

OPCI
KYANEOS
RÉSIDENTIEL
RAPPORT ANNUEL 2018

WWW.KYANEOSAM.COM

KYANEOS AM

Société de gestion de portefeuille
8, rue d'Annanelle - 84000 Avignon
contact@kyaneosam.com
www.kyaneosam.com
04 65 81 12 65



SOMMAIRE

AVERTISSEMENTS	1
RAPPEL DE LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT	2
RAPPORT DE GESTION	3
COMPTES ANNUELS	4
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	5-12
ORGANES DE CONTRÔLE ET DE SURVEILLANCE	13
PROJETS DE RÉSOLUTIONS	14
POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION ET CONTRÔLE INTERNE	15

AVERTISSEMENTS

AVERTISSEMENTS

L'OPCI 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'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 l'OPCI, 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 l'OPCI Kyaneos Résidentiel géré 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 l'OPCI 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.

STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

L'OPCI KYANEOS RÉSIDENTIEL ASSOCIE INVESTISSEMENT IMMOBILIER RÉSIDENTIEL (51% MINIMUM), PLACEMENTS FINANCIERS (35% MAXIMUM) ET LIQUIDITÉS (5% MINIMUM), DANS UNE OPTIQUE DE DIVERSIFICATION DU PATRIMOINE ET DE DISTRIBUTION POTENTIELLE DE REVENUS À LONG TERME. L'OPCI EST ACCESSIBLE AUX CONTRATS D'ASSURANCE VIE, CONTRATS DE CAPITALISATION ET COMPTES TITRES.



RENDEMENT

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

Potentielle distribution de dividendes et revalorisation des actions.



TRANSITION ÉNERGETIQUE

PARTICIPER À LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

Kyaneos s'engage à ce qu'au moins 90% du parc immobilier de l'OPCI obtiennent un DPE supérieur ou égal à D dans les 12 mois suivants l'acquisition.



QUALITÉ DU LOGEMENT

AMÉLIORER LA QUALITÉ DE L'HABITAT EN FRANCE

Kyaneos s'engage à ce qu'au moins 90% des logements détenus par l'OPCI obtiennent une note supérieure ou égale à 6/10 dans les 12 mois suivants l'acquisition.

Pour plus d'informations sur la méthodologie de calcul adoptée pour rendre compte des économies d'énergie, se référer à la [p4](#).

VOTRE INVESTISSEMENT EST ALLOUÉ DE LA MANIÈRE SUIVANTE:

51% min.

POCHE IMMOBILIÈRE

La poche immobilière est composée essentiellement d'immeubles à usage d'habitation, situés en France.

35% max.

ACTIFS FINANCIERS

La poche d'actifs financiers peut être investie dans tout type de fonds (actions, obligations, stratégie alternative, etc.)

5% min.

LIQUIDITÉS

L'OPCI conserve en permanence un minimum de 5% de liquidités.

RAPPORT DE GESTION

Récapitulatif

L'OPCI Kyaneos Résidentiel a été créé le 24 Septembre 2018 avec une part C dont la valorisation était de 100€. La SCI KR1 a été créée afin de détenir le parc immobilier de l'OPCI Kyaneos Résidentiel. La SCI KR1 a été créée avec un capital initial de 10 000€ réparti sur 100 parts de 100€. 99 parts étaient détenus par l'OPCI Kyaneos Résidentiel et 1 part par Kyaneos Asset Management.

Au 31 décembre, la SCI KR1 était constituée de 21 100 parts dont 21 099 sont détenus par l'OPCI Kyaneos Résidentiel.

Aucune acquisition d'immeuble ou d'instruments financier n'a été effectuée en 2018.

