

2021

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	5
5.....	Rapport du Commissaire aux Comptes	177
6.....	Projet de résolution	217



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

Evaluateur indépendant de la gestion :
Cabinet Audixia - 91 Rue Jean Jaurès, 92800 Puteaux

Banque Dépositaire :
Société Générale Securities Services



RAPPORT DE GESTION

En 2021, 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 82.48% 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 devait être respecté au plus tard 3 ans après le lancement de l'OPCI (septembre 2018) mais il n'est pas encore respecté au 31 décembre 2021 car la collecte n'a pas été suffisante.

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 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 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 2021, 6 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 2021, sur les 21 collaborateurs de Kyaneos AM, 6 sont identifiés comme preneurs de risques et leur rémunération est égale à un total brut annuel de 370 000€ (38%). La rémunération des 15 collaborateurs non preneurs de risque est égale à 600 000€ (62%).

COMPTES ANNUELS

Bilan au 31/12/2021 en devise Euro

ACTIF	Exercice 31/12/2021	Exercice 31/12/2020
ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER	4 962 943,83	4 726 709,46
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels		
Contrat de Crédit Bail		
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 2°	4 962 943,83	4 726 709,46
Parts et actions des sociétés article L.214-36 3°		
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	1 165 238,89	530 689,26
TOTAL DE L'ACTIF	6 128 182,72	5 257 398,72

PASSIF	Exercice 31/12/2021	Exercice 31/12/2020
CAPITAUX PROPRES		
Capital ²	6 199 561,78	5 388 271,72
Report des plus-values nettes ³		
Report des résultats nets antérieurs ³	-165 348,71	-81 651,87
Résultat de l'exercice	-16 953,57	-82 517,44
Acomptes versés au cours de l'exercice ³		
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (Montant représentatif de l'actif net)	6 017 259,50	5 224 102,41
PROVISIONS		
INSTRUMENTS FINANCIERS		
Opérations de cessions		
Opérations temporaires sur titres		
Instruments financiers à terme		
DETTES	110 923,22	33 296,31
Dettes envers les établissements de crédit		
Comptes courants actionnaires		
Dépôts de garantie reçus		
Autres dettes d'exploitation	110 923,22	33 296,31
TOTAL DU PASSIF	6 128 182,72	5 257 398,72

Compte de résultat au 31/12/2021 en devise Euro**COMPTE DE RESULTAT au 31/12/2021 en devise Euro**

COMPTE DE RESULTAT	Exercice 31/12/2021	Exercice 31/12/2020
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers	-	-
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	61 264,00	-
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	-	-
TOTAL I	61 264,00	-
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)	61 264,00	-
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
Autres produits financiers	2,94	-
TOTAL III	2,94	-
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
Autres charges financières	-2 457,95	-
TOTAL IV	-2 457,95	-
RESULTAT SUR OPERATIONS FINANCIERES (III - IV)	-2 455,01	-
Autres produits (V)		
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	-74 320,21	-81 587,44
Autres charges (VII)		
RESULTAT NET (au sens de l'article L.214-107) (I - II + III - IV + V - VI - VII)	-15 511,22	-81 587,44
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 immobiliers	-	-
TOTAL VIII	-	-
Charges sur cessions d'actifs		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-	-
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	-15 511,22	-81 587,44
(I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)		
Comptes de régularisation (X)	-1 442,35	-930,00
RESULTAT DE L'EXERCICE (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)	-16 953,57	-82 517,44

La SCI KR1 a distribué un dividende de 61 264€ ce qui représente l'unique revenu de l'OPCI Kyaneos Résidentiel.

Evolution de l'actif net en devise Euro

Evolution de l'actif net	Exercice 31/12/2021	Exercice 31/12/2020
Actif net en début d'exercice	5 224 102,41	4 997 137,30
Souscriptions (y.c. les rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	2 498 021,68	1 573 536,86
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	-1 925 587,74	-1 404 212,40
Différences de change		
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	236 234,37	139 228,09
- Différence d'estimation exercice N	685 596,83	449 362,46
- Différence d'estimation exercice N-1	449 362,46	310 134,37
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	-15 511,22	-81 587,44
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	6 017 259,50	5 224 102,41

Evolution de la valeur actuelle des parts et actions des sociétés non cotées art. L.214-92 b) et c)

