	2	1	3	-	1	185	292
367	FLEURANCE	56 bis rue Gambetta	23/08/2022	252 000 €	3	2	5	-	1	258	282
368	COLAYRAC-SAINT-CIRQ	291 route du Fangot	24/08/2022	341 500 €	3	1	4	-	-	223	223
369	BOURG-ACHARD	676 rue de Rouen	25/08/2022	525 491 €	-	6	6	-	1	300	400

	Ville	Adresse	Date d'acquisition	Prix d'acquisition + frais de notaire	Studio et P2	P3 et +	Lots habitation totale	Bureaux	Commerces	Surface habitation	Surface totale
370	MONCLAR	26 rue de Marmande	25/08/2022	205 237 €	2	4	6	-	-	366	366
371	CHÂTILLON-SUR-CHALARONNE	28 rue Pasteur	31/08/2022	751 060 €	3	3	6	-	1	324	454
372	CHÂTILLON-SUR-CHALARONNE	363 et 373 rue Jean Jaurès	31/08/2022	804 705 €	7	2	9	-	-	339	339
373	CHÂTILLON-SUR-CHALARONNE	36 impasse du Parc	31/08/2022	268 235 €	5	-	5	-	-	142	142
374	PONT-DE-L'ARCHE	19 rue Blin	31/08/2022	440 442 €	6	-	6	-	-	242	242
375	CAVAILLON	85-91 avenue Jean Jacques Rousseau	31/08/2022	344 560 €	3	2	5	-	1	208	286
376	PIERRELATTE	39 avenue du Général de Gaulle	02/09/2022	480 000 €	2	2	4	-	1	218	394
377	FAUVILLE-EN-CAUX	706 rue Charles de Gaulle	05/09/2022	590 389 €	2	2	4	-	2	243	353
378	NOVES	16 boulevard de la République	06/09/2022	514 743 €	1	2	3	-	3	157	289
379	SAINTE-FOY-LA-GRANDE	31 rue de la République	09/09/2022	338 450 €	1	2	3	-	1	188	263
380	MALESHERBES	49 rue de la République	09/09/2022	764 922 €	6	4	10	-	-	514	514
381	AGEN	7 rue Jacquard	09/09/2022	928 166 €	1	5	6	-	1	459	581
382	MONTBAZIN	4 rue du Pont	14/09/2022	370 000 €	-	4	4	-	-	254	254
383	MARUÉJOLS-LÈS-GARDON	14 Voie Regordane	19/09/2022	594 000 €	-	5	5	-	-	420	420
384	ROQUEFORT-SUR-GARONNE	12 place du Pré Commun	22/09/2022	370 691 €	3	5	8	-	-	476	476
385	MAZAN	500 la Venue de Mormoiron	26/09/2022	750 176 €	-	3	3	-	1	211	511
386	SAINT-DENIS-DE-L'HÔTEL	43 Grande Rue	28/09/2022	552 000 €	2	2	4	-	1	209	260
387	PETIT CAUX	23 rue du Coteau	28/09/2022	319 000 €	-	2	2	-	-	198	198
388	NEMOURS	2 et 2 bis rue Hedelin	30/09/2022	750 085 €	3	4	7	-	-	441	656
389	ALÈS	787 chemin des prairies	04/10/2022	492 688 €	4	2	6	-	-	326	326
390	BEAUMONT-DE-LOMAGNE	23 rue Pierre de Fermat	05/10/2022	179 609 €	3	3	6	-	-	272	272
391	MÂCON	55 et 57 rue Philibert Laguiche	07/10/2022	679 335 €	4	2	6	-	1	350	477
392	MÂCON	12014 rue Charles Rolland	07/10/2022	1 182 000 €	-	8	8	-	2	749	872
393	MÂCON	55 rue Gambetta	07/10/2022	808 000 €	8	2	10	-	3	525	664
394	BÂGÉ-LE-CHÂTEL	82 Grande Rue	24/10/2022	360 000 €	1	2	3	-	-	207	207
395	PIERRELATTE	1 avenue Pierre de Coubertin	26/10/2022	760 493 €	-	6	6	-	1	755	755
396	MONCLAR	29 rue du 11 novembre 1918	27/10/2022	513 340 €	2	3	5	-	1	308	518
397	ÉLINCOURT-SAINTE-MARGUERITE	9 rue Monderlin	02/11/2022	497 011 €	2	3	5	-	-	286	286
398	SAINT-AUBIN-SUR-SCIE	557 route de Rouen	02/11/2022	375 000 €	2	2	4	-	-	222	222
399	MOISSAC	28 Rue du Pont	02/11/2022	315 564 €	11	5	16	-	-	894	894
400	BÉDARRIDES	21 rue petite fontaine	02/11/2022	282 003 €	2	2	4	-	-	195	195
401	PIERRELATTE	101 Grande Rue	03/11/2022	349 700 €	3	2	5	-	1	260	308
402	NOYON	6 Place Saint-Barthélémy	03/11/2022	262 545 €	-	4	4	-	-	230	230
403	PONT-SAINT-PIERRE	56 Grande Rue	09/11/2022	750 252 €	1	4	5	-	3	305	525
404	SAINT-POL-SUR-TERNOISE	123 rue de Béthune	09/11/2022	711 391 €	3	5	8	-	-	397	397
405	MONTÉLIMAR	2 place du marché	10/11/2022	311 699 €	4	-	4	-	1	148	220
406	PÉZENAS	12 et 14 rue Aristide Rouzière	15/11/2022	391 941 €	3	1	4	-	-	270	370
407	MONTÉLIMAR	1 place Saint Martin	16/11/2022	504 561 €	-	5	5	-	1	295	335
408	NEMOURS	35 place République	17/11/2022	413 603 €	2	1	3	1	-	144	186
409	BÉDARIEUX	11 rue Saint Louis	21/11/2022	360 061 €	8	1	9	1	1	476	659

