



# SCPI Kyaneos Denormandie

## Rapport Annuel 2021

**Le capital investi en SCPI est-il garanti ? Non.**

Il est possible qu'au moment de la sortie du produit, le capital obtenu soit inférieur au capital investi.

**Les revenus (dividendes) sont-ils garantis ? Non.**

Les dividendes versés par la SCPI peuvent varier à la hausse comme à la baisse. Les distributions passées ne préjugent pas des distributions futures.

**Puis-je récupérer mon investissement à tout moment ? Non.**

La revente de vos parts de SCPI Kyaneos Denormandie est très difficile compte tenu du fait que l'avantage fiscal n'est pas cessible. De ce fait, le prix de vente se ferait certainement à un prix décoté. Pour rappel, l'horizon de placement de la SCPI est d'environ 12 ans. Il est donc recommandé de conserver ses parts jusqu'à dissolution de la SCPI.

**Y'a-t-il un risque de conflit d'intérêt ? Oui.**

La gestion locative de certains immeubles de la SCPI Kyaneos Denormandie 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.

**Avant d'investir, vous devez vous assurer qu'un placement en SCPI est adapté à votre besoin d'épargne et votre profil de risqué. La SCPI peut avoir recours à l'endettement dans les conditions précisées dans sa note d'information.**



## KYANEOS AM

*Société de gestion de portefeuille*

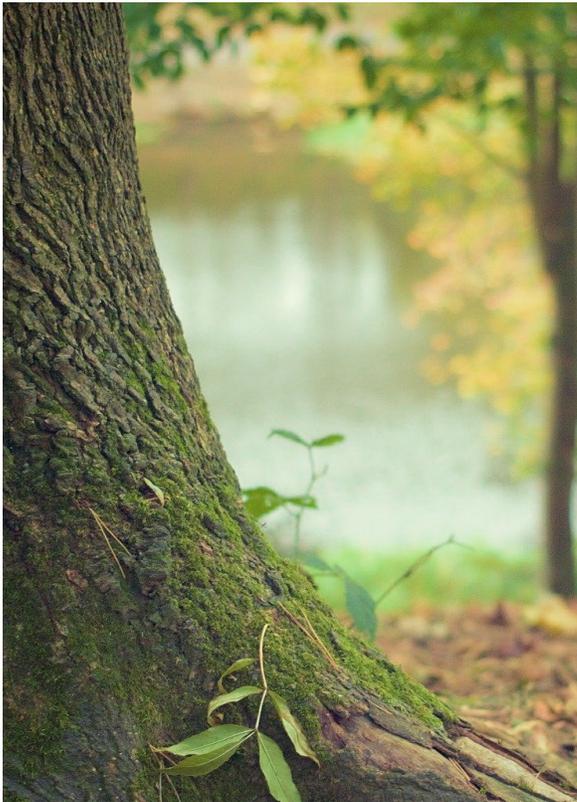
*Agrément AMF n°GP18-000002*

*8, rue d'Annanelle - 84000 Avignon*

*[contact@kyaneosam.com](mailto:contact@kyaneosam.com)*

*[www.kyaneosam.com](http://www.kyaneosam.com)*

*04 65 81 12 65*



## SOMMAIRE

Le mot de Kyaneos AM	4
Kyaneos Pierre : les chiffres clefs	5
Rapport de la société de gestion	6-18
Éléments comptables	19-26
Rapport du commissaire aux comptes	27-34



## Avertissements

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

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

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

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



## Le mot de Kyaneos AM

Mesdames, Messieurs,

Chers associés de la SCPI Kyaneos Denormandie,

L'année 2021 n'aura pas été un long fleuve tranquille, ni pour la SCPI Kyaneos Denormandie, ni pour chacun de nous. Malgré les confinements lors de la période d'investissement et les retards d'approvisionnement lors de la phase de travaux, nous avons réussi à constituer un parc immobilier présentant un couple risque/rendement attractif à un prix raisonnable puisque, en moyenne, inférieur à 2000€/m<sup>2</sup> travaux et frais de notaire inclus.

Certes, les dividendes espérés dès le second semestre 2021 ont été significativement inférieurs à nos objectifs. Les événements extérieurs nous ont été défavorables, mais nous aurions également pu mieux faire, en particulier sur les demandes d'urbanisme dont les délais ont parfois pu être surprenant.

D'autre part, la mise en place des règles garantissant l'éligibilité au dispositif Denormandie s'est avérée être la première difficulté lors de la création de cette SCPI. Cette complexité légale étant probablement la raison pour laquelle peu d'investisseurs ont utilisé cette loi à ce jour.

Malgré ces petits écueils, nous pensons que cette SCPI atteindra, un peu plus tard que prévu, les objectifs initiaux en termes de rendement financier et nous vous laisserons seuls juges des premiers résultats concernant les économies d'énergie : pour notre part, nous n'en sommes pas peu fier !

Toute l'équipe de Kyaneos AM vous remercie pour votre confiance qui nous a permis de réaliser ces importants travaux de rénovation dans des villes qui en ont grandement besoin !