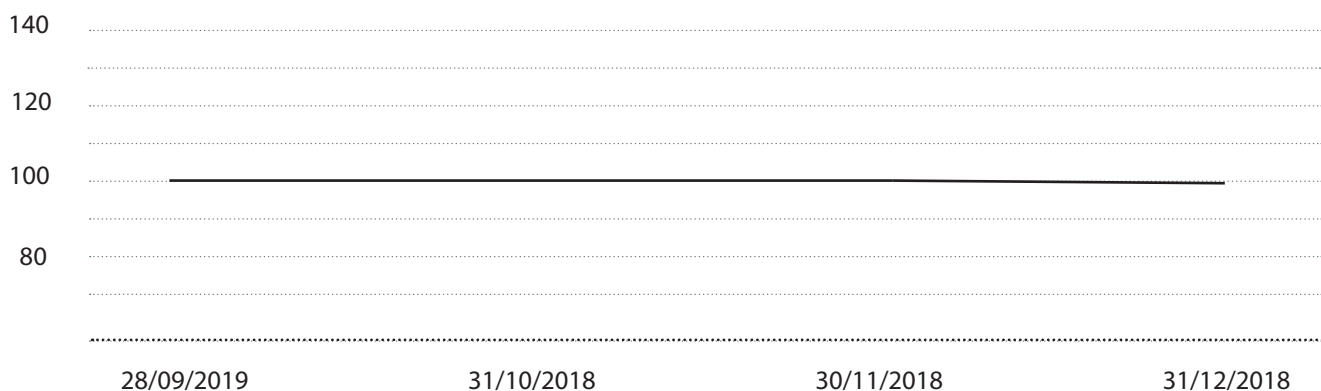
Il y a eu 5,02€ de frais bancaire sur la SCI KR1 ce qui justifie que la Valeur Liquidative du fonds est de 99,99€ au 31 décembre 2018.

Concernant les frais de l'OPCI Kyaneos Résidentiel en 2018 :

- Les frais acquis à l'OPCI étaient de 2%
- Les frais de gestion et de fonctionnement étaient de 0%

Valeurs liquidatives

Date d'établissement	Valeur liquidative	Nombre d'actions	Actif net
28/09/2018	100€	2000	200 000,00€
31/10/2018	100€	4519,608	451 960,80€
30/11/2018	100€	23 263,968	2 326 396,80€
31/12/2018	99,99€	24 716,808	2 471 675,78€





COMPTES ANNUELS

L'exercice 2018 analysé ici court du 24 septembre 2018 (immatriculation de l'OPCI au greffe) jusqu'au 31 décembre 2018.

Synthèse

En 2018, l'OPCI Kyaneos Résidentiel n'a réalisé aucune acquisition. Les seuls mouvements correspondent à :

- Les souscriptions pour un montant total de 2 471 680,8 euros, auxquelles s'ajoutent 46 527,90 euros de frais acquis à l'OPCI
- Création de la SCI KR1, destinée à détenir l'actif immobilier de l'OPCI Kyaneos Résidentiel.

La SCI KR1 a été créée avec un capital initial de 10 000€, détenue à 99%, soit 99 parts, par l'OPCI Kyaneos Résidentiel et 1%, soit 1 part, par Kyaneos AM. La SCI KR1 est une SCI à capital variable dont le capital social maximal est de 500 mlns d'euros.

L'OPCI Kyaneos Résidentiel a ensuite investi 2,1 mlns d'euros, soit 21 000 parts dans la SCI KR1 à une valeur identique à celle de la création (100€ par parts).

La SCI KR1 a supporté des frais bancaires de 5,02€.

Au 31/12/2018, l'actif net de l'OPCI s'élevait donc au montant total des souscription diminué des frais bancaires de 5,02€ (supporté par la SCI KR1), soit $2\,471\,680,8 - 5,02 = 2\,471\,675,78$ euros

En conséquence, la valeur liquidative de l'OPCI s'élève à 99,99€ (troncature au centième d'euros) au 31/12/2018.

A la vue du peu d'opération (uniquement les frais bancaires de 5,02€ supportés par la SCI KR1), nous n'avons pas réalisé l'ensemble des tableaux comptables pour l'année 2018.

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

L'exercice 2018 analysé ici court du 24 septembre 2018 (immatriculation de l'OPCI au greffe) jusqu'au 31 décembre 2018.

Opinion

Conformément à la mission qui nous a été confiée par le Président de la société de gestion de portefeuille, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SPPICAV OPCI KYANEOS RESIDENTIEL relatifs à l'exercice de 3,5 mois clos le 31 décembre 2018, tels que joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la SPPICAV 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 14 septembre 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 portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Comme indiqué dans l'annexe des comptes annuels, votre société applique les principes et méthodes comptables définis par le Règlement ANC n°2014-06 du 2 octobre 2014 modifié. Dans le cadre de notre travaux, nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions comptables.

