Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici



SCPI KYANEOS PIERRE

RAPPORT ANNUEL 2018

WWW.KYANEOSAM.COM

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

KYANEOS AM
Société de gestion de portefeuille
Agrément AMF n°GP18-000002
8, rue d'Annanelle - 84000 Avignon
contact@kyaneosam.com
www.kyaneosam.com
04 65 81 12 65

SOMMAIRE

AVERTISSEMENTS

LES RÉSULTATS LIÉS AU TRIPLE OBJECTIF 1

LE MOT DE KYANEOS AM 2

KYANEOS PIERRE : LES CHIFFRES CLEFS 3

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION 4-12

ÉLÉMENTS COMPTABLES 13-20

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 21-25

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 26

ORGANES DE CONTRÔLE ET DE SURVEILLANCE 27

PROJETS DE RÉSOLUTIONS 28

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION ET DE CONTRÔLE INTERNE 29

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

AVERTISSEMENTS

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

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

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

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

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

LE TRIPLE OBJECTIF

Votre SCPI a été récompensée par le Prix de l'Innovation aux Victoires de la Pierre Papier édition 2019.

7.05%
1.9M€

C'est le Taux De Valeur de Marché annualisé affiché par votre SCPI en 2018, contre une moyenne de de 4,35% pour l'ensemble des SCPI.

Il s'agit de la capitalisation de votre SCPI au 31/12/2018.

-29%
-52%

Grâce aux travaux effectués, le parc immobilier de la SCPI Kyaneos Pierre a diminué sa consommation d'énergie de près d'un tiers.

Kyaneos Pierre a vu ses émissions de gaz à effet de serre réduire de plus de moitié grâce aux travaux réalisés.

8.8 /10

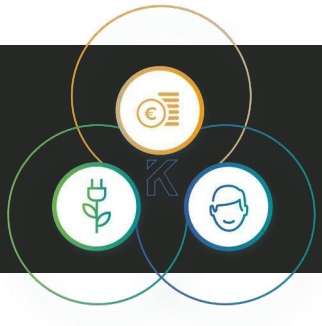
Il s'agit de la note attribuée à la qualité des logements de votre SCPI. Kyaneos AM a établi une liste de 10 critères permettant d'estimer le confort de nos locataires. Avant travaux, la note était de 6.2/10.

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

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

KYANEOS PIERRE : LE TRIPLE OBJECTIF

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



Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

LE MOT DE KYANEOS AM

Mesdames, Messieurs,
Chers associés de la SCPI Kyaneos Pierre,

La SCPI Kyaneos Pierre a été créée le 11 avril 2018 et a obtenu le VISA de l'Autorité des Marchés Financiers le 25 mai 2018. Les acquisitions ont débuté au mois de Juillet 2018 et se sont concentrées, conformément à la stratégie d'investissement de votre SCPI, sur l'immobilier résidentiel.

Nos premiers résultats, encourageants, permettent de constater qu'il est possible d'avoir un impact environnemental et sociétal positif tout en cherchant à distribuer un rendement attractif pour les investisseurs.

En effet, le Taux de Distribution sur Valeur Mobilière 2018 annualisé (juillet – décembre 2018) s'élève à 7,05%, plaçant Kyaneos Pierre parmi les SCPI les plus performantes de l'année.

Parralèlement, les travaux réalisés nous ont permis de diminuer la consommation énergétique des immeubles de près d'un tiers, tandis que les émissions des gaz à effet de serre ont été réduites de plus de moitié sur l'ensemble du parc immobilier.

Enfin, ces réhabilitations ont permis d'améliorer la qualité du logement de nos locataires: la note moyenne attribuée à la qualité des logements étant passée de 6,2 à 8,8/10.

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

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

DONNÉES CLEFS AU 31 DÉCEMBRE 2018

Nombre d'Associés	42
Valeur Vénale du Patrimoine Immobilier	1 701 350 €
Valeur Comptable	1 669 323 €
Valeur de Réalisation	1 660 124 €
Valeur de Reconsitution	2 012 503 €
Capitalisation	1 699 323 €
Résultat par part en pleine jouissance	35,27 €
Dividende par part en pleine jouissance	35,25 €
Report à nouveau par part en pleine jouissance	0,02 €
Nombre d'immeubles	4
Nombre d'appartements et commerces	29
Surface en m²	1 315
Taux d'occupation financier (méthode ASPIM)	90,32 %
Prix de souscription	1 000 €
Prix de retrait	890 €
Nombre de parts créées sur l'exercice	1 885
Nombre de parts remboursées sur l'exercice	0
Nombre de parts en attente de cession	0
Nombre de parts existantes à la fin de l'exercice	1 885

RÉPARTITION DU PATRIMOINE

	Nombre de lots	Surface
Habitation	28	1265 m²
Garage	3	
Parking	4	
Commerce	1	50 m²
Bureau	0	

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

RAPPORT DE GESTION

Introduction

La SCPI Kyaneos Pierre a été créée le 11 avril 2018 et a obtenu le VISA de l'Autorité des Marchés Financiers le 25 mai 2018 (VISA note d'information). Les souscriptions sont ouvertes au public depuis le 28 juin 2018. Après un capital de 832 000 euros investis par les associés fondateurs en avril 2018, les acquisitions ont débuté au mois de Juillet 2018 et se sont concentrées, conformément à nos objectifs, sur l'immobilier résidentiel.

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 2018. Après avoir entendu notre rapport de gestion, vous prendrez connaissance du rapport du Conseil de Surveillance. Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2018 seront soumis à votre approbation après la communication des rapports du Commissaire aux Comptes. La date et les résolutions proposées sont inscrites à la page 27.

Points marché immobilier

Ce point marché est pour information. Les opinions et les hypothèses exprimées sont propres à la Société de gestion au moment où le rapport à été rédigé. Ces informations ne se substituent pas à un conseil en investissement.

> "Des prix bas et des rendements élevés dans les petites et moyennes villes de région."