## Les chiffres clés

	31.12.2021
Capitalisation (en prix de souscription)	11 456 000 €
Valeur Vénale	8 514 757 €
Résultat par part en pleine jouissance	7,04 €
Dividende par part en pleine jouissance	7€
Nombre d'immeubles	18
Nombre de lots	111
Surface en m <sup>2</sup>	6 500 m <sup>2</sup>
ToF dont:	29%
<i>Travaux</i>	71%
Nb d'associés	259
Nombre de parts créés sur l'exercice	1539
Nombre de parts remboursées sur l'exercice	0
Nombre de parts totale de la SCPI au 31/12/2021	11 456



## Rapport de gestion

### Introduction

Le parc immobilier de la SCPI Kyaneos Denormandie est définitif. Vous trouverez ci-dessous l'ensemble des immeubles acquis ainsi que, pour ceux sur lesquels les travaux sont achevés, les données relatives à la consommation d'énergie et aux émissions de gaz à effet de serre avant et après travaux.

Il est important de souligner que, malgré les importants travaux de rénovation, la valorisation de la SCPI reste en dessous de 2000€/m<sup>2</sup> : cela devrait éviter les mauvaises surprises lors de la dissolution qui interviendra en 2031.

Sur 19 immeubles acquis entre 2020 et 2021, 17 seront terminés et reloués à l'issue du 2<sup>ème</sup> trimestre 2022, ce qui permettra d'atteindre un dividende proche de l'objectif affiché, à savoir un rendement supérieur à 4% par an. Les 2 derniers - situés à Auch et Narbonne - seront terminés au second semestre 2022.

### Assemblée générale annuelle

Nous vous convoquerons prochainement en Assemblée Générale Ordinaire, afin de vous rendre compte de la vie de votre société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021. Après avoir entendu notre rapport de gestion, vous prendrez connaissance du rapport du Conseil de Surveillance.

Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2021 seront soumis à votre approbation après la communication des rapports du Commissaire aux Comptes. La date et les résolutions proposées sont inscrites à la page 36.

### Politique de gestion et de suivi

L'année dernière, nous avons souligné notre objectif de constituer un parc diversifié au sein de la SCPI Kyaneos Denormandie. La SCPI est constituée de 111 lots, répartis sur 14 villes et 10 départements différents.

Nous nous sommes également attachés à respecter une certaine diversification typologique puisque plus de 15% des logements sont des maisons ou « maisons de villes ». Enfin, nous avons privilégié les logements ayant 2 chambres ou plus afin de faciliter la revente à la découpe qui pourra intéresser les locataires ou des familles : ce type de logement représente plus de 60% de la SCPI Kyaneos Denormandie.

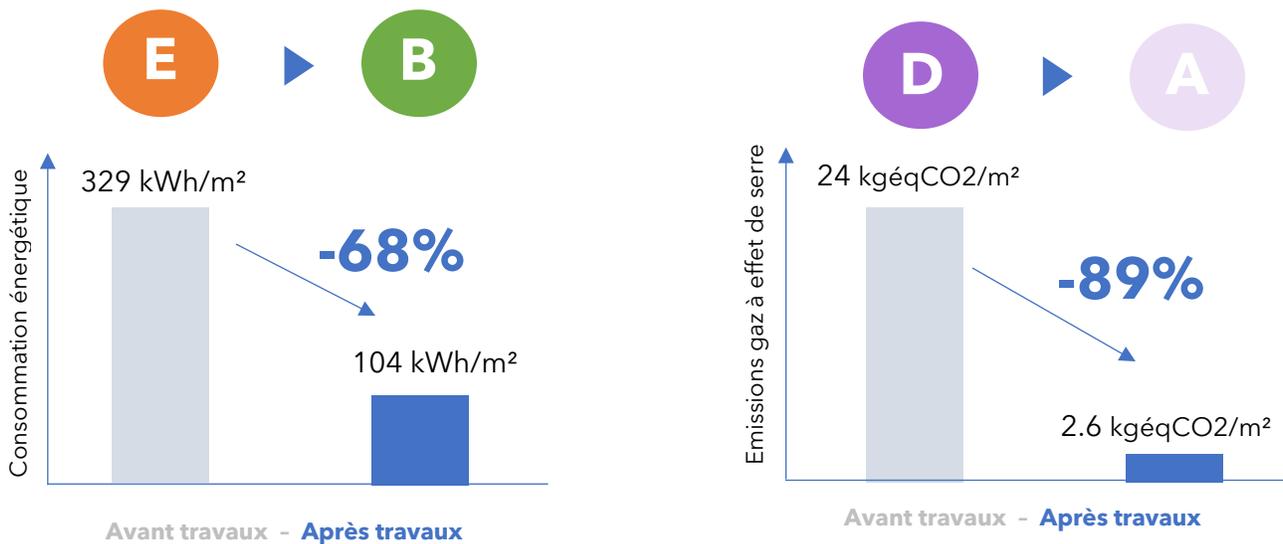
## Diagnostic de performance énergétique

Conformément à notre stratégie d'investissement, nous avons décidé de vous communiquer le diagnostic de performance énergétique (DPE) de nos logements.

Le niveau de consommation énergétique sur nos logements rénovés a considérablement diminué, passant d'une consommation moyenne de 329 kWh/m<sup>2</sup>/an avant travaux, à 104 kWh/m<sup>2</sup>/an après travaux, soit une économie d'énergie de -68%.