La SCPI Kyaneos Pierre
FranceSCPI.com

	Ville	Adresse	Date d'acquisition	Prix d'acquisition + frais de notaire	Studio et P2	P3 et +	Lots habitation totale	Bureaux	Commerces	Surface habitation	Surface totale
410	BLÉRANCOURT	5 place de l'Hôtel de Ville	22/11/2022	301 477 €	1	4	5	-	-	336	336
411	AMIENS	321 Route de Paris	23/11/2022	853 066 €	2	6	8	-	1	440	627
412	LE TEIL	66 boulevard Pasteur	24/11/2022	373 009 €	1	4	5	-	-	331	331
413	PIERRELATTE	13 rue du Pont Noir	30/11/2022	407 721 €	2	3	5	1	-	352	490
414	MONTARGIS	8 rue Four Dieu	30/11/2022	332 439 €	6	-	6	-	-	228	228
415	TROIS RIVIERES	999 rue Nationale	30/11/2022	238 000 €	3	2	5	-	-	237	237
416	CAVAILLON	101 rue Chabran	30/11/2022	451 244 €	3	3	6	-	-	343	343
417	MONTÉLIMAR	9 rue d'Espoulette	01/12/2022	317 587 €	4	1	5	-	-	287	287
418	TONNEINS	4 place Jean Jaurès	01/12/2022	456 795 €	4	3	7	-	1	379	379
419	DOUDEVILLE	40 rue Auguste Cave	01/12/2022	686 394 €	1	8	9	-	-	597	597
420	BOURG-DE-PÉAGE	112 Grand Rue Jean Jaurès	02/12/2022	546 706 €	2	1	3	-	2	176	352
421	MARMANDE	15 rue Sallefranque	08/12/2022	1 713 775 €	4	17	21	-	-	1 314	1 314
422	MARMANDE	1 avenue Pierre Buffin	09/12/2022	301 669 €	4	1	5	-	-	184	184
423	CAUDECOSTE	62 Place Armand Casse	12/12/2022	482 000 €	-	5	5	-	-	344	344
424	CAISNES	53 rue du Château	12/12/2022	461 789 €	3	4	7	-	-	303	303
425	BÉDARIEUX	23 rue Ferdinand Fabre	13/12/2022	413 439 €	8	1	9	-	-	322	322
426	CAVAILLON	246-250 cours Sadi Carnot	20/12/2022	284 870 €	6	1	7	1	-	207	207
427	MÂCON	158 Quai Jean Jaurès	22/12/2022	1 337 712 €	8	6	14	-	-	847	847
428	BÉLESTA	Avenue de Lavelanet la Peyrade	23/12/2022	430 605 €	-	6	6	-	1	501	675
429	ROMORANTIN-LANTHENAY	6 place Général de Gaulle	23/12/2022	269 233 €	6	1	7	-	-	240	240
430	LILLEBONNE	14 rue du Havre	23/12/2022	247 633 €	-	2	2	-	1	100	140
431	VIERZON	5 rue Pierre Sémard	03/01/2023	461 517 €	-	8	8	-	-	544	544
432	LILLEBONNE	10 place Carnot	03/01/2023	376 664 €	1	2	3	-	1	140	167
433	DREUIL-LÈS-AMIENS	37 rue Octavie Duchelier	03/01/2023	445 589 €	3	2	5	-	-	221	221
434	PANNES	55 rue de la Petite Ronce	04/01/2023	493 267 €	-	3	3	-	-	300	300
435	LOUBENS	6 Lameth	05/01/2023	509 000 €	1	5	6	-	-	478	478
436	PITHIVIERS	33 avenue de la République	05/01/2023	300 147 €	4	2	6	-	-	243	243
437	ALÈS	543 Route de Bagnols	09/01/2023	680 000 €	2	5	7	-	-	450	450
438	CAUDRY	16 rue du Maréchal Leclerc	09/01/2023	457 496 €	3	1	4	-	1	225	425
439	SAINT-AMANS-SOULT	61 avenue de la Méditerrannée	09/01/2023	263 538 €	1	3	4	2	1	236	298
440	ROMANS-SUR-ISÈRE	13 avenue Victor Hugo	10/01/2023	306 437 €	4	-	4	-	1	124	184
441	VILLEMANDEUR	95 rue Jean Mermoz	10/01/2023	1 605 026 €	2	12	14	-	-	904	904
442	PÉRENCHIES	50 rue Edouard Agache	10/01/2023	477 187 €	6	-	6	-	-	276	276
443	CHALON-SUR-SAÔNE	49 rue Saint Georges	10/01/2023	382 000 €	2	1	3	-	1	130	200
444	SAINT-MARCEL	56 rue Léon Pernot	10/01/2023	453 825 €	2	3	5	-	-	252	252
445	TRETS	6 cours Esquiros	19/01/2023	407 521 €	3	2	5	-	1	192	217
446	MONTÉLIMAR	6 place du mai	25/01/2023	311 766 €	1	2	3	-	1	146	248
447	MONTÉLIMAR	6 rue des granges	25/01/2023	289 983 €	3	1	4	-	-	211	211
448	MÉRÉVILLE	2 rue Voltaire	26/01/2023	140 929 €	1	-	1	-	1	48	88
449	PONT-DE-VAUX	43 Port de Fleurville	31/01/2023	467 020 €	-	3	3	-	2	264	674
450	YVETOT	13015 rue Carnot	31/01/2023	746 174 €	7	5	12	-	-	658	658

	Ville	Adresse	Date d'acquisition	Prix d'acquisition + frais de notaire	Studio et P2	P3 et +	Lots habitation totale	Bureaux	Commerces	Surface habitation	Surface totale
451	GAILLON	13/15 rue des arrières fossés	01/02/2023	413 365 €	6	1	7	-	-	266	266
452	MONTARGIS	208 - 210 - 212 rue Emile Mengin	01/02/2023	755 000 €	10	3	13	-	1	505	577
453	LONGUEIL-ANNEL	1 rue du Martellois	01/02/2023	1 343 000 €	4	8	12	-	-	856	856
454	SÉRIGNAN	5 avenue de Béziers	06/02/2023	327 000 €	3	-	3	-	-	190	190
455	SORGUES	133 boulevard Roger Ricca	06/02/2023	322 717 €	3	2	5	-	1	269	351
456	AUCH	7 rue d'Espagne	08/02/2023	327 642 €	-	3	3	-	1	257	292
457	CASTRES	14 Rue Saint-Benoît	09/02/2023	590 845 €	2	4	6	-	-	436	436
458	GRAULHET	16-18 avenue de l'égalité	16/02/2023	365 293 €	1	3	4	-	-	241	241
459	AGEN	45 rue Richard Coeur de Lion	21/02/2023	931 679 €	12	1	13	-	-	573	573
460	AGEN	15 rue Jules Mascaron	21/02/2023	515 000 €	7	-	7	-	-	264	264
461	FÉCAMP	8 rue des Limites Paroissiales	01/03/2023	327 000 €	4	1	5	-	-	240	240
462	SAINT-MAMMÈS	3 rue Grande	02/03/2023	805 389 €	6	1	7	-	1	261	423
463	SAINT-FÉLIX-DE-RIEUTORD	19-21-23025 rue le Peyrou	07/03/2023	395 421 €	2	4	6	-	-	430	430
464	PETITE-FORÊT	21 avenue François Miterrand	10/03/2023	590 154 €	5	3	8	-	-	426	426
465	VILLENEUVE-SUR-YONNE	3 et 5 rue des Salles	14/03/2023	207 363 €	1	2	3	-	-	137	137
466	SOUPPES-SUR-LOING	3 rue de la République	16/03/2023	392 223 €	-	4	4	-	-	255	255
467	MONTARGIS	3 boulevard du Chinchon	21/03/2023	483 304 €	8	1	9	-	1	390	390
468	BLOIS	40-42 avenue du Président Wilson	24/03/2023	590 191 €	10	1	11	-	1	299	459
469	LA CHAUSSÉE-SAINT-VICTOR	12 et 12b rue de la Loire	07/04/2023	568 610 €	7	1	8	-	-	338	338
470	BEUVRY	8 rue Sadi Carnot	14/04/2023	322 000 €	4	1	5	1	-	274	313
471	ÉLINCOURT-SAINTE-MARGUERITE	7 place du Maréchal de Lattre de Tassigny	19/04/2023	434 000 €	4	2	6	-	-	244	244
472	CHÂTEAURENARD	78 rue du Docteur Georges Perrier	28/04/2023	349 000 €	4	1	5	-	-	256	256
473	CHARMES	33 rue Victor Hugo	02/05/2023	418 000 €	8	2	10	-	-	438	438
474	PÉCHABOU	8 allée des Soulettes	02/05/2023	615 000 €	5	1	6	-	-	321	321
475	ESTRÉES-SAINT-DENIS	76 avenue de Flandre	02/05/2023	365 400 €	5	-	5	-	1	137	207
476	SUBLIGNY	17 rue de Courtenay	04/05/2023	690 000 €	5	3	8	-	-	523	523
477	LAON	183 rue Arsène Houssaye	12/05/2023	365 375 €	-	5	5	-	-	429	429
478	ROUSSILLON	6 rue Emile Zola	15/05/2023	643 086 €	7	1	8	-	-	340	340
479	PINEUILH	32034-36-38-40 rue du Château d'Eau	16/05/2023	424 403 €	1	4	5	-	-	472	472
480	LE CATEAU-CAMBRÉSIS	12 rue de Landrecies	17/05/2023	482 660 €	5	5	10	-	-	607	607
481	AVIGNON	9 rue Kruger	22/05/2023	541 502 €	1	4	5	-	-	250	250
482	CHÂTEAU-LANDON	8 rue André Gauquelin	24/05/2023	944 448 €	-	4	4	-	1	231	461
483	NÎMES	177 route d'Avignon	31/05/2023	1 623 987 €	-	14	14	-	-	878	878
484	AIMARGUES	1 avenue des Anciens Combattants	31/05/2023	1 456 000 €	5	4	9	2	3	488	701
485	ROMORANTIN-LANTHENAY	15-17 rue des Trois Rois	31/05/2023	240 130 €	4	-	4	-	-	151	151
486	MONTEREAU-FAULT-YONNE	92 rue Jean Jaurès	31/05/2023	487 000 €	2	2	4	-	2	251	401
487	MOREUIL	21 place Victor Hugo	31/05/2023	322 143 €	3	3	6	-	-	256	256
488	LE QUESNOY	50 place du Général Leclerc	01/06/2023	339 336 €	1	3	4	-	-	239	239
489	GIEN	18-20 rue Thiers	02/06/2023	295 648 €	-	2	2	2	-	160	233