La note 1.1 des règles et méthodes comptables relative aux règles d'évaluation des actifs immobiliers, mentionne l'intervention de deux experts externes en évaluation et précise les modalités de détermination de la valeur des actifs immobiliers par la société de gestion.

Nos travaux ont consisté à apprécier les approches retenues pour déterminer la valeur actuelle des actifs immobiliers et à en vérifier l'application.

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

L'exercice 2018 analysé ici court du 24 septembre 2018 (immatriculation de l'OPCI au greffe) jusqu'au 31 décembre 2018.

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 de gestion du Président 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 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 direction d'évaluer la capacité de la SPICAV 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 SPICAV ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président.

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 SPICAV. 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 ;

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

L'exercice 2018 analysé ici court du 24 septembre 2018 (immatriculation de l'OPCI au greffe) jusqu'au 31 décembre 2018.

- 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 SPPICAV 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 7 mai 2019
Le Commissaire aux Comptes
Kévin BROSSOLETTE



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

L'exercice 2018 analysé ici court du 24 septembre 2018 (immatriculation de l'OPCI au greffe) jusqu'au 31 décembre 2018.

Sommaire des comptes annuels

Bilan - Actif

Bilan - Passif

Compte de résultat

Annexe

1 - Règles et méthodes comptables

2 - Evolution de l'actif net

3 - Compléments d'information

3.1 – Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels, parts des sociétés de personnes article L.214-36 2° et 3°

Ventilation des immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels

Evolution de la valeur actuelle des parts et actions article 2° et 3° de l'article L.214-36

3.2 – Autres actifs à caractère immobilier

3.3 – Inventaire détaillé des autres actifs à caractère immobilier, dépôts et instruments financiers non immobiliers (autres que les actifs faisant l'objet des paragraphes 3.1 et 3.2.)

3.4 - Décomposition des créances

3.5 - Capitaux propres

3.6 - Dettes

Décomposition des dettes

Ventilation des emprunts par maturité résiduelle

Ventilation des emprunts par nature d'actifs

Emprunts à taux fixe

3.7 - Détail des provisions

3.8 - Produits et charges de l'activité immobilière

3.9 – Produits et charges sur opérations financières

3.10 – Autres produits et autres charges

3.11 - Frais de gestion

3.12 – Résultat sur cession d'actifs

3.13 - Engagements reçus et donnés

3.14 - Tableau d'affectation du résultat

Tableau des acomptes versés au titre de l'exercice

3.15 - Tableau des Filiales et des Participations

BILAN au 31/12/2018 en devise Euro

ACTIF	Exercice 31/12/2018	Exercice
ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER	2 109 894,98	
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	-	
Contrat de Crédit Bail	-	
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 2°	-	
Parts et actions des sociétés article L.214-36 3°	2 109 894,98	
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 4°	-	
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents article L.214-36 5°	-	
Avance preneur sur crédit bail	-	
Autres actifs à caractère immobilier¹	-	
DEPOTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS	-	
Dépôts	-	
Actions et valeurs assimilées	-	
Obligations et valeurs assimilées	-	
Titres de créances	-	
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	-	
Opérations temporaires sur titres	-	
Instruments financiers à terme	-	
CREANCES LOCATAIRES	-	
AUTRES CREANCES	-	
DEPOTS A VUE	411 454,40	
TOTAL DE L'ACTIF	2 521 349,38	

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

L'exercice 2018 analysé ici court du 24 septembre 2018 (immatriculation de l'OPCI au greffe) jusqu'au 31 décembre 2018.