Nos logements sont ainsi passés de la note E (*logement énergivore*) à la note B (*haute performance énergétique*) en ce qui concerne la consommation énergétique.

Le niveau d'émission de gaz à effet de serre a quant à lui diminué de -89%, passant de 24 kgéqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> avant travaux à 2,6 kgéqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> après travaux. La note concernant les émissions de gaz à effet de serre est ainsi passée de la note D (*logement considéré comme polluant*) à la note A (*logement considéré comme éco-responsable*).



Ces chiffres valident la stratégie de Kyaneos de favoriser la rénovation plutôt que la construction de bâtiments neufs.



## Evolution des DPE par immeuble avant/après travaux

Ville	Adresse	DPE avant travaux en kWh	DPE après travaux en kWh	Amélioration en %	GES avant travaux en kCO2	GES après travaux en kCO2	Amélioration en %
PAMIERIS	3 rue du Rempart Touronc	274 kWh	134 kWh	-51%	55 kCO2	3 kCO2	-95%
NARBONNE	16 rue Louis Blanc	<i>Travaux en cours</i>					
NARBONNE	7 et 7 bis rue Chaptal	453 kWh	93 kWh	-81%	22 kCO2	2 kCO2	-91%
AUCH	3 rue d'Etigny	<i>Travaux en cours</i>					
BEZIERS	31 rue Bertrand	330 kWh	117 kWh	-65%	10 kCO2	2 kCO2	-80%
BEZIERS	10 rue Dessalles	418 kWh	136 kWh	-68%	13 kCO2	4 kCO2	-69%
BLOIS	8 rue Ronceraie	<i>Diagnostic en cours</i>					
SELLES-SUR-CHER	14 A et B rue des Roies	<i>N/A</i>					
ROMORANTIN-LANTHENAY	39 et 37 rue Saint Fiacre	394 kWh	136 kWh	-66%	12 kCO2	4 kCO2	-67%
MONTARGIS	84 avenue C. De Gaulle	304 kWh	148 kWh	-51%	48 kCO2	6 kCO2	-88%
MONTARGIS	6 rue Périer	<i>Travaux en cours</i>					
MONTEREAU-FAULT-YONNE	15 rue Daniele Casanova	262 kWh	192 kWh	-27%	8 kCO2	5 kCO2	-38%
MAZAMET	2 rue Louis Barthou	<i>Travaux en cours</i>					
BRIGNOLES	16 rue des Cordeliers	302 kWh	115 kWh	-62%	16 kCO2	3 kCO2	-81%
MONTFAVET	21 cours des Frères Folcoaud	<i>Diagnostic en cours</i>					
CARPENTRAS	26 impasse Sainte Anne						
CARPENTRAS	22 place de l'Horloge						
CAVAILLON	88 - 100 chemin de Donne	395 kWh	70 kWh	-82%	24 kCO2	1 kCO2	-96%
Total (moyenne pondérée par m²)		329 kWh	104 kWh	-68%	24 kCO2	2,6 kCO2	89%

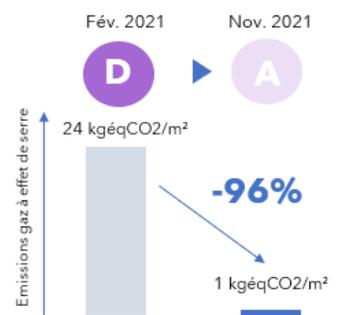
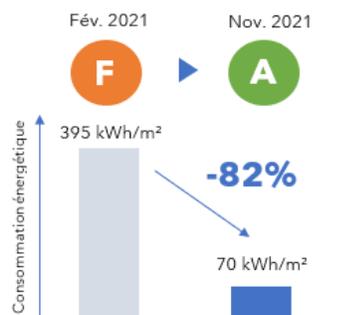
## Exemple de rénovation réalisée par la SCPI Kyaneos Denormandie

Acquisition d'un ensemble de quatre maisons mitoyennes situées à Cavaillon dans le Vaucluse pour un prix de 250 000 € acte en main. Les travaux à réaliser concernent l'ensemble des bâtiments qui sont laissés à l'abandon depuis plusieurs dizaines d'années. La rentabilité de ce bien une fois loué est supérieure à 4.5% pour la SCPI\*.

Avant travaux



Après travaux





## Evènements importants rencontrés durant l'exercice

Il n'y a pas d'événements importants intervenus cette année.

## Difficultés particulières rencontrées durant l'exercice.

La crise sanitaire nous a ralenti lors de la phase d'investissement et lors de la réalisation des travaux.

En particulier des délais d'approvisionnement des matériaux nécessaires aux travaux de rénovation ont fortement augmentés. Par exemple, pour les menuiseries (fenêtres) en bois, les délais sont passés de 5 semaines à 5 mois !

Nous avons également rencontré des difficultés pour obtenir les autorisations d'urbanisme nécessaire à la réalisation des travaux.

## Patrimoine immobilier

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



## Etat d'endettement de la SCPI

Non applicable.