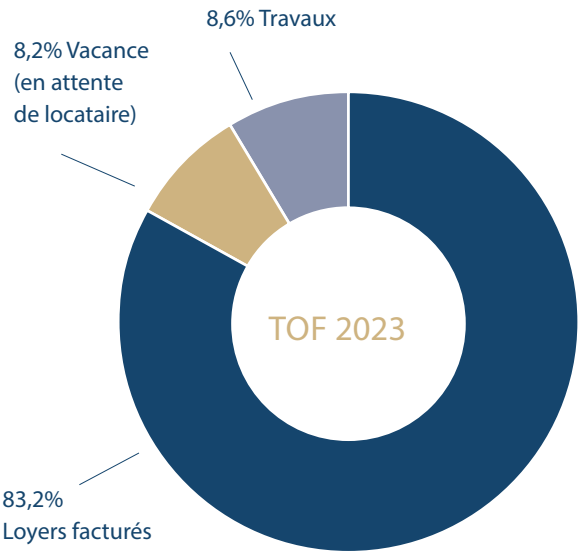
	Ville	Adresse	Date d'acquisition	Prix d'acquisition + frais de notaire	Studio et P2	P3 et +	Lots habitation totale	Bureaux	Commerces	Surface habitation	Surface totale
490	CONCHY-LES-POTS	17 rue de Boulogne	02/06/2023	616 000 €	1	5	6	-	1	403	563
491	VIENNE	12 rue Jacquard	05/06/2023	658 737 €	1	9	10	-	2	717	836
492	AUXERRE	19 rue Germain Bénard	05/06/2023	305 849 €	1	2	3	-	1	171	243
493	TOUCY	6 rue du Patis	05/06/2023	305 912 €	2	2	4	-	1	165	215
494	BAJAMONT	174 Route de Sainte Foy	09/06/2023	648 000 €	1	8	9	-	-	598	598
495	YVETOT	13 rue Edmond Labbé	14/06/2023	456 147 €	3	1	4	-	1	221	292
496	SAINT-ANTOINE-DE-BREUILH	55 avenue du Périgord	15/06/2023	309 612 €	-	3	3	-	1	238	312
497	FERRIÈRES-EN-GÂTINAIS	12 Grande Rue	28/06/2023	352 276 €	6	-	6	-	-	223	223
498	FERRIÈRES-EN-GÂTINAIS	19 rue Fontaine Bourgoin	28/06/2023	237 518 €	4	-	4	-	-	133	133
499	MOŸ-DE-L'AISNE	3 rue Bernard Testart	29/06/2023	482 000 €	1	5	6	-	-	487	487
500	TERGNIER	40 et 42 rue Pierre Semard	30/06/2023	420 000 €	5	3	8	-	-	280	280
501	SOMAIN	1 bis place Jean Jaurès	03/07/2023	717 000 €	1	2	3	-	1	233	438
502	MERVILLE	71 rue des prêtres	03/07/2023	402 297 €	2	3	5	-	-	265	265
503	DOMART-EN-PONTHIEU	4 rue du bois	03/07/2023	667 000 €	1	8	9	-	-	575	575
504	VILLENEUVE-SUR-YONNE	3 Rue de l'Usine À Gaz	03/07/2023	669 000 €	3	5	8	-	-	491	491
505	VILLENEUVE-SUR-YONNE	202A-2B-2C-2D-2E rue du Général Robillard	03/07/2023	306 000 €	2	3	5	-	-	321	321
506	ORGON	5528 N Route de plan d'Orgon	04/07/2023	584 000 €	4	4	8	-	-	417	417
507	AUXERRE	12 rue Martineau des Chesnez	05/07/2023	648 000 €	9	4	13	-	-	573	573
508	VILLEFRANCHE-SUR-SAÔNE	792 rue Robert Schuman	06/07/2023	829 000 €	5	2	7	-	-	359	359
509	MARQUION	34 route nationale	07/07/2023	471 000 €	-	4	4	-	1	338	506
510	GUIGNEVILLE	2 chemin de l'Orme	18/07/2023	389 800 €	-	2	2	-	-	258	611
511	ÉVREUX	1 rue de Vernon	20/07/2023	2 181 000 €	15	8	23	-	-	1 229	1 229
512	CAMBRIN	25 rue de Noyelles	20/07/2023	423 000 €	4	1	5	-	-	333	333
513	SAINTE-FOY-LA-GRANDE	23 rue du 4 Septembre	25/07/2023	263 000 €	3	1	4	-	-	202	202
514	LILLEBONNE	7 place Sadi Carnot	03/08/2023	270 500 €	2	1	3	-	1	147	217
515	SEIGNELAY	4 rue du Docteur Chauvelot	03/08/2023	316 000 €	2	3	5	-	-	326	326
516	AULNOY-LEZ-VALENCIENNES	12 rue de la Fontaine	04/08/2023	648 000 €	7	1	8	-	-	375	375
517	CUGNAUX	25 bis chemin Michet	07/08/2023	1 073 000 €	7	3	10	-	-	456	456
518	FUMEL	139-141 avenue Jean Jaurès	08/08/2023	279 000 €	-	4	4	-	-	346	346
519	TOULOUSE	178 avenue de St Exupéry	21/08/2023	1 556 000 €	12	-	12	-	1	463	613
520	PAU	1-305-7 rue des Isards	31/08/2023	3 211 138 €	-	40	40	-	-	2 376	2 376
521	BOIS-LE-ROI	65 Grande Rue	01/09/2023	440 000 €	-	4	4	-	-	263	263
522	ULLY-SAINT-GEORGES	7 rue de Mouy	05/09/2023	563 648 €	4	3	7	-	-	307	307
523	VILLEMANDEUR	51 rue Jean Mermoz	07/09/2023	915 000 €	4	4	8	-	-	426	426
524	CANY-BARVILLE	50 rue du Général de Gaulle	12/09/2023	386 000 €	1	2	3	-	1	196	236
525	VILLE-SUR-ANCRE	1 rue des près de l'Abby	12/09/2023	354 000 €	4	-	4	-	-	187	187
526	MOROGES	2 Routes des Jambles	20/09/2023	397 000 €	-	3	3	-	1	168	647

La SCPI Kyaneos Pierre
FranceSCPI.com

	Ville	Adresse	Date d'acquisition	Prix d'acquisition + frais de notaire	Studio et P2	P3 et +	Lots habitation totale	Bureaux	Commerces	Surface habitation	Surface totale
527	SAINT-LAURENT-SUR-SAÔNE	122 place de la République	21/09/2023	968 000 €	-	7	7	-	2	516	643
528	FAUVILLE-EN-CAUX	596 rue Bernard Thélu	21/09/2023	172 000 €	2	1	3	-	-	120	120
529	SAINT-LAURENT-NOUAN	61 allée de Chambord	03/10/2023	1 235 000 €	-	9	9	-	-	845	845
530	VALENCE D'AGEN	48 rue de la république	12/10/2023	1 287 049 €	8	11	19	-	-	1 030	1 030
531	CARPENTRAS	6 – 12 boulevard Maréchal	03/11/2023	466 000 €	8	-	8	-	-	293	399
532	AGEN	4 rue Emile Sentini	17/11/2023	338 000 €	4	-	4	-	1	163	234
533	CARPENTRAS	20 place du Colonel Mouret	20/11/2023	380 000 €	4	3	7	-	-	399	399
534	ÉTAMPES	43 rue de la République	24/11/2023	259 000 €	4	-	4	-	1	111	321
535	ÉTAMPES	50 bis rue Reverseleux	24/11/2023	680 000 €	7	-	7	-	-	278	278
536	DOULLENS	2 et 4 rue des Poulies	28/11/2023	418 000 €	8	-	8	-	-	436	436
537	BRETEUIL	52 rue de Beauvais	01/12/2023	1 155 000 €	2	7	9	-	-	679	679
538	LE PASSAGE	45-47 avenue de la Marne	07/12/2023	626 000 €	4	10	14	-	-	710	710
539	TOURY	1 Rue Blériot	08/12/2023	188 000 €	3	-	3	-	-	83	83
540	PUSSAY	304 place de l'Orme	13/12/2023	1 022 000 €	6	4	10	-	3	517	843
541	DOUAI	38 rue de l'hippodrome	15/12/2023	562 000 €	6	3	9	-	-	511	511
542	TOURY	1 rue de la Fontaine	22/12/2023	573 000 €	4	4	8	-	-	427	427
543	TOURMIGNIES	20 rue du Général de Gaulle	22/12/2023	514 000 €	4	3	7	1	-	410	473
			TOTAL	318 562 792 €	1 832	1 944	3 776	57	264	212 956 m²	241 565 m²

