

KEVIN BROSSOLETTE

COMMISSAIRE AUX COMPTES

**OPCI KYANEOS RESIDENTIEL
SPPICAV**

8 rue d'Annanelle

84000 Avignon

**Attestation du Commissaire aux Comptes
Document semestriel d'information au 30 Juin
2019**

KEVIN BROSSOLETTE

COMMISSAIRE AUX COMPTES

OPCI KYANEOS RESIDENTIEL SPPICAV

Société de Gestion : KYANEOS ASSET MANAGEMENT

8 rue d'Annanelle
84000 Avignon

**ATTESTATION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES DOCUMENT SEMESTRIEL
D'INFORMATION AU 30 JUIN 2019**

En notre qualité de commissaire aux comptes de la société de placement à prépondérance immobilière à capital variable KYANEOS RESIDENTIEL et en application des dispositions de l'article L.214-54 du code monétaire et financier relatives au contrôle de l'information périodique, nous avons établi la présente attestation sur les informations figurant dans le rapport semestriel au 30 juin 2019 ci-joint.

Ces informations ont été établies sous la responsabilité des organes de direction de la SPPICAV. Il nous appartient de nous prononcer sur la cohérence des informations contenues dans le rapport semestriel avec la connaissance que nous avons de l'OPCI acquise dans le cadre de notre mission de certification des comptes annuels.

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, qui ne constituent ni un audit ni un examen limité, ont consisté essentiellement à réaliser des procédures analytiques et des entretiens avec les personnes qui produisent et contrôlent les informations données.

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur la cohérence des informations figurant dans le document joint avec la connaissance que nous avons de l'OPCI acquise dans le cadre de notre mission de certification des comptes annuels.

La présente attestation tient lieu de certification de l'exactitude de l'information périodique au sens de l'article L.214-54 du code monétaire et financier.

Paris, le 7 août 2019
Le Commissaire aux Comptes

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'K' followed by 'BROSSOLETTE' in a cursive script.

Kévin BROSSOLETTE

KYANEOS RESIDENTIEL
Rapport semestriel au 30 Juin 2019

STRATEGIE D'INVESTISSEMENT

L'objectif de gestion de la SPPICAV est de constituer un patrimoine majoritairement immobilier complété par des Actifs Financiers visant à proposer aux associés une distribution potentielle régulière de dividendes ainsi qu'une valorisation de leurs actions sur un horizon d'investissement et de détention de long terme, en cherchant à optimiser les niveaux de rendement et de risque des marchés immobilier et financier, sans intention spéculative :

- Avec une exposition cible au marché immobilier (principalement résidentiel et jusqu'à 20% tertiaire) entre 60% minimum et 65% maximum de la valeur de l'actif de la SPPICAV (avec 51% minimum d'actifs immobiliers non cotés).
- Avec une allocation cible aux marchés financiers de 30% de la valeur de l'actif de la SPPICAV, l'exposition maximum étant de 35%. La poche financière sera uniquement investie dans des OPCVM/FIA, composés de tout type de sous-jacents (OPC actions, monétaires, obligataires, diversifiés, stratégie alternative, etc.).
- Une poche de liquidités de 5% minimum complète l'allocation cible.

EVOLUTION DES VALEURS AU 30 JUIN 2019

	Action C		Action R	
	Du 31/12/2018 au 30/06/2019	Depuis l'origine*	Du 31/12/2018 au 30/06/2019	Depuis l'origine*
Evolution Globale (avec dividendes réinvestis)	5,43%	5,42%	n.a.	4,18%
Performance (méthode du taux de rentabilité interne: TRI)	11,3%	7,26%	n.a.	17,44%

* Date de création: Part C: 28 Septembre 2018 et Part D: 29 Mars 2019

CHIFFRES CLES AU 30 JUIN 2019

	Action C	Action R
Valeur Liquidative à l'origine	100.00€/part	100.00€/part

	31/12/2018		30/06/2019	
	Action C	Action R	Action C	Action R
Valeur Liquidative	99,99	n/a	105,42	104,18
Actif Net	2 471 675,78	n/a	4 027 378,60	212 920,15
% actifs Liquides	16,65%	n/a	20,36%	
Dividendes par actions versés sur la période	0	n/a	0	0