## Travaux et valorisation

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

## Résultat à la clôture de l'exercice

	31.12.2021
Prix de souscription	1 000€
Résultat de l'exercice	40 725 €
Dividende versé (par part en pleine jouissance)	7 €
Taux de distribution annualisé sur valeur de marché	0,7%
Report à nouveau cumulé, en capital (par part en pleine jouissance)	0,04 €

## Capital, valeur et marché des parts

Année	Montant du capital nominal au 31/12	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Prix de souscription au 31/12
2021	8 592 000 €	11 456	259	1 000 €



## Patrimoine immobilier de la SCPI

Ville	Adresse	Acquis le	Nombre de lot	Surface habitable	Prix d'acquisition	Studio	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	Bureaux & commerces
PAMIERIS	3 rue du Rempart Touronc	09/2020	7	464	420 000 €	0	0	3	3	1	0
NARBONNE	16 rue Louis Blanc	05/2021	6	262	318 250 €	2	0	0	3	1	0
NARBONNE	7 et 7 bis rue Chaptal	10/2021	5	369	492 000 €	0	0	1	3	1	0
AUCH	3 rue d'Etigny	02/2021	14	615	609 524 €	0	2	8	0	2	2
BEZIERS	31 rue Bertrand	02/2021	5	337	270 000 €	0	0	0	4	1	0
BEZIERS	10 rue Dessalles	05/2021	4	275	370 000 €	0	0	1	3	0	0
BLOIS	8 rue Ronceraie	10/2020	8	527	566 000 €	0	0	0	5	3	0
SELLES-SUR-CHER	14 A et B rue des Roies	12/2021	3	225	225 000 €	0	0	0	0	0	0
ROMORANTIN-LANTHENAY	39 et 37 rue Saint Fiacre	05/2021	2	120	81 868 €	0	0	1	1	0	0
MONTARGIS	84 avenue C. De Gaulle	09/2021	4	224	220 000 €	0	0	1	3	0	0
MONTARGIS	6 rue Périer	11/2021	4	269	172 800 €	0	0	0	0	0	0
MONTEREAU-FAULT-YONNE	15 rue Daniele Casanova	09/2021	7	418	500 000 €	0	0	3	4	0	0
MAZAMET	2 rue Louis Barthou	04/2021	6	414	267 400 €	0	0	2	0	3	1
BRIGNOLES	16 rue des Cordeliers	02/2021	4	239	240 000 €	0	0	1	3	0	0
MONTFAVET	21 cours des Frères Folcoaud	10/2021	4	177	296 000 €	0	0	0	0	0	0
CARPENTRAS	26 impasse Sainte Anne	12/2020	18	985	802 500 €	5	0	8	3	2	0
CARPENTRAS	22 place de l'Horloge	04/2021	6	271	400 000 €	1	0	4	1	0	0
CAVAILLON	88 - 100 chemin de Donne	09/2020	4	240	220 000 €	0	0	0	4	0	0
<b>TOTAL</b>			<b>111</b>	<b>6431</b>	<b>6 471 342 €</b>	<b>8</b>	<b>2</b>	<b>33</b>	<b>40</b>	<b>14</b>	<b>3</b>

## Résultats financiers

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

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

En 2021, les fournisseurs de la SCPI sont uniquement des artisans réalisant des travaux dans nos immeubles. Le plus fréquemment, les factures sont payées de la façon suivante : • 30% au début du chantier • 30% en milieu de chantier • 40% à la fin du chantier. La totalité des factures ont été réglées conformément aux délais fixés initialement.

## Faits significatifs 2021

Les retards d'approvisionnement du matériel liés à la crise du Covid ont donné lieu à des retards de travaux, en particulier en fin d'année 2021.



## Etat du patrimoine au 31.12.2021

	Année N		Année N-1	
	Valeurs bilantielles	Valeur estimées	Valeurs bilantielles	Valeur estimées
<b>I - Placements immobiliers</b>				
Immobilisations locatives :				
Droits réels				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissement concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	8 692 332 €	8 514 757 €	2 449 377 €	2 663 400 €
Immobilisations en cours	- €	- €	- €	- €
Provisions liées aux placements immobiliers :				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens				
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés :				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL I - PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>	<b>8 692 332 €</b>	<b>8 514 757 €</b>	<b>2 449 377 €</b>	<b>2 663 400 €</b>

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



	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
III - Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés	- 61 300€	- 61 300€		
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	6 351 €	6 351€	718 €	718 €
Autres créances	637 177 €	637 177 €	1 586 627 €	1 586 627 €
Provision pour dépréciation des créances				
Valeurs de placement et disponibilités :				
VMP	565 850 €	569 850 €	- €	- €
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	12 437 €	12 437 €	5 129 918 €	5 129 918 €
<b>TOTAL III - ACTIFS D'EXPLOITATION</b>	<b>1 160 516 €</b>	<b>1 164 516 €</b>	<b>6 717 263 €</b>	<b>6 717 263 €</b>

	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
IV - Autres actifs et passifs d'exploitation				
Provisions pour risques et charges	- €	- €	- €	- €
Dettes :				
Dettes financières				
Concours bancaire courant	- €	- €	- €	- €
Emprunt et dettes financières diverses	9 445 €	9 445 €	5 240 €	5 240 €
Emprunt et dette auprès d'établissements de crédit	143 033 €	143 033 €	- €	- €
Dettes d'exploitation				
Fournisseurs et comptes rattachés	600 €	600 €	520 330 €	520 330 €
Locataires et comptes rattachés				
Dettes sur immobilisation et comptes rattachés	- €	- €	- €	- €
Autres dettes diverses	9 714 €	9 714 €	2 400 €	2 400 €
<b>TOTAL IV - PASSIFS D'EXPLOITATION</b>	<b>162 792 €</b>	<b>162 792 €</b>	<b>527 970 €</b>	<b>527 970 €</b>