SITUATION LOCATIVE

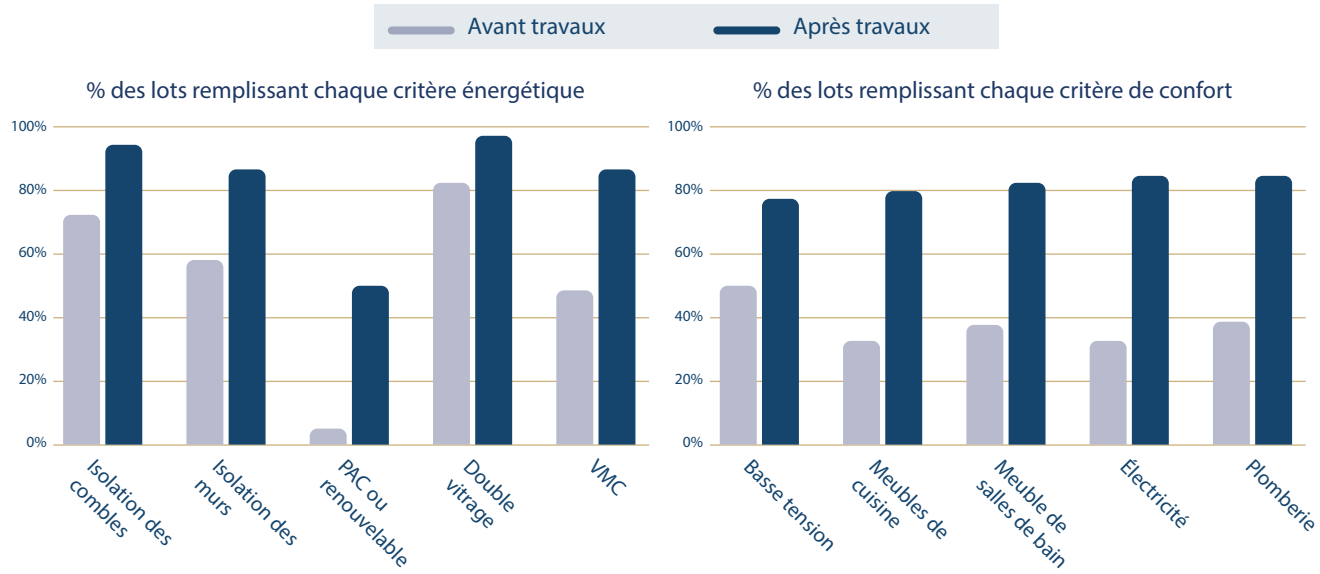
Le Taux d'Occupation Financier a poursuivi sa progression passant de 73,6% au 31/12/2021 à 79,2% au 31/12/2022 puis 83,2% au 31/12/2023 ! Cette forte amélioration est le reflet de l'évolution des équipes et l'amélioration des process sur lesquels nous travaillons depuis 2 ans. Nous anticipons une poursuite de l'amélioration de cet indicateur dans les mois et années à venir.



TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE

En 2023, la SCPI Kyaneos Pierre a réalisé 18 millions d'euros de travaux afin d'améliorer la qualité du parc immobilier conformément à sa stratégie d'investissement. Les graphiques ci-dessous vous permettent de constater sur quelles typologies de travaux ont été réalisés ces investissements.

La SCPI Kyaneos Pierre
FranceSCPI.com



RATIO D'ENDETTEMENT

	31.12.2023	31.12.2022
Ratio statutaire	40%	40%
Valeur vénale	370 444 800€	284 528 762€
Dette	86 249 875€	75 457 970 €
Ratio d'endettement	22%	26,5%

RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

Le résultat annuel de la SCPI Kyaneos Pierre s'élève à 57,06€ par part en pleine jouissance. Le dividende s'élève à 57€ par part en pleine jouissance.

RÉSULTAT À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

	31.12.2023
Prix de souscription total	1 100 €
Résultat de l'exercice	12 954 490€
Dividende versé (par part en pleine jouissance)	57 €
Taux de distribution	5,28%
Report à nouveau cumulé, en capital (par part en pleine jouissance)	0,13 €

La SCPI Kyaneos Pierre
FranceSCPI.com

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

En 2023, 82 457 nouvelles parts ont été créées et 2 077 nouveaux associés ont rejoint la SCPI Kyaneos Pierre. Au total, le capital de la SCPI est constitué de 301 532 parts réparties entre 7 295 associés. La capitalisation, calculée en nombre de part multiplié par le prix de part de 1 100€/part s'élève à 331,6 millions d'euros. Le prix de souscription est de 1 100€ et la valeur de retrait est de 979€. Au 1er juillet 2023, le prix de souscription a augmenté de 1,85% passant de 1 080€ à 1 100€.

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	NOMBRE DE PARTS AU 31/12	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12	PRIX DE SOUSCRIPTION AU 31/12
2023	241 225 600 €	301 532	7 295	1 100 €

ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION OU DE RETRAIT

Au 31/12/2023, 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 (kyaneosam.com). Les conditions de souscription et de retrait sont précisées dans la Note d'Information de la SCPI.

RÉSULTATS FINANCIERS

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

VALEUR DES PARTS

Valeur immobilisée des acquisitions	371 550 766 €
Participations financières	
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	- 79 918 522 €
Valeur comptable	291 632 244 €
VALEUR COMPTABLE RAMENÉE À UNE PART	**967,17 €**
Valeur vénale des actifs immobiliers	370 444 800 €
Plus-value latente sur valeurs mobilières	
Valeur de réalisation	290 526 278 €
VALEUR DE RÉALISATION RAMENÉE À UNE PART	**963,50 €**
Frais d'acquisition des immeubles	21 814 455 €
Commission de souscription	35 648 571 €
Valeur de reconstitution	347 989 304 €
Nombre de parts	301 532
VALEUR DE RECONSTITUTION RAMENÉE À UNE PART	**1 154,07 €**
Prix de souscription	1 100 €
Valeur de retrait d'une part	979 €

EMPLOI DES FONDS

EMPLOI DES FONDS	TOTAL AU 31/12/2022	DURANT L'ANNÉE 2023	TOTAL AU 31/12/2023
Fonds collectés	235 110 980 €	89 640 100 €	324 751 080 €
Plus ou moins values sur cession d'immeubles		1 161 204 €	1 161 204€
Retraits associés	628 287 €	892 670 €	1 520 957 €
Achats d'immeubles	233 601 115 €	61 062 160 €	294 663 275 €
Frais d'acquisition	17 126 899 €	4 687 556 €	21 814 455 €
Travaux immobilisés	33 444 112 €	21 628 924 €	55 073 036 €
Commission de souscription	25 788 160 €	9 860 411 €	35 648 571 €
Report à nouveau	93 153 €	19 423 €	112 576 €
Frais de constitution			
Frais de caution			
Emprunts capital perçu	78 164 888€	16 522 920 €	94 687 808 €
Emprunts capital remboursé	2 707 733 €	5 728 397 €	8 436 130 €
Emprunt capital restant dû	75 457 155 €	10 792 719 €	86 249 875 €
Sommes restant à investir	- 113 590 €	1 122 274 €	1 008 684 €

INFORMATION SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

En 2023, 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 a été réglée conformément aux délais fixés initialement.