En France, depuis la crise financière de 2008, nous avons assisté à une divergence des prix entre les grandes villes (Paris, Lyon, Bordeaux, Toulouse, …) où les prix ont poursuivi leur hausse, les villes de tailles moyennes (50 000 à 200 000 habitants) où les prix sont plutôt orientés à la baisse, et les petites villes où les prix ont généralement chuté. Il est important de souligner que, du fait de prix orientés à la baisse, nous avons assisté à un déficit d'investissement sur le parc immobilier résidentiel situé dans les villes de taille petite et moyenne. Ce manque d'investissement de la part des propriétaires bailleurs s'est traduit par une dégradation de la qualité des logements, aussi bien en termes d'isolation thermique que de bien être des locataires. L'hétérogénéité a été moins forte concernant les loyers puisque nous n'avons pas observé de baisse significative, même dans les villes où les prix avaient fortement corrigés. En conséquence, dans les villes de taille moyenne et leurs périphéries, le rendement locatif de l'immobilier résidentiel a augmenté pour atteindre des niveaux supérieurs à 8%.

> "Un niveau de risque «maîtrisé»"

Les principaux risques liés à l'immobilier résidentiel sont le taux de vacance et d'impayés. La SCPI Kyaneos Pierre bénéficie d'une stratégie portée sur la qualité des logements : les biens proposés à la location sont en ligne avec le prix du marché, bien que de qualité supérieure. De ce fait, en 2018, tous les appartements ont été loués moins de 5 jours après la fin des travaux. Il est difficile d'obtenir des statistiques fiables concernant le taux d'impayés des locataires en France, mais nous pensons qu'il est resté stable et nous n'avons pas été confrontés à de mauvais payeurs en 2018. A l'inverse, les retards de paiement restent élevés – le montant des retards de paiement au 31/12/18 représentait 6,1% des loyers facturés en 2018 –, en ligne avec nos anticipations et nous pensons qu'ils resteront sur des niveaux identiques en 2019. La durée de régularisation des retards de paiement est généralement de 1 à 3 mois.

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

RAPPORT DE GESTION

“Des perspectives encourageantes”

Nous pensons que le déficit d'investissements et d'investisseurs sur l'immobilier résidentiel va se poursuivre, offrant ainsi des opportunités d'achat à Kyaneos lorsqu'un propriétaire souhaite vendre un immeuble rapidement. La stabilisation des prix observée ces dernières années devrait se poursuivre. En effet, nous pensons que l'écart entre le prix du neuf et de l'ancien est devenu trop important pour justifier de nouvelles baisses dans l'ancien. Du côté des loyers, les hausses devraient rester très modérées, en ligne avec l'Indice de Référence des Loyers (IRL), soit autour de 1% par an.

Points marché - SCPI

Ce point marché est pour information. Les opinions et les hypothèses exprimées sont propres à la Société de gestion au moment où le rapport à été rédigé. Ces informations ne se substituent pas à un conseil en investissement. Sources : IEIF/ASPIM.

“Une collecte en recul comparée à 2017”

En 2018, les SCPI ont réalisé une collecte nette de 5,1 milliards d'euros, en recul d'environ 20% par rapport à l'année 2017 (6,2 milliards d'euros). La capitalisation globale du marché des SCPI s'élevait à 50,3 milliards d'euros fin 2017, pour un total de 181 SCPI gérées par 30 Sociétés de Gestion. A fin 2018, la capitalisation globale était de 55,4 milliards d'euros, pour un total de 175 SCPI gérées par 31 Sociétés de Gestion. Cette baisse pourrait s'expliquer de deux manières : d'une part, la collecte de 2017 affichait un record historique plutôt exceptionnel par rapport aux années précédentes (la collecte moyenne annuelle entre 2010 et 2016 étant de 3,3 milliards d'euros). D'autre part, les récentes mesures fiscales adoptées par le gouvernement (prélèvement à la source, impôt sur la fortune immobilière…) ont pu freiner l'entrain des investisseurs.

“Vers une diversification des stratégies ?”

Si l'investissement dans les bureaux reste dominant (64% des investissements réalisés par les SCPI en 2018), la tendance vers une diversification des stratégies d'investissement perdure en 2018. Cette tendance est notamment confirmée par les thématiques retenues par les sept SCPI de rendement lancées au cours de l'année, axées par exemple, autour de l'investissement socialement responsable, le marché résidentiel, et les investissements en Europe. Elles pourront permettre par exemple, aux détenteurs de parts de SCPI «traditionnelles», de diversifier leurs portefeuilles. En terme de localisation, les investissements dans les autres pays européens ont représenté près d'un tiers des volumes, tandis que Paris n'aura attiré «que» 11,3% des volumes.

“Un rendement en baisse qui reste intéressant”

Le niveau de rendement moyen des SCPI reste attractif : pour 2018, le Taux de Distribution sur Valeur de Marché enregistre un score autour de 4,35% (contre 4,43% en 2017), avec notamment, 6 SCPI au dessus de 6%.

Source : ASPIM-IEIF et Kyaneos AM.

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

RAPPORT DE GESTION

Politique de gestion et de suivi

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



RENDEMENT

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

Potentielles distributions de dividendes et revalorisation des parts.



TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

PARTICIPER A LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

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



QUALITÉ DU LOGEMENT

AMÉLIORER LA QUALITÉ DE L'HABITAT EN FRANCE

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

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

Les premiers investissements de la SCPI Kyaneos Pierre se sont concentrés sur le département du Gard. Au 31 décembre 2018, la SCPI détenait 100% de ses immeubles en pleine propriété. Nous avons pour objectif d'élargir la zone d'investissement au quart sud-est du territoire en 2019, puis sur l'ensemble de la France dès 2020.