	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
V - Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	3 134 €	3 134 €	3 575 €	3 575 €
Produits constatés d'avance	- €	- €	- €	- €
<b>TOTAL V - COMPTES DE RÉGULARISATION</b>	<b>3 134 €</b>	<b>3 134 €</b>	<b>3 575 €</b>	<b>3 575 €</b>

<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>9 693 190 €</b>		<b>8 642 245 €</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>9 519 615 €</b>		<b>8 856 269 €</b>



## Variation des capitaux propres

	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital	7 437 750 €	- €	1 154 250 €	8 592 000 €
Capital souscrit	7 437 750 €		1 154 250 €	8 592 000 €
Primes d'émission ou de fusion	1 206 430 €	- €	- 126 805 €	1 079 625 €
Prime d'émission ou de fusion	2 362 980 €		450 170 €	2 813 150 €
Primes d'émission en cours de souscription	65 420 €		-65 420 €	- €
Prélèvement sur prime d'émission/fusion	-1 221 970 €		-511 555 €	- 1 733 525 €
Ecart de réévaluation	- €	- €	- €	- €
Ecart sur dépréciation des immeubles actifs				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés				
Réserves	- €		- €	- €
Report à nouveau	- €		-1 935 €	-1 935 €
Résultat de l'exercice	- 1 935 €	1 935 €	40 725 €	40 725 €
Acompte sur distribution	- €		- 17 225 €	-17 225 €
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>8 642 245 €</b>	<b>1 935 €</b>	<b>1 049 010 €</b>	<b>9 693 190 €</b>

## Engagement hors bilan

Au 31.12.2021, le montant total de la dette envers les établissements de crédit s'établit à 143 033 Euros. Le montant pour les hypothèques et Prêteurs de premiers deniers (PPDs) sur les actifs immobiliers est identique.

	31.12.2021
Dettes garanties	143 033 €
Engagements donnés sur les placements immobiliers	143 033 €
Engagements donnés/ reçus sur les instruments financiers	-



## Compte de résultat au 31.12.2021

	Année N	Année N-1
I - Produits immobiliers		
Loyers	133 464 €	4 905 €
Charges facturées		
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes	- €	- €
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
<b>TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>133 464 €</b>	<b>4 905 €</b>

I - Produits immobiliers		
Charges ayant leur contrepartie en produit		
Travaux de gros entretiens		
Charges d'entretien du patrimoine locatif		
Dotations aux provisions pour gros entretiens	- €	- €
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	- €	- €
Autres charges immobilières	35 967 €	5 251 €
Dépréciation des titres de participation contrôlés	- €	- €
Impôts, taxes et versements assimilés	56 712 €	2 715 €
<b>TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>92 679 €</b>	<b>7 965 €</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>40 785 €</b>	<b>- 3 060 €</b>



I - Produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation	- €	1 944 €
Transfert de charges d'exploitation		
Reprises de provisions pour créances douteuses		
Autres produits d'exploitation	- €	0 €
<b>TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>- €</b>	<b>1 944 €</b>

II - Charges d'exploitation		
Commission de la Société de Gestion	- €	- €
Charges d'exploitation de la Société		
Diverses charges d'exploitation	- €	- €
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciation des créances douteuses		
<b>TOTAL II - CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>

Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière	- €	1 944 €
--	-----	---------

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

II - Charges financières		
Charges d'intérêts d'emprunts	60 €	818 €
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
<b>TOTAL II - CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>60 €</b>	<b>818 €</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-60 €</b>	<b>-818 €</b>



I - Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	- €	- €
Reprises de provisions exceptionnelles	- €	- €
<b>TOTAL I - PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>
II - Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	- €	- €
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	- €	- €
<b>TOTAL II - CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>40 725 €</b>	<b>- 1935 €</b>



## Règles et méthodes comptables

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

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

### 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 ANC n°2016-03 du 15 avril 2016 applicable aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, 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.
- Les engagement hors bilan

#### *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 2021, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier détenue en direct par KYANEOS DENORMANDIE est de 8 514 757 €

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

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

Au 31 décembre 2021, la SCPI KYANEOS DENORMANDIE n'a aucun titre, part ou action d'entité admise à l'actif des SCPI.