CHANGEMENT SUBSTANTIEL DU FIA DURANT L'EXERCICE ÉCOULÉ

Suite à la forte collecte de 2021, nous avons constaté une très forte dégradation du taux d'occupation financier qui a atteint un point bas à 73% au 4ème trimestre 2021. Ce ratio s'est apprécié progressivement en 2022 et 2023 mais demeure en dessous de notre cible de 90%. Ce taux d'occupation anormalement bas est la conséquence des retards accumulés sur certains chantiers qui ont résulté de la très forte collecte de 2021. En effet, en 2021, nous n'avions pas les ressources humaines nécessaires pour faire face à un tel volume d'acquisition et de travaux. Même si nous avons réagi en limitant la collecte en 2022 (« cap » mensuel à 6,75 millions puis 8 millions par mois), cela n'a pas été suffisant pour inverser rapidement la tendance. Ainsi, pour compenser ces retards qui ont pénalisé le rendement de la SCPI, la société de gestion Kyaneos AM n'a pas facturé d'honoraires de gestion en 2022 et en 2023. Comme nous vous l'avions indiqué précédemment, nous reprendrons la facturation de ces honoraires lorsque le Taux d'Occupation Financier aura atteint notre ratio cible de 90%.

À noter également que le « cap » de la collecte a été supprimé en juin 2023 et le capital social maximal statutaire s'établit désormais à 500 millions d'euros, tel que voté en Assemblée Générale du 30/05/2023.

INFORMATION AU TITRE DES OPÉRATIONS SUR LES ENTREPRISES LIÉES

La SCPI Kyaneos Pierre n'a pas recours à des investissements indirects (via des SCI ou SAS).

La SCPI Kyaneos Pierre
FranceSCPI.com

^ #16 - 14 Place Carnot
84400 Apt

03

Les comptes au 31/12/2023

La SCPI Kyaneos Pierre
FranceSCPI.com

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2023

	ANNÉE N		ANNÉE N-1	
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
Immobilisations locatives :				
Droits réels				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissements de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	371 550 766 €	370 444 800 €	284 491 017 €	284 528 762 €
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	371 550 766 €	370 444 800 €	284 491 017 €	284 528 762 €

II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en CC. et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				

La SCPI Kyaneos Pierre
FranceSCPI.com

	ANNÉE N		ANNÉE N-1	
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	1 195 719 €	1 195 719 €	601 001 €	601 001 €
Autres créances	723 744 €	723 744 €	9 758 798 €	9 758 798 €
Provision pour dépréciation des créances				
Valeurs de placement et disponibilités :				
VMP				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	6 595 743 €	6 595 743 €	3 484 871 €	3 484 871 €
TOTAL III - ACTIFS D'EXPLOITATION	8 515 207 €	8 515 207 €	13 844 670 €	13 844 670 €

IV - AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
Provisions pour risques et charges	22 000 €	22 000 €	18 000 €	18 000 €
Dettes :				
Dettes financières				
Concours bancaire courant			815 €	815 €
Emprunts et dettes financières diverses	2 270 311 €	2 270 311 €	11 666 623 €	11 666 623 €
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit	86 249 875 €	86 249 875 €	75 457 155 €	75 457 155 €
Dettes d'exploitation				
Fournisseurs et comptes rattachés	782 609 €	782 609 €	742 612 €	742 612 €
Locataires et comptes rattachés				
Dettes sur immobilisation et comptes rattachés				
Autres dettes diverses	441 569 €	441 569€	431 450 €	431 450 €
TOTAL IV - PASSIFS D'EXPLOITATION	89 766 364 €	89 766 364 €	88 316 655 €	88 316 655 €

V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
Charges constatées d'avance	1 332 636 €	1 332 636 €	1 247 907 €	1 247 907 €
Produits constatés d'avance				
TOTAL V - COMPTES DE RÉGULARISATION	1 332 636€	1 332 636€	1 247 907€	1 247 907€

TOTAL CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	291 632 244 €		211 266 939 €	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		290 526 278 €		211 304 683 €

La SCPI Kyaneos Pierre
FranceSCPI.com

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES DU 1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2023

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT N-1	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
Capital	175 993 600 €		65 232 000 €	241 225 600 €
Capital souscrit	175 993 600 €		65 232 000 €	241 225 600 €
Primes d'émission ou de fusion	32 696 714 €		13 655 019 €	46 351 733 €
Prime d'émission ou de fusion	60 569 764 €		21 514 916 €	82 084 680 €
Prime d'émission en cours de souscription	- 2 080 670 €		2 000 514 €	- 80 157 €
Prélèvement sur prime d'émission/fusion	- 25 792 379 €		- 9 860 411 €	- 35 652 790 €
Écarts de réévaluation				
Écarts 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	93 137 €	19 439 €		112 576 €
Résultat de l'exercice	8 280 886 €	- 8 280 886 €	12 954 490 €	12 954 490 €
Acompte sur distribution	- 5 797 399 €	8 261 447 €	- 11 476 203 €	- 9 012 155€
TOTAL GÉNÉRAL	211 266 939 €		80 365 305 €	291 632 244 €

La SCPI Kyaneos Pierre
FranceSCPI.com

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2023

	ANNÉE N	ANNÉE N-1
I - PRODUITS IMMOBILIERS		
Loyers	21 481 153 €	14 158 855 €
Charges facturées		
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes	9 319€	4 774 €
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS	21 490 472€	14 163 629€

I - CHARGES IMMOBILIÈRES		
Charges ayant leur contrepartie en produit		
Travaux de gros entretiens		
Charges d'entretien du patrimoine locatif	2 000 357 €	1 195 408 €
Dotations aux provisions pour gros entretiens	4 000 €	4 000 €
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	1 640 186 €	1 024 812 €
Dépréciation des titres de participation contrôlés	390 000 €	220 000 €
Impôts, taxes et versements assimilés	3 047 064 €	2 001 011 €
TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES	7 081 607 €	4 445 230€
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	14 408 865€	9 718 399 €

I - PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation	28 309 €	3 002 €
Transfert de charges d'exploitation		
Reprises de provisions pour créances douteuses		
Autres produits d'exploitation	89 552 €	
TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION	117 861 €	3 002 €

II - CHARGES D'EXPLOITATION		
Commission de la Société de Gestion		
Charges d'exploitation de la Société	870 304€	570 219 €
Diverses charges d'exploitation	34 984 €	51 719 €
Dotations aux amortissements d'exploitation	88 301€	18 464€
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciation des créances douteuses		
TOTAL II - CHARGES D'EXPLOITATION	993 589 €	640 402 €

RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	- 875 728 €	- 637 399 €

La SCPI Kyaneos Pierre
FranceSCPI.com

I - PRODUITS FINANCIERS		
Dividende de participations non contrôlées		
Produit d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	37 139 €	
Reprises de provision sur charges financières		
TOTAL I - PRODUITS FINANCIERS	37 139€	

II - CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts d'emprunts	1 502 588 €	800 114 €
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
TOTAL II - CHARGES FINANCIÈRES	1 502 588 €	800 114 €
RÉSULTAT FINANCIER	- 1 465 449 €	- 800 114 €

I - PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	3 521 350 €	
Reprises de provisions exceptionnelles		
TOTAL I - PRODUITS EXCEPTIONNELS	3 521 350 €	

II - CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	2 338 796 €	
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	295 753 €	
TOTAL II - CHARGES EXCEPTIONNELLES	2 634 549 €	

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	886 801 €	
RÉSULTAT NET	12 954 490 €	8 280 886 €

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 M. 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 2023, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier détenue en direct par Kyaneos Pierre est de 370 444 800€.

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 2023, la SCPI Kyaneos Pierre n'a aucun titre, part ou action d'entité admise à l'actif des SCPI.

