

2020

Rapport annuel – OPCI Kyaneos Résidentiel





SOMMAIRE

1.....	Organes de gestion et d'administration	2
a.....	La société de gestion : Kyaneos Asset Management	2
b.....	L'OPCI Kyaneos Résidentiel	2
2.....	Rapport de gestion	3
3.....	Contrôle interne	4
4.....	Comptes annuels	6
5.....	Rapport du Commissaire aux Comptes	11
6.....	Projet de résolution	12



ORGANES DE GESTION ET D'ADMINISTRATION

La société de gestion : Kyaneos Asset Management

Président : Jérémie Rouzaud
Directeur Général : Guillaume Picot

L'OPCI Kyaneos Résidentiel

Président :
La société de gestion Kyaneos Asset Management, représentée par son président
Jérémie Rouzaud

Commissaire aux comptes :
Mr. Kévin Brossolette - FI Partners, 22 bis rue Laffitte 75 009 Paris

Experts Externes en évaluation :
Mr. Laurent Gouttenoire - Cabinet Adéquation, 31 Rue Mazenod, 69003 Lyon
Crédit Foncier Expertise - 24 rue des Capucines, 75 002 Paris

Banque Dépositaire :
Société Générale Securities Services

RAPPORT DE GESTION

En 2020, l'OPCI Kyaneos Résidentiel n'a réalisé aucune acquisition. Les travaux se sont terminés et les appartements ont été progressivement mis en location.

Pour rappel, le parc immobilier (détenu indirectement via la SCI KR1) est le suivant :

Ville	Valeur d'acquisition frais d'intermédiaire inclus	Descriptif	Nombre de lots	Surface habitable
Avignon	2 050 000	22 appartements répartis sur 2 immeubles et deux maisons mitoyennes, 26 places de parking	24	1392
Nîmes	950 000	8 appartements répartis sur 2 immeubles et 6 maisons (dont 2 mitoyennes) avec Jardin	14	950
Aimargues	1 150 000	9 appartements, 3 commerces et 2 bureaux	14	490
Toulon	1 050 000	11 appartements et 3 commerces	13	809

Au 31 décembre, la SCI KR1 représente 90.5% de l'actif net de l'OPCI, le solde étant investi en liquidité uniquement.

Pour rappel, notre ratio cible concernant la poche immobilière est de 65% mais nous avons prévu d'être surinvesti pendant la phase de lancement : le ratio sera respecté au plus tard 3 ans après le lancement de l'OPCI (septembre 2018).

CONTROLE 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 délégués.

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.

Politique de rémunération

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 8 juin 2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la politique de rémunération de **votre** Société de Gestion intègre les exigences réglementaires applicables aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés. Ces collaborateurs sont identifiés comme étant des preneurs de risques : membres du Directoire, gérants immobilier, responsables de département, collaborateurs exerçant des fonctions de contrôle ou de gestion des risques, ...

Au 31 décembre 2020, 5 collaborateurs sont identifiés comme preneurs de risques.

Par souci de transparence et étant donné la croissance de la société Kyaneos AM, nous avons décidé d'indiquer les salaires du mois de décembre et d'annualiser (i.e.

multiplier par 12) pour que le résultat soit compréhensible de tous et reflète au mieux la réalité. Ainsi, en décembre 2020, sur les 13 collaborateurs de Kyaneos AM, 5 sont identifiés comme preneurs de risques et leur rémunération est égale à un total brut annuel de 305 000€ (51%). La rémunération des 8 collaborateurs (dont 2 sont à temps partiel, donc 7,6 équivalents temps plein) non preneurs de risque est égale à 295 000€ (49%).