PASSIF	Exercice 31/12/2018	Exercice
CAPITAUX PROPRES		
Capital ²	2 471 675,78	
Report des plus-values nettes ³	-	
Report des résultats nets antérieurs ³	-	
Résultat de l'exercice	-	
Acomptes versés au cours de l'exercice ³	-	
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (Montant représentatif de l'actif net)	2 471 675,78	
PROVISIONS	-	
INSTRUMENTS FINANCIERS	-	
Opérations de cessions	-	
Opérations temporaires sur titres	-	
Instruments financiers à terme	-	
DETTES	49 673,60	
Dettes envers les établissements de crédit	-	
Comptes courants actionnaires	-	
Dépôts de garantie reçus	-	
Autres dettes d'exploitation	49 673,60	
TOTAL DU PASSIF	2 521 349,38	

¹ Y compris les avances en compte courant consentis par l'OPCI, les dépôts et cautionnements versés.

² Capital sous déduction du capital souscrit non appelé.

³ Y compris les comptes de régularisation.

COMPTE DE RÉSULTAT

Néant

1. REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont présentés sous la forme prévue par le Règlement ANC n°2014-06 du 2 octobre 2014 relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier (OPCI).

1.1. Méthode de valorisation des actifs à caractère immobilier

La Valeur Liquidative est égale à la valeur de l'actif net divisée par le Nombre Total d'Actions.

a - Actifs immobiliers

Les Actifs Immobiliers sont évalués par la Société de Gestion, à leur valeur de marché sur la base de valeurs d'expertise fournies par les experts externes en évaluation. Conformément à la Charte de l'expertise, cette valeur de marché s'apprécie selon deux manières :

- selon la valeur vénale de l'Actif Immobilier. La valeur vénale correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait raisonnablement être cédé en cas de vente amiable au moment de l'expertise. La valeur vénale d'un bien immobilier peut être définie dans deux hypothèses :

- la valeur d'un bien libre ou supposé tel, partant du principe que le bien est vacant et libre de tout titre d'occupation ;

- la valeur du bien "occupé", qui tient compte de la présence dans les lieux d'occupants, titrés ou non. Dans ce dernier cas, la valeur dépend aussi des conditions juridiques et financières de l'occupation et de la qualité du ou des occupants.

La valeur vénale est exprimée en valeur nette, i.e. hors frais d'acquisition, hors droits et hors taxes. En règle générale la valeur vénale est déterminée, soit par une approche par comparaison directe, soit par la capitalisation ou actualisation d'un revenu théorique ou effectif ; et

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

L'exercice 2018 analysé ici court du 24 septembre 2018 (immatriculation de l'OPCI au greffe) jusqu'au 31 décembre 2018.

- selon la valeur vénale de l'Actif Immobilier. La valeur vénale correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait raisonnablement être cédé en cas de vente amiable au moment de l'expertise. La valeur vénale d'un bien immobilier peut être définie dans deux hypothèses :
 - la valeur d'un bien libre ou supposé tel, partant du principe que le bien est vacant et libre de tout titre d'occupation ;
 - la valeur du bien "occupé", qui tient compte de la présence dans les lieux d'occupants, titrés ou non. Dans ce dernier cas, la valeur dépend aussi des conditions juridiques et financières de l'occupation et de la qualité du ou des occupants.La valeur vénale est exprimée en valeur nette, i.e. hors frais d'acquisition, hors droits et hors taxes. En règle générale la valeur vénale est déterminée, soit par une approche par comparaison directe, soit par la capitalisation ou actualisation d'un revenu théorique ou effectif ; et
 - selon la valeur locative de l'Actif Immobilier. La valeur locative s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un bail. Elle correspond donc au loyer de marché qui doit pouvoir être obtenu d'un bien immobilier aux clauses et conditions usuelles des baux pour une catégorie de biens et dans une région donnée. La valeur locative de marché doit être distingué de tout versement en capital, parallèlement ou en sus du loyer, soit au locataire précédent (droit au bail), soit au propriétaire (pas de porte, droit d'entrée, indemnité de changement d'activité, etc.). La valeur locative est exprimée hors taxes et hors charges locatives refacturées au preneur.
- La Société de Gestion fixe à chaque Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative, sous sa responsabilité, la valeur de chacun des Actifs Immobiliers détenus.