## Changement de présentation

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

## Entretien des immeubles

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

## Changement de méthode

Néant

	Exercice N		Exercice N-1	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Droits réels				
Habitations (>80% des revenus)	8 692 332 €	8 514 757 €	2 449 377 €	2 663 400 €
Total	8 692 332 €	8 514 757 €	2 449 377 €	2 663 400 €
Terrains et constructions locatives	- €	- €	- €	- €
Total	- €	- €	- €	- €
Immobilisations en cours	- €	- €	- €	- €
Total	- €	- €	- €	- €
Participations contrôlées	- €	- €	- €	- €
Titres de participation	- €	- €	- €	- €
Avances en compte courant et créances rattachées à des participations contrôlées	- €	- €	- €	- €
<b>TOTAL</b>	<b>8 692 332 €</b>	<b>8 514 757 €</b>	<b>2 449 377 €</b>	<b>2 663 400 €</b>



## Immeubles

Ventilation par nature - valeur brute	Exercice N-1	Acquisitions	Cessions	Exercice N
Terrains nus				
Terrains et constructions	2 449 377 €	6 242 956 €		8 692 332 €
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations en cours de construction				
Autres				
<b>Total</b>	<b>2 449 377 €</b>	<b>6 242 956 €</b>	<b>- €</b>	<b>8 692 332 €</b>

## Variation de la provision pour gros entretiens

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



## Actifs d'exploitation

Décomposition des postes du bilan	Exercice N
Créances locataires	6 351 €
Créances douteuses	- €
Dépréciation des créances locataires	- €
<b>Total</b>	<b>6 351 €</b>

Décomposition des postes du bilan	Exercice N
Autres créances	637 177 €
Intérêts ou dividendes à recevoir	
Etat et autres collectivités	
Syndics	
Autres débiteurs	
Charges constatées d'avance	3 134 €
<b>Total</b>	<b>640 312 €</b>



## Passifs d'exploitation

Décomposition des postes du bilan	Exercice N
Emprunts	143 033 €
Concours bancaires courants	- €
Total de dettes envers les établissements de crédit	143 033 €
Total des dépôts de garantie reçus	9 445 €
Locataires débiteurs	
Fournisseurs et comptes rattachés	600 €
Etat et autres collectivités	8 769 €
Autres créditeurs	945 €
Produits constatés d'avance	- €
Total des autres dettes	162 792 €

Décomposition des postes du bilan	Jusqu'à 1 an	1-5 ans	>5 ans	Total
Emprunts à taux fixe	- €	- €	143 033 €	143 033 €
Emprunts amortissables	- €	- €	143 033 €	143 033 €
Emprunts "In Fine"	- €	- €	- €	- €
Emprunts à taux variables	- €	- €	- €	- €
Emprunts amortissables				- €
Emprunts "In Fine"				- €
Total	- €	- €	143 033 €	143 033 €



## Résultat et distribution

Résultat et distribution	
Prix de souscription	- €
Résultat	40 725 €
Dividende versé au titre de l'année (par part en pleine jouissance)	7,00 €
Taux de distribution sur valeur de marché	0,70%
Report à nouveau cumulé par part en capital	0,04 €

## Chiffres significatifs

Compte de résultat	
Produits de la SCPI	133 464 €
dont loyers	133 464 €
Total des charges	92 739 €
Résultat	40 725 €
Dividende	40 247 €
Etat du patrimoine et tableau des capitaux propres	
Capital social	8 592 000 €
Total des capitaux propres	9 693 190 €
Immobilisations locatives	8 692 332 €
Titres, parts et actions des entités contrôlées	
Autres informations	
Bénéfices	40 725 €
Dividende	40 247 €
Patrimoine	
Valeur vénale / expertise hors droits	8 514 757 €
Valeur comptable	9 693 190 €
Valeur de réalisation	9 519 615 €
Valeur de reconstitution	11 246 691 €



## Valorisation de la SCPI

Valeurs des parts	2021
Valeur immobilisée des acquisitions	8 692 332 €
Participations financières	- €
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	1 000 858 €
Valeur comptable	9 693 190 €
Valeur comptable ramenée à une part	846,12 €
Valeur vénale des actifs immobiliers	8 514 757 €
Valeur de réalisation	9 519 615 €
Valeur de réalisation ramenée à une part	830,97 €
Valeur de reconstitution	11 246 691 €
Valeur de reconstitution ramenée à une part	981,73 €
Valeur de retrait d'une part	873,74 €

## Emploi des fonds

Emploi des fonds	Total au 31/12/2020	Durant l'année 2021	Total au 31/12/2021
Fonds collectés	9 866 150 €	1 539 000 €	11 405 150 €
Plus ou moins values sur cession d'immeubles			
Retrait associés	-€	-€	-€
Achats d'immeubles	2 334 600 €	4 442 400 €	6 777 000 €
Frais d'acquisition	175 500 €	342 265 €	517 765 €
Travaux immobilisés	114 777 €	1 800 556 €	1 854 032 €
Commission de souscription	1 040 020 €	169 290 €	1 209 310 €
Report à nouveau	-€		-1 935 €
Frais de constitution			
Frais de caution			
Emprunts capital perçu	- €	143 033 €	143 033 €
Emprunts capital remboursé	-€		-€
Emprunt capital restant dû	-€		143 033 €
Sommes restants à investir	6 201 253 €	- 5 072 478 €	1 192 4010 €



## Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

Relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2021

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier KYANEOS DENORMANDIE

### 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 DENORMANDIE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, 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 2021 à la date d'émission de notre rapport.

#### *Justification des appréciations*

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

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L 823-9 et R. 823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.



Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société Adéquation Expertise, expert indépendant nommé par votre Assemblée générale.



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

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

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre SCPI.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicable en France, nous exerçons tout au long de celui-ci notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

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



Paris, le 29 mars 2022  
Le Commissaire aux Comptes

Kévin BROSSOLETTE



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

Exercice clos le 31 décembre 2021

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la SCPI KYANEOS DENORMANDIE 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 40.246 euros, tel qu'il nous a été communiqué par la direction de la société de gestion de portefeuille.