Evolution de la valeur actuelle	Exercice 31/12/2020	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2021	Frais
Parts des sociétés de personnes art. L.214-36 2°	4 726 709,46	-	-	236 234,37	4 962 943,83	-
Parts et actions des sociétés art. L.214-36 3°	-	-	-	-	-	-
Total	4 726 709,46	-	-	236 234,37	4 962 943,83	-
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	22 379,864	2 500 769,94	79 522,45
Rachats réalisés	17 249,490	1 925 587,74	-
Montants nets	5 130,37400	575 182,20	79 522,45

Capital souscrit appelé / non appelé	Exercice 31/12/2021	Exercice 31/12/2020	Variation de l'exercice
Capital souscrit appelé			
Capital souscrit non appelé			-
Capital souscrit	-	-	-

Décomposition du poste au bilan	Exercice 31/12/2021	Exercice 31/12/2020
Capital	6 219 772,85	5 389 451,15
Report des plus-values nettes		
Compte de régularisation		
Report des résultats nets	-165 348,71	-81 651,87
Compte de régularisation	-20 211,07	-1 179,43
Résultat de l'exercice	-15 511,22	-81 587,44
Compte de régularisation	-1 442,35	-930,00
Acomptes versés au		
Compte de régularisation		
Total des capitaux propres (actif net)	6 017 259,50	5 224 102,41

Dettes

Décomposition du poste au bilan	Exercice 31/12/2021	Exercice 31/12/2020
Emprunts	-	-
Concours bancaires courants	-	-
les établissements de		
Avances en compte	-	-
Intérêt des avances en	-	-
Total des comptes	-	-
Total des dépôts de		
Frais de fonctionnement et de gestion à payer	31 400,77	28 798,94
Locataires créditeurs	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	-	-
Etat et autres collectivités	-	-
Autres créditeurs	79 522,45	4 499,37
Produits constatés d'avance	-	-
Total des autres dettes d'exploitation	110 923,22	33 298,31



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 transparisation de la SCI KR1 ») de 27,4%

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.

Politique de rémunération et de contrôle interne

Exercice clos le 31 décembre 2021

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, responsables de département, collaborateurs exerçant des fonctions de contrôle ou de gestion des risques. Au 31 décembre 2021, 6 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 2021, sur les 21 collaborateurs de Kyaneos AM, 6 sont identifiés comme preneurs de risques et leur rémunération est égale à un total brut annuel de 388 000 € (39%).

La rémunération des 15 non-preneurs de risque est égale à 615 000 € (61%).

2. Élément quantitatif de la rémunération perçue au titre de la performance 2021

Concernant les primes : tous les collaborateurs ont reçu une prime de 3 000€, y compris ceux dont les salaires dépassaient les seuils fixés pour la « Prime Macron ». Un membre de la direction, identifié comme preneur de risque, a également reçu une prime de 17 500€ brut. Les collaborateurs de Kyaneos AM ne sont pas directement intéressés aux plus-values des FIA qu'ils gèrent.

3. Élément quantitatif de la rémunération perçue au titre de la performance 2021

La stratégie d'investissement de la SCPI Kyaneos Pierre inclut des facteurs extra-financiers dans les critères de sélection des investissements. La société de gestion inclut dans les objectifs annuels des gérants concernés des critères d'évaluation relatifs aux critères environnementaux et sociaux. Ces critères peuvent porter sur les initiatives prises par les gérants pour améliorer l'impact environnemental et social de la SCPI Kyaneos Pierre. Lorsque des risques en matière de durabilité sont considérés comme significatifs et mesurables, ils peuvent également être pris en compte pour la détermination de l'enveloppe globale de rémunération variable annuelle, pour les collaborateurs concernés.

La décision d'inclure les facteurs extra-financiers dans les critères de rémunération des gérants a été décidée en 2021 et ne sera effective qu'à compter de l'année 2022.

4. 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 au suivi des FIA gérées,
- 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 Kyaneos AM et en charge du contrôle des risques,
- un troisième niveau de contrôle (contrôle périodique), également externalisé à un prestataire spécialisé.

Politique « ESG »

Exercice clos le 31 décembre 2021

CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE QUALITÉ DE LA GOUVERNANCE

L'article 173 de la Loi sur la transition énergétique pour la croissance verte, impose aux sociétés de gestion de portefeuille de publier des informations concernant leur contribution aux enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance dans leur stratégie d'investissement. Kyaneos AM a décidé de respecter les obligations de cet article et en a informé l'Autorité des Marchés Financiers.