(a) Immeubles et droits réels détenus directement par la SPPICAV ou par les sociétés répondant aux conditions posées par l'article R. 214-83 du Code monétaire et financier dans lesquelles la SPPICAV détient une participation directe ou indirecte

La SPPICAV désigne deux experts externes en évaluation (dénommés respectivement ci-après E1 et E2) dont le mandat a une durée de 4 ans. Le premier de ces deux experts (E1) réalise pour chaque actif, au moins une fois par an, une expertise immobilière détaillée et au moins trois fois par an, et à trois mois d'intervalle, une évaluation. Dans son expertise, cet expert est tenu de préciser la valeur retenue, l'intégralité des calculs effectués ainsi que les éléments ayant servi de base à son expertise.

Chaque évaluation par le premier expert externe en évaluation (E1) fera l'objet pour chaque actif d'un examen critique de la part du second expert externe en évaluation (E2).

Il est organisé une rotation des experts externes en évaluation pour un même actif sur une base annuelle. Ainsi, en année N, l'expert externe en évaluation E1 sera en charge de l'expertise immobilière complète avec visite de l'immeuble, alors que l'expert externe en évaluation E2 effectuera un examen critique de l'évaluation effectuée par E1.

En année N+1, l'évaluation du même bien sera le fait de l'expert externe en évaluation E2 tandis que l'expert externe en évaluation E1 effectuera un examen critique de l'évaluation effectuée par E2.

Les écarts entre la valeur retenue par la Société de Gestion et celles déterminées trimestriellement par les deux experts sont mentionnés dans les documents d'information périodiques et le rapport annuel. Ils sont documentés.

(b) Immeubles et droits réels détenus indirectement par les sociétés ne répondant pas aux conditions fixées aux 2° et 3° de l'article R. 214-83 du Code monétaire et financier dans lesquels la SPPICAV détient une participation

La Société de Gestion établit la valeur de la participation et les experts externes en évaluation procèdent à l'examen critique des méthodes de valorisation utilisées et de la pertinence de la valeur retenue pour les Actifs Immobiliers. Cet examen critique a lieu au moins quatre fois par an, à trois mois d'intervalle au maximum.

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

L'exercice 2018 analysé ici court du 24 septembre 2018 (immatriculation de l'OPCI au greffe) jusqu'au 31 décembre 2018.

(c) S'agissant des parts ou actions d'OPCI ou d'organismes de droit étrangers équivalents mentionnés au 5° de l'article L.214-36 du Code monétaire et financier dans lesquels la SPICAV détient une participation.

Ces parts ou actions sont évaluées à leur dernière Valeur Liquidative connue.

(d) Valorisation des immeubles en cours de construction

Les immeubles en cours de construction sont valorisés à leur valeur actuelle représentée par leur valeur de marché en l'état d'achèvement au jour de l'évaluation. En cas d'utilisation de modèles financiers prospectifs, la valeur actuelle est déterminée en tenant compte des risques et incertitudes subsistant jusqu'à la date de livraison.

Si la valeur actuelle ne peut être déterminée de manière fiable, les actifs immobiliers non négociés sur un marché réglementé sont maintenus à leur prix de revient. En cas de perte de valeur, la valeur de l'actif est révisée à la baisse.

Avances en compte courant

Ces actifs sont évalués à leur valeur nominale à laquelle s'ajoute les intérêts courus pour la rémunération de la période, tenant compte, le cas échéant, de provisions pour dépréciation.

1.2. Méthode de valorisation des dépôts et instruments financiers non immobiliers

Les parts ou actions d'OPCVM et de FIA à vocation générale sont évaluées sur la base de leur dernière valeur liquidative connue au jour de l'évaluation, ou à leur dernier actif net réévalué connu.

1.3. Mode de comptabilisation des produits

Le mode de comptabilisation retenu pour l'enregistrement des revenus est celui du revenu couru.

1.4. Mode de comptabilisation des coûts et dépenses ultérieurs

Les dépenses significatives de remplacement ou de renouvellement, les dépenses de gros entretien sont enregistrées en actif elles sont à comptabiliser en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné.

Les dépenses et coûts qui ne répondent pas aux critères de comptabilisation d'un actif, comme les charges courantes d'entretien et de maintenance sont comptabilisés en charges, comme les charges courantes d'entretien et de maintenance.

