

KYANEOS RESIDENTIEL  
Rapport semestriel au 30 Juin 2023

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 2023

	Action C		Action R	
	Du 31/12/2022 au 30/06/2023	Depuis l'origine*	Du 31/12/2022 au 30/06/2023	Depuis l'origine*
Evolution Globale (avec dividendes réinvestis)	0,26%	17,49%	0,02%	13,75%
Performance (méthode du taux de rentabilité interne: TRI)	0,53%	3,45%	0,04%	3,07%

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

CHIFFRES CLES AU 30 JUIN 2023

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

  

	31/12/2022		30/06/2023	
	Action C	Action R	Action C	Action R
Valeur Liquidative	117,18	113,73	117,49	113,75
Actif Net	6 165 084,03	1 762 235,39	4 617 356,66	1 818 967,39
% actifs Liquides	15,97%		23,50%	
Dividendes par actions versés sur la période	0	0	0	0

ETAT DU PORTEFEUILLE AU 30 JUIN 2023

	31/12/2022		30/06/2023	
	En montant	% des actifs nets	En montant	% des actifs nets
Actifs à caractère immobilier	5 393 026,71	86,57%	3 304 526,48	51,63%
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Parts de société de personnes (SCI)	5 393 026,71	86,57%	3 304 526,48	51,63%
Parts et actions des sociétés non coté à prépondérance immobilière (SAS)	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Actions négociées sur un marché réglementé	0,00	0,00%	0,00	0,00%
OPCI et organismes étrangers équivalents	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Autres actifs à caractère immobilier	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Depôts et Instruments Financiers non immobiliers	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Depôts	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Actions et valeurs assimilées	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Obligations et valeurs assimilées	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Titres de créances	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	0,00	0,00%	1 721 808,09	26,90%
Autres instruments financiers	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Créances	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Dettes	-188 760,27	-3,03%	-168 733,12	-2,64%
Compte courant d'actionnaires	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Dettes financières diverses	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Dettes d'exploitation	-188 760,27	-3,03%	-168 733,12	-2,64%
Disponibilités	1 025 252,48	16,46%	1 543 159,98	24,11%
TOTAL	6 229 518,92	100,00%	6 400 761,43	100,00%

COMPOSITION DU PORTEFEUILLE AU 30 JUIN 2023

	31/12/2022	30/06/2023
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	0	0
Parts de société de personnes (SCI)	5 393 026,71	3 304 526,48
SCI KR1	5 393 026,71	3 304 526,48

RATIO AU 30 JUIN 2023

	31/12/2022	30/06/2023
Ratio d'endettement de la SPPICAV	3,03%	2,64%
Leverier SPPICAV (méthode de l'engagement)	1,03	1,03
Ratio d'endettement de la SCI KR1	20,73%	20,73%
Ratio d'endettement de la SPPICAV avec transposition de la SCI KR1	23,76%	23,36%
Leverier SPPICAV (méthode de l'engagement) avec transposition de la SCI KR1	1,31	1,30

FRAIS DIRECT SUPPORTE PAR LA SPPICAV AU 30 JUIN 2023

	Du 30/06/2022 au 31/12/2022		Du 31/12/2022 au 30/06/2023		Du 30/06/2023 au 30/06/2023		Taux annuel proposé
	En montant	% des actifs nets	En montant	% des actifs nets	En montant	% des actifs nets	
Frais de fonctionnement et de gestion	32 936,93	0,50%	36 773,32	0,51%	69 710,25	1,06%	2,8%**
Commission de gestion	2 009,93	0,03%	4 511,32	0,06%	6 521,25	0,11%	1,8%**
Autres frais de fonctionnement de la SPPICAV	30 927,00	0,47%	32 262,00	0,45%	63 189,00	0,95%	n.a.
Frais d'exploitation immobilière	69 523,00	1,1%	56 137,00	0,8%	125 660,00	1,9%	4,5%**
Frais non récurrents***	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	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 2023

	31/12/2022		Du 31/12/2022 au 30/06/2023		30/06/2023	
	Action C	Action R	Action C	Action R	Action C	Action R
Nombre d'actions souscrites	52 609,28	15 493,76	-13 310,91	496,65	39 298,37	15 990,41
Capitalisation souscrite nette	5 254 641,75	1 697 910,00	-1 564 700,59	56 436,29	3 689 941,16	1 754 346,29

## COMMENTAIRE DE GESTION

Au 1er trimestre 2023, la performance de l'OPCI Kyaneos Résidentiel est proche de 0% (0,26% sur la part C et 0,02% pour la part R). Dans un contexte de hausse de hausse des taux d'intérêts ou les actifs d'immobilier tertiaire sont chahutés, les actifs immobilier résidentiel de bonne qualité ne baissent pas, soutenus par la pénurie du logement qui donne lieu à des hausses notables de loyers.

Sur la période, il y a d'importants retraits qui ont nécessité la vente de 2 actifs qui avaient été entièrement rénovés (Aimargues et Nîmes). Ces actifs ont été, après information aux porteurs en AGE, cédés à la SCPI Kyaneos Pierre au prix définis par l'Expert Externe en Evaluation. A noter que ce prix avait fait l'objet d'un contrôle de cohérence par un 3ème expert (en plus de l'Expert A et l'Expert B de l'OPCI).

## FISCALITE

Le régime fiscal de la SPPICAV est communément appelé "SIIC". 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 OPVCM/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 OPVCM/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.