Il vous appartient en votre qualité de société de gestion de portefeuille, de décider la répartition d'acomptes sur dividendes, ainsi que d'en fixer le montant et la date, sur la base d'un bilan faisant apparaître, après prise en compte du report à nouveau un bénéfice distribuable au moins égale au montant des acomptes envisagés.

Le bilan au 31/12/2021, joint au présent rapport, a été établi sous la responsabilité de la société de gestion de portefeuille Kyaneos Asset Management. Il nous appartient de certifier si le bénéfice distribuable est au moins supérieur au montant des acomptes envisagés.

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

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

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

Paris, le 29 mars 2022  
Le Commissaire aux Comptes

Kévin Brossolette



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

Exercice clos le 31 décembre 2021

A l'assemblée générale de la société KYANEOS DENORMANDIE, En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

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

Nous avons mis en 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 13 des statuts :

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

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

Cette commission de souscription est destinée :

- à hauteur de 9% TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1<sup>o</sup>-e du Code Général des Impôts), à couvrir les frais de collecte des capitaux,
- à hauteur de 2% TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 135, paragraphe I, sous g) de la directive 2006/112/CE du Conseil du 28 novembre 2006), à couvrir les frais de recherche d'investissements des capitaux, de préparation et de réalisation des augmentations de capital.



À ce titre, votre société a comptabilisé pour l'exercice 2021, une commission de souscription de 384.750 € 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 :

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

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

- Commission de cession de parts

En cas de cession de parts, la Société de Gestion percevra :

Pour toute cession de parts résultant d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L214-93 du Code Monétaire et Financier, la Société de Gestion, percevra une commission d'intervention de 5% TTI (commission exonérée en vertu de l'article 135, paragraphe 1, sous g) de la directive 2006/112/CE du Conseil du 28 novembre 2006) du montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur.

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

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

- Commission de cession d'actifs immobiliers

La Société de Gestion recevra à titre de rémunération de sa mission dans le cadre des cessions d'actifs immobiliers, une commission maximum de 2% TTI (commission exonérée en vertu de l'article 135, paragraphe 1, sous g) de la directive 2006/112/CE du Conseil du 28 novembre 2006) du prix de cession (hors taxes, hors droits, hors frais) de l'actif immobilier cédé.

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

- Commission de suivi et de pilotage de la réalisation de travaux

La Société de Gestion recevra une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier, d'un montant de 3% TTI maximum (commission exonérée en vertu de l'article 135,



paragraphe 1, sous g) de la directive 2006/112/CE du Conseil du 28 novembre 2006) du montant des travaux immobilisés HT effectivement réalisés.

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

Paris, le 29 mars 2022  
Le Commissaire aux Comptes

Kévin BROSSOLETTE



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

Exercice clos le 31 décembre 2021

Chers associés,

Conformément aux dispositions légales en vigueur et aux statuts de notre société, votre Conseil de Surveillance a le plaisir de vous présenter son rapport pour l'exercice clos le 31 décembre 2021.

En date du 27 avril 2022, le Conseil de Surveillance s'est réuni afin d'examiner la situation de la SCPI Kyaneos Denormandie, sa gestion ainsi que les comptes et le bilan de l'exercice 2021.

Pour accomplir notre mission de contrôle et de suivi, la société de gestion nous a transmis toutes les informations et documents nécessaires, notamment son projet de rapport annuel, et a répondu à toutes nos interrogations.

Concernant le marché des parts, 1 539 parts ont été émises sur l'exercice, nous vous rappelons que notre SCPI est désormais fermée à la souscription. Au 31 décembre 2021, le capital se répartit en 11 456 parts détenues par 259 associés. Aucune part n'a fait l'objet de demande de cession.

Concernant les acquisitions, notre SCPI a acquis au cours de l'exercice 13 immeubles représentant une valeur vénale de 8 514 757 € (hors droits, travaux inclus). Nous prenons acte de la valeur comptable de la SCPI de 9 693 190 € et de la valeur de réalisation de 9 519 615 €.

Concernant le résultat, il se caractérise au 31 décembre 2021 par un bénéfice d'un montant de 40 725 €. La société de gestion a procédé à la distribution d'un dividende à hauteur de 7 € par part sur l'exercice.

Concernant les frais et commissions prélevés par la Société de Gestion, le montant des honoraires perçus par la Société de Gestion sur l'exercice s'élève à 169 290 € au titre de la commission de souscription.

Concernant les valeurs de parts, nous prenons acte des valeurs comptables (846,12 €/part), de réalisation (830,97 €/part) et de reconstitution (891,73 €/part).

Votre Conseil de Surveillance vous invite à adopter l'ensemble des résolutions qui vous seront présentées. Nous restons attentifs aux actions menées par la Société de Gestion pour respecter au mieux le calendrier prévisionnel de développement de votre SCPI.

Pour conclure, nous renouvelons notre confiance aux équipes de Kyaneos AM et les remercions pour avoir facilité l'accomplissement de notre mission dans le cadre de nos échanges.