ETAT DU PORTEFEUILLE AU 30 JUIN 2019

	31/12/2018		30/06/2019	
	En montant	% des actifs nets	En montant	% des actifs nets
Actifs à caractère immobilier	2 109 894,98	85,36%	3 473 152,37	81,91%
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels		0,00%		0,00%
Parts de société de personnes (SCI)	2 109 894,98	85,36%	3 473 152,37	81,91%
Parts et actions des sociétés non coté à prépondérance immobilière (SAS)		0,00%		0,00%
Actions négociées sur un marché réglementé		0,00%		0,00%
OPCI et organismes étrangers équivalents		0,00%		0,00%
Autres actifs à caractère immobilier		0,00%		0,00%
Depôts et Instruments Financiers non immobiliers		0,00%		0,00%
Depôts		0,00%		0,00%
Actions et valeurs assimilées		0,00%		0,00%
Obligations et valeurs assimilées		0,00%		0,00%
Titres de créances		0,00%		0,00%
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières		0,00%		0,00%
Autres instruments financiers		0,00%		0,00%
Créances		0,00%		0,00%
Dettes	-49 673,60	-2,01%	-96 126,60	-2,27%
Compte courant d'actionnaires		0,00%		0,00%
Dettes financières diverses		0,00%		0,00%
Dettes d'exploitation	-49 673,60	-2,01%	-96 126,60	-2,27%
Disponibilités	411 454,40	16,65%	863 272,98	20,36%
TOTAL	2 471 675,78	100,00%	4 240 298,75	100,00%

actif brut

COMPOSITION DU PORTEFEUILLE AU 30 JUIN 2019

	31/12/2018	30/06/2019
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	0	0
Parts de société de personnes (SCI)	2 109 894,98	3 473 152,37
SCI KR1	2 109 894,98	3 473 152,37

RATIO AU 30 JUIN 2019

	31/12/2018	30/06/2019
Ratio d'endettement de la SPPICAV	1,97%	2,22%
Levier SPPICAV (méthode de l'engagement)	1,02	1,02
Ratio d'endettement de la SCI KR1	0,00%	33,23%
Ratio d'endettement de la SPPICAV avec transparisation de la SCI KR1	1,97%	30,09%
Levier SPPICAV (méthode de l'engagement) avec transparisation de la SCI KR1	1,02	1,43

FRAIS DIRECT SUPPORTE PAR LA SPPICAV AU 30 JUIN 2019

	Du 31/12/2018 au 30/06/2019		Taux annuel proposé
	En montant	% des actifs nets	
Frais de fonctionnement et de gestion	27 133,05	0,94%	2,8%**
Commission de gestion	253,67	0,01%	1,8%**
Autres frais de fonctionnement de la SPPICAV	26 879,38	0,93%	n.a.
Frais d'exploitation immobilière	48 614,00	1,7%	4,5%**
Frais non récurrents***	42 181,51	1,46%	n.a.

* % TTC sur actif net moyen // ** maximum dans le prospectus // ***: Provision pour Commission de Surperformance

ETAT DES SOUSCRIPTIONS/RACHATS ET LIQUIDITES AU 30 JUIN 2019

	31/12/2018		30/06/2019	
	Action C	Action R	Action C	Action R
Nombre d'actions souscrites	24 716,81	n.a	13 484,93	2 043,69
Capitalisation souscrite nette	2 471 680,80	n.a	1 354 050,91	204 368,90

COMMENTAIRE DE GESTION

Kyaneos Résidentiel enregistre au 1er semestre 2019 une performance de 5,43% (31/12/2018 au 30/06/2019).