COMPTES ANNUELS

Bilan au 31/12/2020 en devise Euro

ACTIF	Exercice 12/31/2020	Exercice 12/31/2019
ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER	4,726,709.46	4,587,481.37
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°	4,726,709.46	4,587,481.37
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 immobilier ¹		
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	530,689.26	531,065.90
TOTAL DE L'ACTIF	5,257,398.72	5,118,547.27

PASSIF	Exercice 12/31/2020	Exercice 12/31/2019
CAPITAUX PROPRES		
Capital ²	5,388,271.72	5,078,789.17
Report des plus-values nettes ³		
Report des résultats nets antérieurs ³	-81,651.87	
Résultat de l'exercice	-82,517.44	-81,651.87
Acomptes versés au cours de l'exercice ³		
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (Montant représentatif de l'actif net)	5,224,102.41	4,997,137.30
PROVISIONS		
INSTRUMENTS FINANCIERS		
Opérations de cessions		
Opérations temporaires sur titres		
Instruments financiers à terme		
DETTES	33,296.31	121,409.97
Dettes envers les établissements de crédit		
Comptes courants actionnaires		
Dépôts de garantie reçus		
Autres dettes d'exploitation	33,296.31	121,409.97
TOTAL DU PASSIF	5,257,398.72	5,118,547.27

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 au 31/12/2020 en devise Euro

COMPTE DE RESULTAT	Exercice 12/31/2020	Exercice 12/31/2019
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers	-	-
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-	-
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	-	-
TOTAL I	-	-
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières	-	-
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-	-
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	-	-
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	-	-
TOTAL II	-	-
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (I - II)	-	-
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
Autres produits financiers	-	-
TOTAL III	-	-
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
Autres charges financières	-	-
TOTAL IV	-	-
RESULTAT SUR OPERATIONS FINANCIERES (III - IV)	-	-
Autres produits (V)		
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	-81,587.44	-65,498.13
Autres charges (VII)		
RESULTAT NET (au sens de l'article L.214-107) (I - II + III - IV + V - VI)	-81,587.44	-65,498.13
Produits sur cessions d'actifs		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-	-
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et inst. financiers non i	-	-
TOTAL VIII	-	-
Charges sur cessions d'actifs		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilié	-	-
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et inst. financiers non immobiliers	-	-
TOTAL IX	-	-
RESULTAT SUR CESSIONS D'ACTIFS (VIII - IX)	-	-
RESULTAT DE L'EXERCICE AVANT COMPTES DE REGULARISATION (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)	-81,587.44	-65,498.13
Comptes de régularisation (X)	-930.00	-16,153.74
RESULTAT DE L'EXERCICE (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/-)	-82,517.44	-81,651.87

La SCI KR1 n'ayant pas distribué de dividendes : l'OPCI Kyaneos Résidentiel n'a eu aucun revenus en 2020.

Evolution de l'actif net en devise Euro

Evolution de l'actif net	Exercice 12/31/2020	Exercice 12/31/2019
Actif net en début d'exercice	4,997,137.30	2,471,675.78
Souscriptions (y.c. les commissions de souscription, droits et taxes acquis)	1,573,536.86	2,702,715.10
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	-1,404,212.40	-405,741.10
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)		
Différences de change		
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	139,228.09	310,139.39
· Différence d'estimation exercice N	449,362.46	310,134.37
· Différence d'estimation exercice N-1	310,134.37	5.02
Variation de la différence d'estimation des dépôts et inst. financiers non immobiliers		
· Différence d'estimation exercice N		
· Différence d'estimation exercice N-1		
Distribution de l'exercice précédent ¹		
Résultat net de l'exercice avant comptes de régularisation	-81,587.44	-81,651.87
Acomptes versés au cours de l'exercice :		
· sur résultat net ¹		
· sur cessions d'actifs ¹		
Autres éléments ²		
Actif net en fin d'exercice	5,224,102.41	4,997,137.30

¹ Versements au sens des articles L.214-128 et L.214-140.

² Le contenu de cette ligne fait l'objet d'une explication précise.