Situation de la SCPI durant l'exercice

Suite aux premières acquisitions, nous avons effectué d'importants travaux pour améliorer la qualité des logements ainsi que l'efficience énergétique des bâtiments. Dans les immeubles concernés par une réhabilitation, tous les appartements ont été loués moins de 5 jours après la fin des travaux : cela nous conforte dans l'idée qu'en proposant des appartements de bonne qualité à des loyers abordables, nous réduirons probablement le taux de vacance. Le résultat net de la SCPI s'élève à 35,27€/parts et le dividende à 35,25€/parts, soit un taux de distribution sur valeur mobilière annualisé de 7,05% en 2018. Nous souhaitons distribuer la totalité des revenus générés par la SCPI Kyaneos Pierre et ne constituons pas de report à nouveau (0,02€/parts en 2018).

Évènements importants intervenus durant l'exercice

L'Assemblée générale du 06/09/2018 a porté le montant du capital social nominal maximum de 2.500.000€ à 25.000.000€.

Difficultés particulières rencontrées durant l'exercice

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

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

RAPPORT DE GESTION

Évolutions prévisibles, objectifs, perspectives

Pour cette année 2019, l'objectif poursuivi est double : une hausse de la collecte d'une part, et un dividende par part supérieur à la moyenne actuelle du marché (objectif prévisionnel non garanti : 60-65€/part, soit 6-6,5% de rendement annualisé sur un prix de souscription à 1000€ pour une part en pleine jouissance sur l'année). La gestion de votre SCPI s'axera notamment autour de trois points:

1. Sourcing

Le sourcing continu d'opportunités d'investissement pour la SCPI, affichant des rendements Acte En Mains attractifs en ligne avec les acquisitions de 2018. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

2. Travaux

La réalisation de travaux nécessaires à l'optimisation énergétique des immeubles et la qualité de vie des logements, et par conséquent, à la satisfaction des locataires.

3. Communication

Une communication régulière autour du triple objectif, afin de convaincre un grand nombre d'invetisseurs qu'il est possible d'allier un fort impact environnemental et sociétal avec un rendement financier attractif.
Le rendement est une contrepartie du risque de perte en capital.

Patrimoine immobilier : inventaire

Conformément à notre stratégie d'investissement, nous ciblons essentiellement l'immobilier résidentiel situé dans les villes de taille moyenne de province et leurs périphéries. Ce sont les actifs qui, d'après nous, présentent le meilleur couple risque/rendement. En 2018, la SCPI Kyaneos Pierre a acquis 4 ensembles immobiliers. Au total, cela représente 28 appartements, 1 commerce, 4 places de parking et 3 garages (fermés).

	Habitation*	Bureaux et Commerces
Paris	-	-
Région parisienne	-	-
Province	96,3%	3,7%

* y compris garages et parkings. Répartition typologique par loyers.

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

État d'endettement de la SCPI

Lors de chaque acquisition, nous avons sollicité la Banque Palatine pour emprunter un montant d'environ 30% du prix d'acquisition. Notre ratio d'endettement est de 21,9% en partie car les travaux sont réalisés sur les fonds propres, ce qui vient diminuer le taux d'endettement.

Ratio statutaire	50%
Valeur d'expertise AEM*	1 817 070 €
Liquidités disponibles	422 089 €
Total de l'actif net	2 239 159€
Dette au 31/12/2018	490 000€
Ratio d'endettement	21,9%

* droits inclus

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

RAPPORT DE GESTION

Travaux et valorisation

Afin d'atteindre nos objectifs relatifs à l'efficience énergétique et l'amélioration de la qualité du logement, nous avons effectué de nombreux travaux, en particulier sur un immeuble situé à Roquemaure (30) dans la banlieue d'Avignon. A titre d'exemple, après travaux, l'ensemble de notre parc immobilier sera équipé de pompes à chaleur « réversibles », permettant d'importantes économies d'énergies pour le chauffage en hiver (coefficient de performance énergétique d'environ 3) tout en apportant du confort à nos locataires en été.

Pour plus de détails sur les travaux et la valorisation de la SCPI, se référer aux tableaux de la page suivante (p9-10).

Résultat à la clotûre de l'exercice

Le résultat 2018 s'élève à 35,27€ par parts et nous avons distribué un dividende de 35,25€ par part pour les associés en pleine jouissance. Le report à nouveau est quasi inexistant (0,02€/parts) car nous souhaitons que nos associés obtiennent un résultat fiscal en ligne avec le dividende perçu.

Prix de souscription total	1 000€
Résultat de l'exercice 2018	41 973€
Dividende versé en 2018 (par part en pleine jouissance)	35,25€
Taux de distribution annualisé sur valeur de marché	7,05%
Report à nouveau cumulé, en capital (par part en pleine jouissance)	0,02€

Capital, valeur et marché des parts

Année	Montant du capital nominal au 31/12	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Prix de souscription au 31/12
2018	1 508 000	1 885	42	1 000

Le prix de souscription d'une part n'a pas évolué depuis la création de la SCPI, et se décompose comme suit :
Prix de souscription total : 1.000€ (dont 11% TTC de commission de souscription)
dont Valeur nominal : 800€
dont Prime d'émission : 200€
Le délai de jouissance n'a pas non plus évolué : les parts souscrites sur un mois N entrent en jouissance le 1er jour du 3ème mois suivant N.
Le prix de retrait d'une part sur le marché primaire n'a pas évolué depuis la création de la SCPI, et s'élève à 890€/part. Au 31/12/2018, il n'y avait aucune part en attente de retrait. En retirant vos parts sur un trimestre, vous perdez la jouissance des parts au premier jour du trimestre. Le marché secondaire n'a pas été sollicité, tant à l'achat qu'à la vente. Vous pouvez visualiser le carnet d'ordre sur le site internet de Kyaneos AM (www.kyaneosam.com). Les conditions de souscription et de retrait sont précisées dans la Note d'Information de la SCPI.