Changement de présentation

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

Entretien des immeubles

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

Changement de méthode

À compter du 1er janvier 2017, et selon l'article 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 ».

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	EXERCICE N		EXERCICE N-1	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
Droits réels				
Habitations (>80% des revenus)	371 550 766€	370 444 800 €	284 491 017 €	284 528 762 €
Total	371 550 766€	370 444 800 €	284 491 017 €	284 528 762 €
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	371 550 766 €	370 444 800 €	284 491 017 €	284 528 762 €

DÉTAIL DES ACTIFS IMMOBILIERS

VENTILATION PAR NATURE - VALEUR BRUTE	EXERCICE N-1	ACQUISITIONS	CESSIONS	EXERCICE N
Terrains nus				
Terrains et constructions	284 491 017 €	89 877 610 €	2 338 796 €	372 029 831 €
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations en cours de construction				
Autres		- 479 065 €		- 479 065 €
TOTAL	284 491 017 €	89 398 545 €	2 338 796 €	371 550 766 €

La SCPI Kyaneos Pierre
FranceSCPI.com

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						
TOTAL						

ACTIFS D'EXPLOITATION

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	EXERCICE N
Créances locataires	1 195 719 €
Créances douteuses	790 000 €
Dépréciation des créances locataires	- 790 000 €
TOTAL	1 195 719 €

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	EXERCICE N
Autres créances	723 744 €
Intérêts ou dividendes à recevoir	
État et autres collectivités	
Syndics	
Autres débiteurs	
Charges constatées d'avance	1 332 636 €
TOTAL	2 056 380€

PASSIF D'EXPLOITATION

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	EXERCICE N
Emprunts	86 249 875 €
Concours bancaires courants	
Total de dettes envers les établissements de crédit	86 249 875 €
Total des dépôts de garantie reçus	2 270 311 €
Locataires débiteurs	
Fournisseurs et comptes rattachés	782 609 €
État et autres collectivités	244 448 €
Autres créditeurs	197 121 €
Produits constatés d'avance	
TOTAL DES AUTRES DETTES	89 744 364 €

La SCPI Kyaneos Pierre
FranceSCPI.com

EMPRUNTS

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	JUSQU'À 1 AN	1-5 ANS	>5 ANS	TOTAL
Emprunts à taux fixe	4 072 947€	42 163 534 €	40 013 394 €	86 249 875 €
Emprunts amortissables	346 229 €	8 349 525€	33 555 370 €	42 251 125 €
Emprunts "In Fine"	3 726 718 €	33 814 009 €	6 458 024 €	43 998 750 €
Emprunts à taux variables				
Emprunts amortissables				
Emprunts "In Fine"				
TOTAL	4 072 947 €	42 163 534 €	40 013 394€	86 249 875 €

RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

RÉSULTAT ET DISTRIBUTION	
Prix de souscription	1 100 €
Résultat	12 954 490€
Dividende versé au titre de l'année (par part en pleine jouissance)	57,00 €
Taux de distribution sur valeur de marché	5.28%
Report à nouveau cumulé par part en capital	0,13 €

CHIFFRES SIGNIFICATIFS

COMPTE DE RÉSULTAT	
Produits de la SCPI	21 608 334 €
dont loyers	21 481 153 €
Total des charges	12 212 334 €
Résultat	12 954 490 €
Dividende	12 914 061 €
ÉTAT DU PATRIMOINE ET TABLEAU DES CAPITAUX PROPRES	
Capital social	241 225 600 €
Total des capitaux propres	291 632 244 €
Immobilisations locatives	371 550 766 €
Titres, parts et actions des entités contrôlées	
AUTRES INFORMATIONS	
Bénéfices	12 954 490 €
Dividende	12 914 061 €
PATRIMOINE	
Valeur vénale / expertise hors droits	370 444 800 €
Valeur comptable	291 632 244€
Valeur de réalisation	290 526 278 €
Valeur de reconstitution	347 989 304 €

VALORISATION DE LA SCPI

VALEURS DES PARTS	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Valeur immobilisée des acquisitions	371 550 766€	284 491 017 €	162 268 752 €	56 145 968 €	16 114 614 €	1 740 549 €
Participations financières						
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	- 79 918 522€	- 73 224 078 €	- 29 924 274 €	- 4 592 793 €	811 290 €	- 41 226 €
Valeur comptable	291 632 244€	211 266 939 €	132 344 477 €	51 553 175 €	16 925 904 €	1 699 323 €
VALEUR COMPTABLE RAMENÉE À UNE PART	967,17€	960,34 €	951,87 €	934,15 €	913,93 €	901,50 €
Valeur vénale des actifs immobiliers	370 444 800€	284 528 762 €	159 698 620 €	56 384 113 €	16 490 375 €	1 701 350 €
Valeur de réalisation	290 526 278€	211 304 683 €	129 774 345 €	51 791 320 €	17 301 665 €	1 660 124 €
VALEUR DE RÉALISATION RAMENÉE À UNE PART	963,50€	960,51 €	933,38 €	938,47 €	934,22 €	880,70 €
Valeur de reconstitution	347 989 304€	254 663 461 €	156 214 260 €	62 717 087 €	20 762 183 €	2 012 503 €
VALEUR DE RECONSTITUTION RAMENÉE À UNE PART	1 154,07€	1 157,60 €	1 123,54 €	1 136,45 €	1 121,07 €	1 067,64 €
Valeur de retrait d'une part	979€	961,20 €	961,2 €	943,4 €	925,6 €	890 €

EMPLOI DES FONDS

EMPLOI DES FONDS	TOTAL AU 31/12/2022	DURANT L'ANNÉE 2023	TOTAL AU 31/12/2023
Fonds collectés	235 110 980 €	89 640 100 €	324 751 080€
Plus ou moins values sur cession d'immeubles		1 161 204€	1 161 204€
Retraits associés	628 287 €	892 670 €	1 520 957€
Achats d'immeubles	233 601 115 €	61 062 160 €	294 663 275 €
Frais d'acquisition	17 126 899€	4 687 556€	21 814 455€
Travaux immobilisés	33 444 112 €	21 628 924€	55 073 036 €
Commission de souscription	25 788 160 €	9 860 411 €	35 648 571 €
Report à nouveau	93 153 €	19 423 €	112 576€
Frais de constitution			
Frais de caution			
Emprunts capital perçu	78 164 888 €	16 522 920 €	94 687 808 €
Emprunts capital remboursé	2 707 733 €	5 728 397€	8 436 130€
Emprunts capital restant dû	75 457 155 €	10 792 719€	86 249 875€
Sommes restant à investir	- 113 590 €	1 122 274 €	1 008 684 €

La SCPI Kyaneos Pierre
FranceSCPI.com

^ #481 - 9 rue Kruger
84000 Avignon

04

Rapport du Commissaire aux Comptes

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2023

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier Kyaneos Pierre

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 2023, tels qui sont 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 1er janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L 823-9 et R. 823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous 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.

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 oeuvre 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.

La SCPI Kyaneos Pierre
FranceSCPI.com

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

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

En outre :

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

Paris, le 11 mars 2024
Le Commissaire aux Comptes
Kévin BROSSOLETTE

La SCPI Kyaneos Pierre
FranceSCPI.com

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES ÉTABLI À L'OCCASION DE LA DISTRIBUTION ENVISAGÉE D'ACOMPTES SUR DIVIDENDES

^ #363 - 13 et 15 rue de Thiard
71100 Chalon-sur-Saône

Exercice clos le 31 décembre 2023

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 12 954 490€, 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 égal au montant des acomptes envisagés.
Le bilan au 31/12/2023, joint au présent rapport, a été établi sous la responsabilité de la société de gestion de portefeuille Kyaneos Asset Management. Il nous appartient de certifier si le bénéfice distribuable est au moins supérieur au montant des acomptes envisagés.
Nous avons mis en oeuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

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

Nous certifions que le bénéfice distribuable ressortant du bilan au 31/12/2023 est au moins supérieur au montant des acomptes dont la distribution est envisagée.