Kyaneos AM se concentre sur l'impact environnemental et social :

- Impact environnemental : les fonds gérés par Kyaneos AM ont deux méthodes d'évaluation distincte :
 - Pour les SCPI Kyaneos Denormandie, un calcul de Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) est calculé avant et après travaux afin d'identifier les économies d'énergie et les réductions d'émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)
 - ⇒ Les SCPI Kyaneos Denormandie s'engagent à réduire la consommation d'énergie de 20% minimum pour les logements individuels et 30% pour les logements collectifs à l'issue des travaux de rénovation. Cet objectif porte sur 95% du montant collecté déduction faite des frais de commercialisation.
 - Pour la SCPI Kyaneos Pierre et l'OPCI Kyaneos Résidentiel, 5 critères de travaux ayant un impact sur la consommation d'énergie et les émissions de GES ont été identifiés (Isolation des combles, isolations des murs périphériques, installation de pompe à chaleur ou énergie renouvelable, double vitrage, système de ventilation) : chaque critère rapporte 1 point, donnant ainsi une note sur 5 d'efficacité énergétique. Les travaux relatifs à ces cinq données sont communiqués chaque année dans le rapport annuel pour les immeubles détenus depuis plus de 12 mois par la SCPI Kyaneos Pierre, 12 mois étant la période permettant de réaliser ces travaux de rénovation.
 - ⇒ La SCPI Kyaneos Pierre et l'OPCI Kyaneos Résidentiel s'engagent à ce que 80% des logements détenus aient une note d'efficacité énergétique supérieure ou égale à 3 sur 5 dans les 12 mois suivant l'acquisition de l'immeuble. Ces données sont communiquées dans le rapport annuel.
- Impact social : concerne uniquement la SCPI Kyaneos Pierre et l'OPCI Kyaneos Résidentiel :
 - 5 critères d'amélioration de la qualité du logement ont été identifiés (basse tension, installation de meubles de cuisine, installation de meubles de salle de bain, travaux portant sur l'électricité et la plomberie) : chaque critère rapporte 1 point, donnant ainsi une note sur 5 de qualité du logement. Les travaux relatifs à ces cinq données sont communiqués chaque année dans le rapport annuel

- pour les immeubles détenus depuis plus de 12 mois par la SCPI Kyaneos Pierre, 12 mois étant la période nous permettant de réaliser ces travaux de rénovation.
- ⇒ La SCPI Kyaneos Pierre et l'OPCI Kyaneos Résidentiel s'engagent à ce que 80% des logements détenus aient une note de qualité du logement supérieure ou égale à 3 sur 5 dans les 12 mois suivant l'acquisition de l'immeuble. Ces données sont communiquées dans le rapport annuel.



Politique relative à l'intégration des risques de durabilité et principales incidences négatives

Exercice clos le 31 décembre 2021

Les risques en matière de durabilité sont définis par le Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (SFDR ou Disclosure) comme des événements dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'ils surviennent, pourrait avoir une incidence négative sur la valeur de l'investissement.

Conformément à l'article 3 du Règlement (UE) 2019/2088, vous pouvez retrouver sur www.kyaneosam.com les informations concernant nos politiques relatives à l'intégration des risques en matière de durabilité dans notre processus de prise de décision en matière d'investissement.

L'objectif de cette politique est de décrire de quelle manière les risques en matière de durabilité (événements extérieurs sur le rendement du produit) sont intégrés dans le processus de prise de décisions d'investissement de Kyaneos AM. Cette procédure porte également sur l'identification des éventuels préjudices qui pourraient découler des investissements réalisés par les fonds gérés par Kyaneos AM.

Le secteur de l'investissement immobilier est exposé à certains risques de durabilité liés au changement climatique et à l'altération de l'environnement.

Les risques en matière de durabilité peuvent avoir des effets sur la valeur du patrimoine et les revenus locatifs générés par les FIA gérés par Kyaneos AM.

Les risques de durabilité méritent d'être pris en considération au même titre que les risques financiers traditionnels afin d'obtenir une vision plus complète de la valeur, du risque et de la performance potentielle des investissements. Des plans d'actions seront mis en place selon les politiques d'investissement des FIA gérés par Kyaneos AM et cette politique sera revue annuellement.

Tous les fonds gérés par Kyaneos AM répondent au critère de l'article 8 au sens de la classification du règlement disclosure.