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

RAPPORT DE GESTION

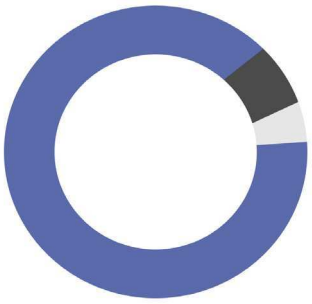
Patrimoine immobilier de la SCPI

Ville	Adresse	Acquis le	Nombre de logements	Surface habitable	Surface totale	Loyer potentiel annuel
Beaucaire	23 rue Pierre Constantin	07/2018	6	260	310	40 000 €
Roquemaure	3-5 rue du Portalet	07/2018	5	240	240	27 000€
Nîmes	171 route de Beaucaire	07/2018	11	465	465	65 000€
Beaucaire	40 rue Ledru Rollin	08/2018	6	300	300	30 000€
TOTAL			28	1 265m²	1 315m²	162 000 €

Travaux et valorisation

Ville	Adresse	Prix d'acquisition	Frais d'intermédiaire	Frais de notaire
Beaucaire	23 rue Pierre Constantin	360 000 €	10 000 €	27 320 €
Roquemaure	3-5 rue du Portalet	160 000 €	11 000 €	14 300 €
Nîmes	171 route de Beaucaire	700 000 €	30 000 €	52 600 €
Beaucaire	40 rue Ledru Rollin	272 000 €	6 000 €	21 500 €
TOTAL		1 492 000 €	57 000 €	115 720 €

RÉPARTITION TYPOLOGIQUE
PAR LOYER FACTURÉS



HABITATION (94%)
GARAGES & PARKINGS (2,3%)
COMMERCES (3,7%)

NOMBRE DE LOTS
ET SURFACE TOTALE



39 LOTS
1315 M²

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

RAPPORT DE GESTION

Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	Nombre de parkings	Nombre de bureaux / commerces	Vacance au 31/12/18
-	4	2	-	1	1	Aucune
1	2	2	-	3	0	2 garages en travaux
-	8	2	1	5	0	2 places de parking
-	3	3	-	1	0	1 appartement en travaux
1	17	9	1	10	1	

Montant des travaux	Valeur comptable hors droits	Valeur vénale hors droits	Montant du crédit
-	370 000 €	380 000 €	116 000 €
61 117 €	232 117 €	245 600 €	54 000 €
1 865 €	731 865 €	765 750 €	230 000 €
12 860 €	290 860 €	310 000 €	90 000 €
75 841 €	1 624 841 €	1 701 350 €	490 000 €

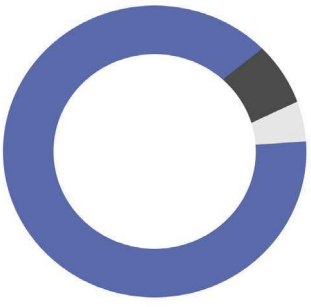
NOMBRE DE LOCATAIRES



39 LOCATAIRES

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

METHODE ASPIM



Locaux occupés

TOF ASPIM (90,32%)

Locaux vacants

En attente de locataires (1.5%)

En travaux ou en attente de travaux (3%)

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

RAPPORT DE GESTION

Valorisation de la SCPI

L'expertise immobilière réalisée au mois de décembre fait apparaitre une plus-value du parc immobilier. Cela souligne la capacité des équipes de gestion à identifier des immeubles sous-évalués par rapport à la moyenne du marché.
La mission de l'expert consiste à évaluer les valeurs vénales des immeubles détenus par la SCPI hors droits et taxes.

Valeurs des parts	
Valeur immobilisée des acquistions	1 740 549
Participations financières	0
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	- 41 226
Valeur comptable	1 699 323
Valeur comptable ramenée à une part	901,50
Valeur vénale des actifs immobiliers	1 701 350
Valeur de réalisation	1 660 124
Valeur de réalisation ramenée à une part	880,70
Frais d'acquisition des immeubles	131 004
Commission de souscription	221 375
Valeur de reconstitution	2 012 503
Valeur de reconstitution ramenée à une part	1 067,64
Valeur de retrait d'une part	890

Emploi des fonds

A la fin du 4ème trimestre, un immeuble était en cours d'acquisition (cf Bulletin Trimestriel T4 2018). Cette acquisition a été finalisée le 4 janvier 2019 : cela explique le montant des liquidités disponibles au 31/12/2018.

Fonds collectés	1 801 800
Plus ou moins values sur cession d'immeubles	0
Achats d'immeubles	1 549 000
Frais d'acquisition	115 720
Travaux immobilisés	75 841
Commission de souscription	124 150
Report à nouveau	37
Frais de constitution	422
Frais de caution	3 000
Emprunts	490 000
Sommes restants à investir	423 630

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

RAPPORT DE GESTION

Résultats financiers

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

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

En 2018, les fournisseurs de la SCPI sont uniquement des artisans réalisant des travaux dans nos immeubles.
Les factures sont payées de la façon suivante :

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

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

Faits significatifs 2018

Frais de gestion : Exceptionnellement, afin d'accompagner le développement de la SCPI Kyaneos Pierre, la Société de Gestion n'a pas facturé de frais de gestion en 2018.

Emprunts : La SCPI Kyaneos Pierre a contracté, lors de chacune de ses acquisitions, un emprunt auprès de la Banque Palatine. Le montant des emprunts était d'environ 30% du prix d'acquisition et s'élève, au 31 décembre 2018, à un total de 490 000€. Il s'agit d'emprunt de type « in fine » sur une durée de 5 ans. La SCPI Kyaneos Pierre est autorisée à s'endetter à hauteur de 50% maximum de la valeur de ses actifs immobiliers.

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

ÉLÉMENTS COMPTABLES - SYNTHÈSE

L'exercice 2018 analysé ici court du 25 avril 2018 (immatriculation de la SCPI au greffe) jusqu'au 31 décembre 2018.