Evolution de la valeur actuelle	Exercice 12/31/2019	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 12/31/2020	Frais
Parts des sociétés de personnes art. L.214-36 2°	-	-	-	-	-	-
Parts et actions des sociétés art. L.214-36 3°	4,587,481.37	-	-	139,228.09	4,726,709.46	-
Total	4,587,481.37	-	-	139,228.09	4,726,709.46	-
Total frais inclus						-

Capitaux propres

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts ¹	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	-	-	4,499.37
Rachats réalisées	14,369.500	1,436,949.98	-
Montants nets	-14,369.49980	-1,436,949.98	4,499.37

¹ Hors frais et commissions.

Capital souscrit appelé / non appelé	Exercice 12/31/2019	Exercice 12/31/2020	Variation de l'exercice
Capital souscrit appelé			
Capital souscrit non appelé			
Capital souscrit	-	-	-

Pourcentage de libération du capital souscrit :

Décomposition du poste au bilan	Exercice 12/31/2020	Exercice 12/31/2019
Capital	5,388,271.72	5,078,789.17
Report des plus-values nettes		-
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes		-
Report des résultats nets antérieurs		-
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs		-
Résultat de l'exercice	-82,517.44	-81,651.87
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice		-
Acomptes versés au cours de l'exercice		-
Compte de régularisation des acomptes versés au cours de l'exercice		-
Total des capitaux propres (actif net)	5,388,271.72	4,997,137.30

Dettes

Décomposition du poste au bilan	Exercice 12/31/2020	Exercice 12/31/2019
Emprunts	-	-
Concours bancaires courants	-	-
Total des dettes envers les établissements de crédit	-	-
Avances en compte courant consenties à l'OPCI	-	-
Intérêt des avances en comptes courants	-	-
Total des comptes courants actionnaires	-	-
Total des dépôts de garantie reçus	-	-
Frais de fonctionnement et de gestion à payer	-	-
Locataires créditeurs	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	-	-
Etat et autres collectivités	-	-
Autres créditeurs	4,499.37	61,651.55
Produits constatés d'avance	-	-
Total des autres dettes d'exploitation	4,499.37	61,651.55

Ce tableau de décomposition des dettes ne concerne que l'OPCI Kyaneos Résidentiel et les seules dettes sont les provisions pour frais administratifs (dépositaire, commissaire aux comptes, comptable etc.).

Cependant, il est important de souligner qu'il y a également des dettes au niveau de la SCI KR1. Ainsi, en ajoutant l'endettement de la SCI KR1 à celui de l'OPCI Kyaneos Résidentiel, on atteint un taux d'endettement total (aussi appelé « avec transposition de la SCI KR1 ») de 31,5%

La totalité des emprunts bancaires sont des crédits semi in fine, semi amortissables, sur une durée de 5 ans.

Aucune cession n'a été réalisée en 2020.



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

PROJET DE RESOLUTION

PREMIÈRE RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant en la forme ordinaire, connaissance prise du rapport de gestion et des rapports du commissaire aux comptes, propose d'approuver expressément dans toutes leurs parties ces rapports et les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020 tels qu'ils lui sont présentés. Elle constate qu'au 31 décembre 2020, le capital de la Société atteignait la somme de 5 388 271,72 euros

DEUXIÈME RÉOLUTION

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 RÉOLUTION

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 RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant en la forme ordinaire, propose de constater la perte de 82 517,44 € sur l'exercice 2020.

CINQUIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant en la forme ordinaire, propose d'affecter la perte de 82 517,44 € en report à nouveau

SIXIÈME RÉOLUTION

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.

Si toutefois vous souhaitez voter par correspondance, nous vous remercions de bien vouloir nous en faire la demande via contact@kyaneosam.com afin que nous puissions vous faire parvenir le formulaire de vote. Conformément à l'article 22.1 des statuts, ce formulaire doit nous être retourné au plus tard, 5 jours calendaires avant l'Assemblée.



La Société de Gestion
Kyaneos Asset Management