Fait à Avignon, 12 mai 2022  
Le Président du Conseil de Surveillance  
Monsieur Antoine GUCEMAS



## Résolutions proposées à l'Assemblée Générale Ordinaire

Exercice clos le 31 décembre 2021

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

- sur première convocation, le vendredi 10 juin 2022 à 11 heures,
- sur seconde convocation, dans l'hypothèse où le quorum ne serait pas atteint sur première convocation, le vendredi 17 juin 2022 à 11 heures.

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

### Première résolution - Approbation des comptes et quitus

L'Assemblée Générale Ordinaire, ayant pris connaissance des rapports présentés par la société de gestion et le Conseil de Surveillance, ainsi que du rapport général du Commissaire aux Comptes, propose d'approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 tels qu'ils lui ont été soumis, qui se traduisent par un bénéfice de 40 725€ ; et propose de donner Quitus à Kyaneos Asset Management pour sa gestion en 2021.

### Deuxième résolution - Approbation des conventions

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

### Troisième résolution - Affectation du résultat

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

Le résultat distribuable de l'exercice 2021, soit : 40 725 €

En affectation au dividende : 40 247€

En affectation au report à nouveau : 478 €

### Quatrième résolution - Approbation de la valeur comptable

L'Assemblée Générale Ordinaire propose d'approuver la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2021, telle qu'elle lui est présentée, qui s'élève à 846,12 € par part.

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

L'Assemblée Générale Ordinaire propose d'approuver la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2021, telle qu'elle lui est présentée, qui s'élève à 830,97 € par part.

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

L'Assemblée Générale Ordinaire propose d'approuver la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2020, telle qu'elle lui est présentée, qui s'élève à 981,73 € par part.

**Septième résolution - Formalités**

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

\*\*\*



## Politique de rémunération et de contrôle interne

Exercice clos le 31 décembre 2021

### 1. Politique de rémunération

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 8 juin 2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la politique de rémunération de votre Société de Gestion intègre les exigences réglementaires applicables aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés.

Ces collaborateurs sont identifiés comme étant des preneurs de risques : membres du Directoire, gérants immobilier, responsables de département, collaborateurs exerçant des fonctions de contrôle ou de gestion des risques. Au 31 décembre 2021, 6 collaborateurs sont identifiés comme preneurs de risques.

Par souci de transparence et étant donné la croissance de la société Kyaneos AM, nous avons décidé d'indiquer les salaires du mois de décembre et d'annualiser (i.e. multiplier par 12) pour que le résultat soit compréhensible de tous et reflète au mieux la réalité. Ainsi, en décembre 2021, sur les 21 collaborateurs de Kyaneos AM, 6 sont identifiés comme preneurs de risques et leur rémunération est égale à un total brut annuel de 388 000 € (39%). La rémunération des 15 non-preneurs de risque est égale à 615 000 € (61%).

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

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

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

La stratégie d'investissement des FIA gérés par Kyaneos AM 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 des FIA gérés par Kyaneos. Lorsque des risques en matière de durabilité sont considérés comme significatifs et mesurables, ils peuvent également être pris en compte pour la détermination de l'enveloppe globale de rémunération variable annuelle, pour les collaborateurs concernés.

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



#### 4. Procédure de contrôle interne

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

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

Ce dispositif de contrôle interne et de conformité repose sur :

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



## Politique « ESG »

Exercice clos le 31 décembre 2021

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

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

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

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



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

Exercice clos le 31 décembre 2021

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

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

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

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

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

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

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

Kyaneos AM a recensé deux risques environnementaux :

- Le premier, physique, pouvant affecter la qualité de ses bâtiments (risques naturels, mouvements de terrains, gonflements des sols...) et dont la probabilité d'occurrence est considérée comme faible au vu des diligences menées par la Société de Gestion : en effet, en amont de chaque acquisition, l'équipe juridique en collaboration avec l'équipe de gestion s'attache à analyser les éventuels PPRN (Plan de Prévision des risques naturels) sur la parcelle des immeubles concernés.



- Le deuxième, portant sur les risques liés la santé et la sécurité dûs à la présence potentielle de plomb et d'amiante. Pour ce second point, l'équipe juridique travaille avec les Maitre d'œuvre de Kyaneos AM afin de s'assurer de la bonne prise en compte de ces problématiques en amont des travaux de rénovation, et ce, afin de protéger les artisans et les futurs locataires. Ainsi, la probabilité que ce risque ait un impact substantiel lors de la valorisation et/ou de la revente des biens est considérée comme faible.

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

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

### Incidences négatives en matière de durabilité

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

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

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



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

**SOCIÉTÉ DE GESTION**

Kyaneos Asset Management  
SAS au capital de 274 000€  
Siège social : 8, rue d'Annanelle - 84000 Avignon  
834 610 313 RCS Avignon  
Agrément AMF : GP18000002 du 22/02/18  
Président : Monsieur Jérémie ROUZAUD  
Directeur Général : Monsieur Guillaume PICOT

**SCPI KYANEOS DENORMANDIE**

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

**Conseil de Surveillance**

Président : Monsieur Antoine GUCEMAS  
Membres : Messieurs Olivier Blicq, Olivier Jotte, Bernard Maupoux, François Vincent Genod, Gérard Pierredon et madame Sabine Lointier

**Commissaire aux comptes**

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

**Dépositaire**

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

**Expert externe en évaluation**

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