Etat du patrimoine au 31/12/18

I - Placements immobiliers	Valeur bilantielles	Valeur estimées
Immobilisations locatives :		
Droits réels	0	0
Amortissements droits réels	0	0
Concessions	0	0
Amortissement concessions	0	0
Constructions sur sol d'autrui	0	0
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	0	0
Terrains et constructions locatives	1 740 549	1 701 350
Immobilisations en cours	0	0
Provisions liées aux placements immobiliers :		
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	0	0
Gros entretiens	0	0
Provisions pour risques et charges	0	0
Titres financiers contrôlés :		
Immobilisations financières contrôlées	0	0
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	0	0
Provisions pour risques et charges	0	0
TOTAL I - PLACEMENTS IMMOBILIERS	1 740 549	1 701 350

II - Immobilisations financières	Valeur bilantielles	Valeur estimées
Immobilisations financières non contrôlées	0	0
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	0	0
Avances en CC. et créances rattachées des immo financières non contrôlées	0	0
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	0	0
TOTAL II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	0	0

III - Autres actifs et passifs d'exploitation	Valeur bilantielles	Valeur estimées
Actifs immobilisés	0	0
Associés capital souscrit non appelé	0	0
Immobilisations incorporelles	0	0
Immobilisations fiancières autres que titre de participation	0	0
Dépréciation des immobilisations financières autres que titre de participation	0	0
Créances :		
Locataires et comptes rattachés	4 260	4 260
Autres créances	70 434	70 434
Provision pour dépréciation des créances	0	0
Valeurs de placement et disponibilités :		
VMP	0	0
Fonds de remboursement	0	0
Autres disponibilités	391 500	391 500
TOTAL III - ACTIFS D'EXPLOITATION	466 194	466 194

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

ÉLÉMENTS COMPTABLES - SYNTHÈSE

L'exercice 2018 analysé ici court du 25 avril 2018 (immatriculation de la SCPI au greffe) jusqu'au 31 décembre 2018.

IV - Autres actifs et passifs d'exploitation	Valeur bilantielles	Valeur estimées
Provisions pour risques et charges	3 800	3 800
Dettes :		
Dettes financières	490 000	490 000
Concours bancaire courant	375	375
Emprunt et dettes financières diverses	14 460	14 460
Emprunt et dette auprès d'établissements de crédit	0	0
Dettes d'exploitation	0	0
Fournisseurs et comptes rattachés	3 120	3 120
Locataires et comptes rattachés	0	0
Dettes sur immobilisation et comptes rattachés	0	0
Autres dettes diverses	5 040	5 040
TOTAL IV - PASSIFS D'EXPLOITATION	516 795	516 795

V - Comptes de régularisation actif et passif	Valeur bilantielles	Valeur estimées
Charges constatées d'avance	9 375	9 375
Produits constatés d'avance	0	0
TOTAL V - COMPTES DE RÉGULARISATION	9 375	9 375
TOTAL CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	1 699 323	-
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE	-	1 660 124

Variation des capitaux propres

	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clotûre
Capital			1 508 000	1 508 000
Capital souscrit			1 463 200	1 463 200
Capital en cours de souscription			44 800	44 800
Primes d'émission ou de fusion			166 251	166 251
Prime d'émission ou de fusion			282 600	282 600
Primes d'émission en cours de souscription			11 200	11 200
Prélèvement sur prime d'émission/fusion			- 127 549	- 127 549
Ecarts de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles actifs			0	0
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable			0	0
Plus ou moins values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés			0	0
Réserves			0	0
Report à nouveau			0	0
Résultat de l'exercice			41 973	41 973
Acompte sur distribution			- 16 900	- 16 900
TOTAL GÉNÉRAL			1 699 324	1 699 324

Engagements hors bilan au 31/12/2018

Hors Bilan	Exercice N
Dettes garanties	0
Engagements donnés	0
Engagements reçus	0
Garanties données	0
Garanties reçues	0
Aval, cautions	0

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

ÉLÉMENTS COMPTABLES - SYNTHÈSE

L'exercice 2018 analysé ici court du 25 avril 2018 (immatriculation de la SCPI au greffe) jusqu'au 31 décembre 2018.

Compte de résultat au 31/12/2018

I - Produits immobiliers	
Loyers	70 108
Charges facturées	0
Produits des participations contrôlées	70 108
Produits annexes	0
Reprises de provisions	0
Transferts de charges immobilières	0
TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS	70 108
II - Charges de l'activité immobilière	
Charges ayant leur contrepartie en produit	0
Travaux de gros entretiens	0
Charges d'entretien du patrimoine locatif	0
Dotations aux provisions pour gros entretiens	2 000
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	1 800
Autres charges immobilières	13 084
Dépréciation des titres de participation contrôlés	0
Impôts, taxes et versements assimilés	9 320
TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES	26 204
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	43 904

I - Produits d'exploitation	
Reprises d'amortissements d'exploitation	0
Reprises de provisions d'exploitation	0
Transfert de charges d'exploitation	0
Reprises de provisions pour créances douteuses	0
Autres produits d'exploitation	90
TOTAL III - PRODUITS D'EXPLOITATION	90
II - Charges d'exploitation	
Commission de la Société de Gestion	0
Charges d'exploitation de la Société	0
Diverses charges d'exploitation	0
Dotations aux amortissements d'exploitation	0
Dotations aux provisions d'exploitation	0
Dépréciation des créances douteuses	0
TOTAL II - CHARGES D'EXPLOITATION	0
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	90

I - Produits financiers	
Dividende de participations non contrôlées	0
Produit d'intérêts des comptes courants	0
Autres produits financiers	0
Reprises de provision sur charges financières	0
TOTAL I - PRODUITS FINANCIERS	0
II - Charges financières	
Charges d'intérêts d'emprunts	0
Charges d'intérêts des comptes courants	0
Autres charges financières	0
Dépréciations	0
TOTAL II - CHARGES FINANCIÈRES	2 021
RÉSULTAT FINANCIER	- 2 021

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

ÉLÉMENTS COMPTABLES - SYNTHÈSE

L'exercice 2018 analysé ici court du 25 avril 2018 (immatriculation de la SCPI au greffe) jusqu'au 31 décembre 2018.