Trois acquisitions ont été réalisées au cours de la période:

* Un ensemble immobilier composé de 2 immeubles (8 appartements) et 6 maisons (dont 2 mitoyennes), situé à Nîmes Résidence Méditerranée. Cet ensemble immobilier a nécessité d'importantes rénovations, en particulier sur l'efficacité énergétique des maisons. Les logements sont en cours de relocation après travaux. La date prévisionnelle de fin de travaux est fixée à la fin du mois de juillet.

* Un ensemble immobilier composé de 24 appartements et un local professionnel réparti sur 2 immeubles ainsi que 2 maisons mitoyennes, situé à Avignon, chemin de courtine. Cet ensemble immobilier a nécessité des travaux de remise en état, principalement de propreté. Nous souhaitons faire évoluer l'environnement de la résidence et les travaux devraient être finalisés en fin d'année 2019.

* Un immeuble composé de 10 appartements, 3 locaux commerciaux et 2 locaux professionnels, situé avenue des anciens combattants à Aimargues. Cet immeuble ne nécessitait aucuns travaux et était entièrement loué. Nous allons installer des pompes à chaleurs dans les appartements.

FISCALITE

Le régime fiscal de la SPPICAV est communément appelé "SIC". Il exonère d'impôt sur les sociétés la SPPICAV ainsi que ses filiales en contrepartie d'obligations de distribution fixée par la loi

RISQUES DE CET INVESTISSEMENT

* Risque de perte en capital

La perte en capital se produit lors du rachat d'une action à un prix inférieur à sa valeur de souscription. La SPPICAV n'offre aucune garantie de protection en capital. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement. Les investisseurs ne devraient pas réaliser un investissement dans la SPPICAV s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.

* Risque lié à la gestion discrétionnaire

Le style de gestion pratiqué par la SPPICAV repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et/ou sur la sélection des actifs. Il existe un risque que la SPPICAV ne soit pas investie à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants. La performance de la SPPICAV peut être inférieure à l'objectif de gestion et la valeur liquidative de la SPPICAV peut enregistrer une performance négative.

* Risque lié à l'endettement (effet de levier)

La SPPICAV aura recours à l'endettement dans les conditions indiquées au paragraphe « 3.3.a. » et « 3.3.d. » ci-dessus. Dans une telle hypothèse, les fluctuations de marché peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations de marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SPPICAV mais également les risques de perte.

* Risque lié aux marchés financiers

La fluctuation des cours des actifs financiers de la SPPICAV (y compris les investissements indirects en OPCVM d'actions de sociétés à prépondérance immobilière cotées sur un marché réglementé français ou européen) peut avoir une influence positive ou négative sur la valeur liquidative de la SPPICAV. Le risque de marché est le risque d'une baisse générale du cours des actifs financiers dans lesquels la SPPICAV investit, conduisant ainsi à une baisse de la valeur liquidative de la SPPICAV.

En particulier, les risques liés aux marchés financiers peuvent être :

- Le risque action : la Société de Gestion ne peut investir et supporter ce risque indirectement que dans le cadre d'investissement via des OPCVM/FIA investissant dans des actions. Ainsi, en cas de baisse de la valeur des actions composant ces OPCVM/FIA dans lesquelles la SPPICAV a investi, la valeur liquidative de la SPPICAV pourrait baisser.
- Les risques de taux : Le risque de taux est le risque de dépréciation des actifs financiers découlant de la variation des taux d'intérêt. A titre d'exemple, le prix d'une obligation à taux fixe tend à baisser en cas de hausse des taux d'intérêt. La SPPICAV ne peut subir ce risque qu'indirectement via des OPCVM/FIA investis en instruments financiers de taux.
- Le risque de crédit : En cas de dégradation de la qualité de crédit ou de faillite de son émetteur, le prix d'une obligation détenue indirectement par la SPPICAV via des OPCVM/FIA peut baisser. Cela peut donner lieu à une baisse de la Valeur Liquidative de la SPPICAV.
- Le risque de change : En cas de baisse d'une devise dans laquelle la SPPICAV est (indirectement) investie, la Valeur Liquidative de la SPPICAV pourrait baisser.