Paris, le 11 mars 2024
Le commissaire aux comptes
Kévin BROSSOLETTE

La SCPI Kyaneos Pierre
FranceSCPI.com

RAPPORT SPÉCIAL DU CAC SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée Générale d'approbation des comptes relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2023

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

Conventions soumises a l'approbation de l'assemblee generale

En application de l'article L 214-106 du code monétaire et financier, nous avons été avisés des conventions suivantes qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration : `

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

Votre société verse à la Société de Gestion KYANEOS ASSET MANAGEMENT les rémunérations suivantes :

- Une commission de souscription fixée au maximum à 10,5% HT (soit 11% 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 vus 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.

À ce titre, votre société a comptabilisé pour l'exercice 2023, une commission de souscription de 9 860 411€ 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.

À ce titre, votre société n'a comptabilisé aucun montant pour l'exercice 2023.

- 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.

La SCPI Kyaneos Pierre
FranceSCPI.com

A ce titre, votre société n'a comptabilisé aucun montant pour l'exercice 2023.

⊿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 2023.

⊿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 2023.

Paris, le 11 mars 2024
Le Commissaire aux Comptes
Kévin BROSSOLETTE

^ #292 - 29 rue du Bourgneuf 71370 Ouroux-sur-Saône

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Exercice clos le 31 décembre 2023

Chers Associés,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice de la SCPI Kyaneos Pierre clos au 31 décembre 2023.

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 deux reprises pour juger avec attention, la situation du patrimoine, la situation locative et le marché des parts de la SCPI. Le sixième exercice de la SCPI Kyaneos Pierre a débuté le 01/01/2023, et s'est clôturé le 31/12/2023.

Concernant le marché des parts

En 2023, nous constatons le maintien de la collecte avec 82 457 parts nouvellement créées. Pour rappel, le nombre de parts était de 219 992 il y a un an. En 2023, 917 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 31/12/2023.

Concernant les acquisitions

Au cours de cet exercice, la SCPI a acquis 113 nouveaux immeubles. Les actifs détenus par votre SCPI au 31/12/2023 présentent une valeur comptable de 291 632 244 € (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 370 444 800 € au 31 décembre 2023.

Concernant les acomptes sur dividendes versés

Le résultat distribuable de la SCPI s'élève à 57,06 euros par part au 31 décembre 2023. Kyaneos Asset Management propose à l'assemblée générale annuelle des associés de distribuer 57 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 :

- 9 860 411 € sur l'exercice, au titre de la commission de souscription

- 0 € sur l'exercice, au titre de la commission de gestion.

Concernant les valeurs de part

Votre Conseil prend acte des valeurs comptables (967,17€/part), de réalisation (963,5€/part) et de reconstitution (1154,07€/part). Ces valeurs, servant de référence à la détermination des prix, ont conduit la société de gestion à augmenter pour l'exercice 2023, le prix de souscription à 1100€ (à compter du 1er juillet 2023) et le prix de retrait à 979€ (à compter du 1er juillet 2023).

Au terme de son mandat de 3 ans, le Conseil de Surveillance a vu la capitalisation de la SCPI multipliée par 6 et constaté à quel point elle répond à un vrai besoin sociétal. La société de gestion se donne les moyens de pérenniser la performance locative future en internalisant le dépannage et la maintenance des immeubles. Je vous encourage à lire l'intégralité du rapport annuel pour mesurer la contribution de votre SCPI à la rénovation du parc de logements en France.

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

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

Fait à Paris, le 15/03/2024,
SAS AXYLIA, Président du Conseil de Surveillance,
représentée par Monsieur Vincent Auriac

La SCPI Kyaneos Pierre
FranceSCPI.com

^ #343 - 25 rue Clovis Cappon
76190 Yvetot

05

Résolutions votées en Assemblée Générale

RÉSOLUTIONS VOTÉES EN ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 2023

Exercice clos le 31 décembre 2023

Les associés de la SCPI Kyaneos Pierre étaient convoqués en Assemblée Générale Ordinaire au siège de Kyaneos Asset Management au 1578 Avenue de la 2ème Division Blindée, 30133 Les Angles :

- Sur seconde convocation, faute de quorum lors de la première Assemblée Générale du vendredi 29 avril 2024 à 9 heures, le vendredi 5 avril 2024 à 9 heures.

Le texte des résolutions votées par les 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, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 tels qu'ils lui ont été soumis, qui se traduisent par un bénéfice de l'exercice de 12 954 490€ ; et propose de donner quitus à Kyaneos Asset Management pour sa gestion en 2023.

Deuxième résolution - Approbation des conventions

L'Assemblée Générale Ordinaire, ayant pris connaissance 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, prend acte des conventions conclues entre la SCPI et la Société de Gestion, au titre de l'exercice 2023, conformément à l'article 18 des statuts.

Troisième résolution - Affectation du résultat

L'Assemblée Générale Ordinaire propose l'affectation de résultat suivante :
Le résultat distribuable de l'exercice 2023, soit 12 954 489,51 €

- En affectation aux dividendes, correspondant aux acomptes déjà versés soit 12 914 061,47 €
- En affectation au report à nouveau 40 428,04 €

Quatrième résolution – Approbation de la valeur comptable

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2023, telle qu'elle lui est présentée, qui s'élève à 967,17 € par part.

Cinquième résolution – Approbation de la valeur de réalisation

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2023, telle qu'elle lui est présentée, qui s'élève à 963,50 € par part.

Sixième résolution – Approbation de la valeur de reconstitution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2023, telle qu'elle lui est présentée, qui s'élève à 1 154,07 € par part.

Septième résolution – Approbation de l'Expert Externe en Evaluation

L'Assemblée Générale Ordinaire accepte qu'une partie ou la totalité de la gestion locative des immeubles soit confiée à la société « Kyaneos Gestion » qui est une société liée à Kyaneos Asset Management (Société de Gestion de la SCPI Kyaneos Pierre). Il est rappelé que « Société liée » signifie que l'actionnaire majoritaire de Kyaneos Gestion est le même que celui de Kyaneos Asset Management. A titre d'information, l'actionnaire majoritaire est également Président de Kyaneos Asset Management.

Afin d'encadrer ce conflit d'intérêts, un appel d'offre annuel sera effectué et les honoraires seront en ligne avec les honoraires facturés par les autres prestataires, à savoir :
- Pour la gestion locative : 5%HT des loyers encaissés charges comprises,
- Pour la relocation (rédaction du bail et état des lieux) : le barème fixé par la loi Alur dans la limite d'un mois de loyer.

Huitième résolution - Approbation de la société d'entretien et de dépannage AMG Services

L'Assemblée Générale Ordinaire accepte qu'une partie ou la totalité des travaux de maintenance et de dépannage divers soient confiée à la société « AMG Services » qui est une société liée à Kyaneos Asset Management (Société de Gestion de la SCPI Kyaneos Pierre). Il est rappelé que « Société liée » signifie que l'actionnaire majoritaire de AMG Services est le même que celui de Kyaneos Asset Management. A titre d'information, l'actionnaire majoritaire est également Président de Kyaneos Asset Management.

Afin d'encadrer ce conflit d'intérêts, les travaux de maintenance et de dépannage seront facturés à l'aide d'un bordereau de prix unitaire. Ce bordereau de prix unitaire sera validé par des personnes n'ayant pas de conflit d'intérêts et l'expérience nécessaire pour veiller à l'intérêt des porteurs de parts de la SCPI Kyaneos Pierre : le Président de Kyaneos Gestion et le Directeur Travaux – également 2nd Dirigeant Responsable – de Kyaneos Asset Management. De plus, des appels d'offres seront effectués annuellement pour vérifier que la grille de prix est en ligne avec les tarifs habituellement facturés par des prestataires équivalents.

La grille tarifaire est disponible sur simple demande auprès de Kyaneos Asset Management à l'adresse : contact@kyaneosam.com.