I - Produits exceptionnels	
Produits exceptionnels	0
Reprises de provisions exceptionnelles	0
TOTAL I - PRODUITS EXCEPTIONNELS	0

II - Charges exceptionnelles	
Charges exceptionnelles	0
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	0
TOTAL II - CHARGES EXCEPTIONNELLES	0
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	0
RÉSULTAT NET	41 973

Règles et méthodes comptables

Vous vous apprêtez à prendre connaissances des annexes comptables de votre SCPI. Nous vous présentons avant cela les règles générales d'évaluation retenues pour l'élaboration de ces annexes.

Les annexes ci-dessous font partie intégrante des comptes annuels établis conformément :

- aux conventions générales comptables, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices,
- au règlement 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, entré en vigueur au 1er janvier 2017 et qui remplacera les précédentes dispositions comptables

Les principales modifications apportées au règlement antérieur portent sur :

- La disparition de la Provision pour Grosses Réparations (PGR) et la nécessité de constituer une provision pour gros entretiens, sur des bases différentes de celles relatives à la PGR
- La précision de certains traitements comptables relatifs aux actifs immobiliers détenus directement ou indirectement

1/Dérogations

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

2/Prévisions apportées sur les méthodes d'évaluation

a/ Règles générales d'établissement des comptes

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

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

b/ Principales règles d'évaluation

Immobilisations locatives

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

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

RÈGLES ET MÉTHODE COMPTABLES

L'exercice 2018 analysé ici court du 25 avril 2018 (immatriculation de la SCPI au greffe) jusqu'au 31 décembre 2018.

Règles et méthodes comptables (suite)

Agencements, aménagements et installations

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

Remplacement d'immobilisations

À compter du 1er janvier 2017 et selon l'article 131.35 du règlement comptable N°2016-03 du 15 avril 2016, les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément doivent être comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné. En contrepartie, une sortie d'actif comptabilisée en plus ou moins-value de cession d'immeubles en capitaux propres, pour une valeur correspondant au coût de l'élément remplacé ou à défaut son coût d'origine estimé, est constatée. Au cours de l'exercice 2018, il n'a pas été constaté de travaux de cette nature.

Immeubles acquis en VEFA

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

Prélèvements sur prime d'émission

Commissions de souscription

En 2018 les commissions de souscriptions versées à la Société de Gestion s'élèvent à 124 150 euros. Elles ont été prélevées sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de transfert de charges. Frais d'acquisition. Depuis le 1er janvier 2012, et conformément aux recommandations du plan comptable des SCPI, les frais d'acquisitions sont comptabilisés en charges et prélevés sur la prime d'émission. Au 31 décembre 2018, Kyaneos AM n'a facturé aucun frais d'acquisition à la SCPI Kyaneos Pierre.

Reconstitution du report à nouveau

Conformément aux dispositions statutaires, pour chaque part nouvelle émise, il peut être prélevé sur la prime d'émission le montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant. Aucun prélèvement de ce type n'a été effectué en 2018.

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.

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

RÈGLES ET MÉTHODE COMPTABLES

L'exercice 2018 analysé ici court du 25 avril 2018 (immatriculation de la SCPI au greffe) jusqu'au 31 décembre 2018.

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

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

Au 31 décembre 2018, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier détenue en direct par KYANEOS PIERRE est de 1 761 350 euros.

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

Dans le cadre de la directive AIFM 2011/61/UE sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs, et suite à la modification de l'article L.214-115 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 2018, 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.» Ce traitement a fait l'objet d'une modification de la note d'information de la SCPI. Au 31 décembre 2018, La provision pour gros entretiens selon la méthode décrite ci-dessus s'établit à 2 000 euros.

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

ANNEXES COMPTABLES

L'exercice 2018 analysé ici court du 25 avril 2018 (immatriculation de la SCPI au greffe) jusqu'au 31 décembre 2018.

Règles et méthodes comptables (suite)

	Exercice N		Exercice N-1	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Droits réels	0	0		
Habitations (>80% des revenus)	1 740 549	1 701 350		
Total	1 740 549	1 701 350		
Terrains et constructions locatives	0	0		
Total	0	0		
Immobilisations en cours	0	0		
Total	0	0		
Participations contrôlées	0	0		
Titres de participation	0	0		
Avances en compte courant et créances rattachées à des participations contrôlées	0	0		
Total	1 740 549	1 701 350		

Immeubles

Ventilation par nature - valeur brute	Exercice N-1	Acquisitions	Cessions	Exercice N
Terrains nus		1 740 561		1 740 561
Terrains et constructions		0		0
Constructions sur sol d'autrui		0		0
Immobilisations en cours de construction		0		0
Autres		0		0
Total		1 740 561		1 740 561

Variation de la provision pour gros entretiens

	Exercice N			Exercice N-1		
	Montant provision N-1	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01.01.19	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01.01.19	Montant provision N
Dépenses prévisionnelles N+1			0			0
Dépenses prévisionnelles N+2			0			0
Dépenses prévisionnelles N+3			0			0
Dépenses prévisionelles N+4			0			0
Dépenses prévisionelles N+5			20 000			20 000
Total			20 000			20 000

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

ANNEXES COMPTABLES

L'exercice 2018 analysé ici court du 25 avril 2018 (immatriculation de la SCPI au greffe) jusqu'au 31 décembre 2018.

Actifs d'exploitation

Décomposition des postes du bilan	Exercice N
Créances locataires	4 260
Créances locataires	4 260
Créances douteuses	0
Dépréciation des créances locataires	0
Total	4 260

Décomposition des postes du bilan	Exercice N
Autres créances	9 375
Intérêts ou dividendes à recevoir	0
Etat et autres collectivités	0
Syndics	0
Autres débiteurs	0
Charges constatées d'avance	9 375
Total	

Passifs d'exploitation

Décomposition des postes du bilan	Exercice N
Emprunts	490 000
Concours bancaires courants	375
Total de dettes envers les établissements de crédit	490 375
Total des dépôts de garantie reçus	14 460
Locataires débiteurs	0
Fournisseurs et comptes rattachés	3 120
Etats et autres collectivités	0
Autres créditeurs	5 040
Produits constatées d'avance	0
Total des autres dettes	512 995

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	1-5 ans	>5 ans	Total
Emprunts à taux fixe		490 000		490 000
Emprunts amortissables		0		0
Emprunts "In Fine"		490 000		490 000
Emprunts à taux variables		0		0
Emprunts amortissables		0		0
Emprunts "In Fine"		0		0
Total		490 000		490 000

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

ANNEXES COMPTABLES

L'exercice 2018 analysé ici court du 25 avril 2018 (immatriculation de la SCPI au greffe) jusqu'au 31 décembre 2018.