1.5. Mode de comptabilisation des commissions de souscription (part fixe et part variable)

Les commissions payées par le souscripteur et destinées à couvrir, les frais d'acquisitions des actifs immobiliers, sont comptabilisées en dettes et portées en comptes de capitaux lors de la réalisation des opérations que ces frais couvrent.

1.6. Mode d'enregistrement des frais de transaction et d'acquisition

Les entrées et cessions d'Actifs Immobiliers sont comptabilisées frais inclus. Les entrées et cessions de titres sont comptabilisées frais inclus.

1.7. Méthode d'évaluation et de comptabilisation des dépréciations sur créances locatives

Néant

1.8. Méthode d'évaluation et de comptabilisation des provisions pour risques

Néant

1.9. Méthode de calcul des frais de gestion fixes

Les frais de fonctionnement et de gestion supportés de manière récurrente par l'OPCI sont calculés et communiqués par la Société de Gestion :

Sur actif net : 2.8% TTC maximum dont 1.8% TTC, pour la rémunération de la société de gestion.

1.10. Méthode de calcul des frais de gestion variables / 1.11. Changement de méthode ou de réglementation / 1.12. Indication des changements soumis à l'information particulière des porteurs / 1.13. Indication et justification des changements d'estimation et modalités d'application / 1.14. Indication de la nature des erreurs corrigées au cours de l'exercice

Néants.

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

L'exercice 2018 analysé ici court du 24 septembre 2018 (immatriculation de l'OPCI au greffe) jusqu'au 31 décembre 2018.

A l'assemblée générale de l'OPCI KYANEOS RESIDENTIEL,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, 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, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société 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.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée Générale, en application des dispositions de l'article L.227-10 du code de commerce.

Paris, le 7 mai 2019
Le Commissaire aux Comptes
Kévin BROSSOLETTE





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

OPCI KYANEOS RÉSIDENTIEL

Siège social : 8, rue d'Annanelle - 84000 Avignon
839 154 614 RCS Avignon
Agrément AMF : SPI20180023 du 20/07/2018
Représentée par la Société Kyaneos Asset Management

Commissaire aux comptes

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

Dépositaire

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

Expert externe en évaluation

Titulaire : Adéquation expertise, gérée par Monsieur Laurent Gouttenoire
31 rue Mazenod - 69003 Lyon
Suppléant : Crédit Foncier Expertise - 24 rue des Capucines - 75002 Paris



PROJET DE RÉSOLUTIONS

Les actionnaires de l'OPCI Kyaneos Résidentiel sont convoqués en Assemblée Générale Ordinaire au siège de KYANEOS ASSET MANAGEMENT – 8 rue d'Annanelle, 84000 Avignon :

- le vendredi 24 mai 2019 à 09h00

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

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, statuant en la forme ordinaire, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise, du rapport de gestion et du commissaire aux comptes, propose d'approuver expressément dans toutes leurs parties ces rapports et les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018 tels qu'ils lui sont présentés. Elle constate qu'au 31 décembre 2018, le capital de la Société atteignait la somme de 2 471 675,78 euros

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, statuant en la forme ordinaire, en application de l'article 223 quater du Code Général des Impôts, propose de prendre acte que les comptes de l'exercice écoulé ne comprennent pas de dépenses non déductibles du résultat fiscal, visées au 4 de l'article 39 du Code Général des Impôts.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, statuant en la forme ordinaire, propose de donner quitus à la société de gestion pour l'exécution de son mandat au titre de l'exercice écoulé.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, statuant en la forme ordinaire, propose de constater la perte de 5,02€ sur l'exercice 2018.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, statuant en la forme ordinaire, propose de conférer tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal des délibérations pour l'accomplissement de toutes formalités légales de publicité.

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. Élément quantitatif de la rémunération perçue au titre de la performance 2017

En 2018, la rémunération annualisée des collaborateurs de KYANEOS AM s'élève à 180 000€ pour un effectif de 3 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 réglementation et des règles de déontologie applicables, de la conformité des opérations, de la mise en œuvre des procédures opérationnelles et de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau. Le RCCI de Kyaneos AM est également Président de la Kyaneos AM et en charge du contrôle des risques
- un troisième niveau de contrôle (contrôle périodique), également externalisé à un prestataire spécialisé.