Neuvième résolution - Renouvellement du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale Ordinaire décide d'élir huit nouveaux membres pour le Conseil de Surveillance pour une durée de trois (3) ans. L'Assemblée Générale Ordinaire décide de nommer en qualité de membre du Conseil de Surveillance les 8 candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix parmi la liste des candidats figurant sur le bulletin de vote par correspondance.

NOM	ÂGE	ACTIVITÉ OU DERNIÈRE ACTIVITÉ	FONCTIONS DANS LA SCPI	PARTS DÉTENUES	ÉLU
Mme BEGOU Sandrine	50	Directrice CCAS	Aucune	11	OUI
SARL ALLEGROW (M. DIANO David)	46	Consultant en finances d'entreprises	Aucune	62	OUI
SC MOUSTICOT (M. JULES Michaël)	35	Conseiller en investissements financiers	Président du Conseil de Surveillance de Kyaneos Denormandie 2	97	OUI
SCI BADEL IMMO (M. ZAIANE Badis)	50	Cadre supérieur et administrateur d'une multinationale	Membre du Conseil de Surveillance de Kyaneos Pierre	80	OUI
SASU AXYLIA (AURIAC VINCENT)	59	Conseiller en investissements financiers	Président du Conseil de Surveillance Kyaneos Pierre	10	OUI
M. VINCENT GENOD FRANCOIS	55	Présidents de sociétés de services	Membre du Conseil de Surveillance de Kyaneos Pierre	150 PP 228 NP	OUI
M. MILLARD DENIS	53	Géomètre Expert	Membre du Conseil de Surveillance de Kyaneos Pierre	20	OUI
Mme THIMOTHEE MADELY	65	Directrice territoriale	Aucune	19	OUI
SAS LABOURNAS INVESTISSEMENT (M. PAIN ROBERT)	73	Gestion d'actifs mobiliers et immobiliers	Aucune	115 NP	NON

Dixième résolution - Renouvellement des mandats de Commissaire aux Comptes titulaire

L'Assemblée Générale Ordinaire nomme en qualité de Commissaire aux Comptes de la Société pour une durée de six (6) exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice à clore le 31 décembre 2029 : Commissaire aux Comptes titulaire : FI Partners, représenté par Monsieur Kévin Brossolette – 22 bis rue Laffitte 75009 Paris

Onzième résolution - Renouvellement des mandats de Commissaire aux Comptes suppléant

L'Assemblée Générale Ordinaire nomme en qualité de Commissaire aux Comptes Suppléant de la Société pour une durée de six (6) exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice à clore le 31 décembre 2029 : Commissaire aux Comptes Suppléant : Monsieur Dreveton - J.Causse et Associés – 91 avenue de l'Arrousaire – BP 80622 – 84031 Avignon

Douzième résolution - Formalités

L'Assemblée Générale Ordinaire confère 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.

La SCPI Kyaneos Pierre
FranceSCPI.com

^ #256 - Résidence du Gros Chêne
45460 Bordes

06

Politique de rémunération et de contrôle interne

La SCPI Kyaneos Pierre
FranceSCPI.com

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION ET DE CONTRÔLE INTERNE

Exercice clos le 31 décembre 2023

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 immobiliers, responsables de département, collaborateurs exerçant des fonctions de contrôle ou de gestion des risques. Au 31 décembre 2023, 4 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 2023, sur les 35 collaborateurs de Kyaneos AM, 4 sont identifiés comme preneurs de risques et leur rémunération est égale à un total brut annuel de 247 000€ (17%). La rémunération des 31 non-preneurs de risque est égale à 1 434 000€ (83%).

A titre d'information, et par souci de cohésion sociale et respect du travail de l'ensemble des collaborateurs de Kyaneos AM, le Président de la société a décidé de limiter l'évolution de sa rémunération afin qu'il ne puisse dépasser le double du collaborateur ayant la rémunération la plus basse, hors période d'essai. Concrètement, la rémunération du Président Fondateur s'élève à 60 000€ brut annuel, donc aucun salarié ne pourra avoir une rémunération inférieure à 30 000€ brut annuel, prime incluses (cf. paragraphe ci-dessous), hors période d'essai.

2. Élément quantitatif de la rémunération perçue au titre de la performance financière 2023

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 ». Le Directeur Général a perçu une prime de 20 000€ 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 extra-financière 2023

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.

Aucune prime liée à la performance extra-financière n'a été versée en 2023.

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 gérés,
- une séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle,
- un dispositif de contrôle et de suivi des risques,
- un suivi et contrôle des prestataires et délégataires.

Ce dispositif de contrôle interne et de conformité repose sur :

- un premier niveau de contrôle, réalisé par les opérationnels en charge des opérations. Il constitue le socle du dispositif de contrôle interne,
- un second niveau de contrôle opéré par un prestataire spécialisé dans ce type de contrôle (24 jours par an), sous la supervision du Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) qui s'assure du respect de la réglementation et des règles de déontologie applicables, de la conformité des opérations, de la mise en œuvre des procédures opérationnelles et de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau,
- Le RCCI de Kyaneos AM est également Président de Kyaneos AM et en charge du contrôle des risques,

La SCPI Kyaneos Pierre
FranceSCPI.com

POLITIQUE « ESG » - EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023

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 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, isolation 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'efficience 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'efficience 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.

La SCPI Kyaneos Pierre
FranceSCPI.com

POLITIQUE RELATIVE À L'INTÉGRATION DES RISQUES DE DURABILITÉ ET PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES - EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023

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, pourraient avoir une incidence négative sur la valeur de l'investissement.

Conformément à l'article 3 du Règlement (UE) 2019/2088, vous pouvez retrouver sur 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 aux critères 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 à la santé et la sécurité dus à la présence potentielle de plomb et d'amiante. Pour ce second point, l'équipe juridique travaille avec les Maîtres 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 Maîtres 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 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 30% leur consommation d'énergie finale à l'issue des travaux par rapport à l'année d'acquisition.
- Objectif Environnemental (émissions de gaz à effet de serre) : 95% du montant collecté diminué des frais de commercialisation sera investi dans des logements avec pour objectif de diminuer les émissions de Gaz à Effet de Serre de 30% à l'issue des travaux par rapport à l'année d'acquisition.
- 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, réaliser des travaux permettant d'améliorer la performance énergétique des logements (isolation, installation de pompes à chaleur etc…).
- Objectif Environnemental (émissions de gaz à effet de serre) : Diminuer les émissions de Gaz à Effet de Serre en améliorant la performance énergétique des logements.
- Objectif de Gouvernance : sensibiliser les locataires aux gestes du quotidien pour réduire l'impact environnemental (consommation d'énergie, gestion des déchets etc…).

^ #256 - Résidence du Gros Chêne 45460 Bordes

La SCPI Kyaneos Pierre
FranceSCPI.com

SOCIÉTÉ DE GESTION

Kyaneos Asset Management

Siège social : 1578 Avenue de la 2ème Division Blindée
Immeuble Grand Angles - 30133 Les Angles
834 610 313 RCS Nimes
Agrément AMF : GP-18000002 du 22/02/18
Président : Monsieur Jérémie ROUZAUD

SCPI Kyaneos Pierre

Siège social : 1578, Avenue de la 2ème Division Blindée
Immeuble Grand Angles - 30133 Les Angles
839 154 614 RCS Nimes
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 M. Francky LE BRIGAND, SCI BADEL IMMO représentée par M. Badis ZAIANE, SCI LA SAULE BALANCE représentée par M. 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 Mazenod - 69003 Lyon

KYANEOS

KYANEOSAM.COM

OÙ NOUS TROUVER ?
Kyaneos Asset Management
Immeuble Grand Angle
1578 Avenue de la 2ème Division Blindée
30133 Les Angles

COMMENT NOUS CONTACTER ?
04 86 34 80 73
contact@kyaneosAM.com

SCPI Kyaneos Pierre, SCPI de rendement à capital variable investie principalement en immobilier résidentiel, créée le 11/04/2018.
Visa AMF n°18-08 du 25/05/2018. Durée de la SCPI : 99 ans. Capital maximum statutaire : 500 000 000 € au 30/05/2023.