Résultat et distribution

Résultat et distribution	
Prix de souscription au 18 juin 2018	1 000
Résultat	41 973
Dividende versé au titre de l'année (par part en pleine jouissance)	35,25
Taux de distribution sur valeur de marché calculé sur deux trimestres	3,53%
Report à nouveau cumulé par part en capital	0,02

Chiffres significatifs

Compte de résultat	
Produits de la SCPI	70 198
dont loyers	70 108
Total des charges	28 225
Résultat	41 973
Dividende	41 936
Etat du patrimoine et tableau des capitaux propres	
Capital social	1 508 000
Total des capitaux propres	1 699 323
Immobilisations locatives	1 740 549
Titres, parts et actions des entités contrôlées	0
Autres informations	
Bénéfices	41 973
Dividende	41 936
Patrimoine	
Valeur vénale / expertise hors droits	1 701 350
Valeur comptable	1 699 323
Valeur de réalisation	1 660 124
Valeur de reconstitution	2 012 503

Emploi des fonds

Fonds collectés	1 801 800
Plus ou moins values sur cession d'immeubles	0
Achats d'immeubles	1 549 000
Frais d'acquisition	115 720
Travaux immobilisés	75 841
Commission de souscription	124 150
Report à nouveau	37
Frais de constitution	422
Frais de caution	3 000
Emprunts	490 000
Sommes restants à investir	423 630

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

L'exercice 2018 analysé ici court du 25 avril 2018 (immatriculation de la SCPI au greffe) jusqu'au 31 décembre 2018.

Opinion

Conformément à la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) KYANEOS PIERRE relatifs à l'exercice de 9 mois clos le 31 décembre 2018, 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 SCPI KYANEOS PIERRE à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er avril 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

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

• le respect des principes généraux d'évaluation suivis pour l'établissement des comptes annuels

• le respect des principes et méthodes comptables applicables aux SCPI, tels qu'ils sont notamment définis par le règlement ANC 2016-03, homologué par arrêté du 7 juillet 2016.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

L'exercice 2018 analysé ici court du 25 avril 2018 (immatriculation de la SCPI au greffe) jusqu'au 31 décembre 2018.

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 5 avril 2019
Le Commissaire aux Comptes
Kévin BROSSOLETTE



Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES - DIVIDENDES

L'exercice 2018 analysé ici court du 25 avril 2018 (immatriculation de la SCPI au greffe) jusqu'au 31 décembre 2018.

Rapport établi à l'occasion de la distribution envisagée d'acomptes sur dividendes

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la SCPI KYANEOS PIERRE et en application des dispositions de l'article L.224-103 du code monétaire et financier, nous avons établi le présent rapport relatif à la distribution d'acomptes sur dividendes envisagée pour un montant de 16.900 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 30/09/2018, 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 30/09/2018 est au moins supérieur au montant des acomptes dont la distribution est envisagée.

Paris, le 15 octobre 2018
Le Commissaire aux Comptes
Kévin BROSSOLETTE



Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

L'exercice 2018 analysé ici court du 25 avril 2018 (immatriculation de la SCPI au greffe) jusqu'au 31 décembre 2018.

A l'assemblée générale de la société KYANEOS PIERRE,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.
Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.
Nous avons mis en oeuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

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

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

A ce titre, votre société a comptabilisé pour l'exercice 2018, une commission de souscription de 124.150 € montant prélevé sur la prime d'émission.

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

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

A ce titre, votre société n'a comptabilisé aucun montant pour l'exercice 2018.

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

L'exercice 2018 analysé ici court du 25 avril 2018 (immatriculation de la SCPI au greffe) jusqu'au 31 décembre 2018.

- Une commission de cession de parts

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

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

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

A ce titre, votre société n'a comptabilisé aucun montant pour l'exercice 2018.

- Une commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers

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

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

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

A ce titre, votre société n'a comptabilisé aucun montant pour l'exercice 2018.

- Une 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 2018.

Paris, le 5 avril 2019
Le Commissaire aux Comptes
Kévin BROSSOLETTE



Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,
Chers associés,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice de la SCPI Kyaneos Pierre clos au 31 décembre 2018.
Votre Conseil de Surveillance a été régulièrement informé des états financiers de la SCPI, et de toutes les informations nécessaires à la réalisation de sa mission de contrôle et de suivi.
Votre Conseil de Surveillance a pu réaliser une visite sur site de l'immeuble situé au 171 route de Beaucaire, à Nîmes, pour pouvoir apprécier le type d'actif ciblé par la SCPI, et les travaux qui ont pu être réalisés.

Votre Conseil de Surveillance, composé depuis le 11/04/2018 de 7 membres élus pour une période de 3 années, s'est réuni pour la première fois en date du 25/03/2019 pour juger avec attention, la situation du patrimoine, la situation locative et le marché des parts de la SCPI.

Le premier exercice de la SCPI Kyaneos Pierre a débuté le 23/04/2018, date de la création de la SCPI, et s'est clôturé le 31/12/2018.
- Les premières souscriptions par les associés fondateurs de la SCPI, en avril 2018, représentent 1040 parts, souscrites au prix de 920€/part*.
S'en suivent une émission de 845 nouvelles parts depuis le 18 juin 2018, date d'ouverture des souscriptions au public, pour un total de 1885 parts créées sur l'exercice.
Aucune part n'a fait l'objet d'une demande de retrait.
- Au cours de cet exercice, la SCPI a acquis 4 immeubles représentant une valeur comptable de 1 492 000€ (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 1 701 350€ au 31 décembre 2018.
- Le résultat distribuable de la SCPI s'élève à 35,27 euros par part au 31 décembre 2018. Kyaneos Asset Management propose à l'assemblée générale annuelle des associés de distribuer 35,25 euros par part en pleine jouissance au titre de l'exercice, à raison d'une affectation de 0,02 euros par part au report à nouveau.
- Le montant des honoraires perçus par la Société de Gestion s'élève à 124 150€ sur l'exercice
- Votre Conseil prend acte des valeurs comptables (901,50€/part), de réalisation (880,70€/part) et de reconstitution (1 067,64€/part). Ces valeurs, servant de référence à la détermination des prix, ont permis de maintenir pour l'exercice 2018, le prix de souscription à 1 000€ et le prix de retrait à 890€.

Votre Conseil de Surveillance vous invite à adopter l'ensemble des résolutions qui vous seront présentées.
Votre Conseil reste attentif aux actions menées par la Société de Gestion pour palier à l'accélération du rythme de la collecte de la SCPI et aux investissements réalisés.
Pour conclure, nous remercions les équipes de Kyaneos AM pour avoir facilité l'accomplissement de notre mission dans le cadre de nos échanges.

Fait à Avignon, le 25 mars 2019
Le Président du Conseil de Surveillance
SARL MARYGOT
Représentée par Monsieur Rodolphe Guillemin

* ce prix réduit correspond au prix de souscription tel qu'établi durant l'exercice, dont la prime d'émission à été diminuée des frais de collecte.

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

ORGANES DE CONTRÔLE ET DE SURVEILLANCE

SOCIÉTÉ DE GESTION

Kyaneos Asset Management
SAS au capital de 250 000€
Siège social : 8, rue d'Annanelle - 84000 Avignon
834 610 313 RCS Avignon
Agrément AMF : GP18000002 du 22/02/18

Président : Monsieur Jérémie Rouzaud
Directeur Général : Monsieur Guillaume Picot

SCPI KYANEOS PIERRE

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

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

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

Dépositiaire
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

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

PROJET DE RÉSOLUTIONS

Les associés de la SCPI Kyaneos Pierre sont convoqués en Assemblée Générale Ordinaire au siège de KYANEOS ASSET MANAGEMENT – 8 rue d'Annanelle, 84000 Avignon :
• sur première convocation, le jeudi 9 mai 2019 à 9 heures,
• sur seconde convocation, dans l'hypothèse où le quorum ne serait pas atteint sur première convocation, le mardi 17 mai 2019 à 9 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 2018 tels qu'ils lui ont été soumis, qui se traduisent par un bénéfice de l'exercice de 41 973€; et propose de donner Quitus à Kyaneos Asset Management pour sa gestion en 2018.

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 2018, conformément à l'article 18 des statuts.

Troisième résolution - Affectation du résultat
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 au titre des exercices antérieurs.
Troisième résolution
L'Assemblée Générale Ordinaire propose de décider l'affectation de résultat suivante :

Le résultat distribuable de l'exercice 2018, soit	41 973 €
En affectation aux dividendes, correspondant aux acomptes déjà versés soit	41 936 €
En affectation au report à nouveau	37 €

Quatrième résolution
L'Assemblée Générale Ordinaire propose d'approuver la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2018, telle qu'elle lui est présentée, qui s'élève à 901,50 € par part.

Cinquième résolution
L'Assemblée Générale Ordinaire propose d'approuver la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2018, telle qu'elle lui est présentée, qui s'élève à 880,70 € par part.

Sixième résolution
L'Assemblée Générale Ordinaire propose d'approuve la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2018, telle qu'elle lui est présentée, qui s'élève à 1 067,64 € par part.

Septième résolution
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.

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION ET DE CONTRÔLE INTERNE

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, responsable de département, collaborateurs exerçant des fonctions de contrôle ou de gestion des risques, … En 2018, 2 collaborateurs ont été identifiés comme preneurs de risques. Le dispositif de rémunération mis en place a pour objectif à la fois de créer un lien entre la rémunération versée et la richesse créée par l'entreprise sur le long terme, et de permettre un alignement entre l'intérêt de l'entreprise, de ses collaborateurs et de ses clients, tout en limitant les risques de conflits d'intérêts potentiels. KYANEOS AM prend en compte dans sa politique de rémunération la nature et le volume de ses activités, sa taille et les risques auxquels elle est susceptible d'être exposée.

2. Elément quantitatif de la rémunération perçue au titre de la performance 2018

En 2018, la rémunération annualisée des collaborateurs de KYANEOS AM s'élève à 107 055€ pour un effectif de 3 ETP, réparti à hauteur de 32,2% pour les cadres supérieurs (1 ETP) et 67,8% pour les gérants et cadres dirigeants (2 ETP). Il s'agit uniquement de salaire puisqu'aucune prime, liée ou non aux résultats, n'a été attribuée aux collaborateurs de Kyaneos AM.
Les collaborateurs de Kyaneos AM ne sont pas directement intéressés aux plus-values des FIA qu'ils gèrent.

3. Procédure de contrôle interne

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement Général de l'AMF, Kyaneos AM s'est dotée d'un dispositif de contrôle interne et de conformité articulé autour des principes suivants :
- une couverture de l'ensemble des activités et des risques de la société ;
- un programme d'activité et un cahier de procédure ;
- un système d'information et les outils informatiques nécessaires à la gestion et aux suivis des FIA gérés ;
- une séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle ;
- un dispositif de contrôle et de suivi des risques ;
- un suivi et contrôle des prestataires et 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 règlementation et des règles de déontologie applicables, de la conformité des opérations, de la mise en œuvre des procédures opérationnelles et de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau. Le RCCI de Kyaneos AM est également Président de la Kyaneos AM et en charge du contrôle des risques

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici



KYANEOS ASSET MANAGEMENT
Société de gestion de portefeuille aggréée
8, rue d'Annanelle - 84000 Avignon