Kyaneos AM a recensé deux risques environnementaux :

- Le premier, physique, pouvant affecter la qualité de ses bâtiments (risques naturels, mouvements de terrains, gonflements des sols...) et dont la probabilité d'occurrence est considérée comme faible au vu des diligences menées par la Société de Gestion : en effet, en amont de chaque acquisition, l'équipe juridique en collaboration avec l'équipe de gestion s'attache à analyser les éventuels PPRN (Plan de Prévision des risques naturels) sur la parcelle des immeubles concernés.
- Le deuxième, portant sur les risques liés la santé et la sécurité dûs à la présence potentielle de plomb et d'amiante. Pour ce second point, l'équipe juridique travaille avec les Maître d'œuvre de Kyaneos AM afin de s'assurer de la bonne prise en compte de ces problématiques en amont des travaux de rénovation, et ce, afin de protéger les artisans et les futurs locataires. Ainsi, la probabilité que ce risque ait un impact

substantiel lors de la valorisation et/ou de la revente des biens est considérée comme faible.

En matière de risques sociaux et de gouvernance, Kyaneos AM a recensé deux risques également :

- Le risque de non-conformité réglementaire, et en particulier d'obtention du « permis de louer » sur les nombreuses villes ayant implémenté ce permis dans les dernières années. L'équipe de Maitre d'œuvre de Kyaneos AM est régulièrement sensibilisée sur le sujet, et le principal prestataire de gestion locative a mis en place une organisation permettant de cibler les principaux éléments permettant d'obtenir la confirmation, par le permis de louer, de la bonne conformité réglementaire des logements gérés. Ainsi, ce risque portant essentiellement sur une baisse des revenus locatifs, mais aussi, dans une moindre mesure, sur la valorisation de l'actif est considéré comme faible.
- Le risque de non-respect des obligations liées à la destination « sociale » d'un logement, en particulier sur les SCPI dites « fiscales » gérées par Kyaneos AM : Ce risque, bien qu'encadré par les prestataires en charge de la gestion locative est considéré comme modéré et pourrait avoir un impact sur l'obtention de l'avantage fiscal des porteurs de parts.

Incidences négatives en matière de durabilité

Kyaneos AM est inscrite dans une démarche visant à prendre en compte les Principales Incidences Négatives définies par le Secrétariat Général des Nations Unies qui visent à aider les investisseurs à intégrer les considérations environnementales, sociales et de gouvernance dans la prise de décisions d'investissements, et adhère également aux objectifs de développement durable des Nations Unies, notamment en faveur de l'accès à la santé, aux villes et communautés durables ainsi qu'à la lutte contre le changement climatique et s'est fixée des objectifs sur les principales incidences négatives de son activité de gestion d'actifs immobiliers.

Kyaneos AM a identifié des objectifs différents pour les fonds en fonction de leur typologie.

- Pour les SCPI Kyaneos Denormandie, dites fiscales :
 - Objectif Environnemental (consommation d'énergie) : 95% du montant collecté diminué des frais de commercialisation sera investi dans des logements avec pour objectif de réduire de 40% leur consommation d'énergie finale en 2030 par rapport à l'année d'acquisition.
 - Objectif Environnemental (émissions de gaz à effet de serre) : placer le portefeuille des actifs du fonds sur une trajectoire lui permettant de contribuer à l'atteinte de l'objectif national de neutralité carbone d'ici à 2050, conformément à la Stratégie Nationale Bas Carbone issue des Accords de Paris de 2015.

- Objectif de Gouvernance : sensibiliser les locataires aux gestes du quotidien pour réduire l'impact environnemental (consommation d'énergie, gestion des déchets etc...).
- Pour la SCPI Kyaneos Pierre et l'OPCI Kyaneos Résidentiel:
 - Objectif Environnemental (consommation d'énergie) : dans les 12 mois suivant l'acquisition, la consommation d'énergie de 30% des logements détenus par ces fonds diminuera de 30% ou plus.
 - Objectif Environnemental (émissions de gaz à effet de serre) : placer le portefeuille des actifs du fonds sur une trajectoire lui permettant de contribuer à l'atteinte de l'objectif national de neutralité carbone d'ici à 2050, conformément à la Stratégie Nationale Bas Carbone issue des Accords de Paris de 2015.
 - Objectif de Gouvernance : sensibiliser les locataires aux gestes du quotidien pour réduire l'impact environnemental (consommation d'énergie, gestion des déchets etc...).

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES (EXERCICE CLOS LE 31/12/21)

À l'assemblée générale de l'OPCI KYANEOS RESIDENTIEL

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 clos le 31 décembre 2021, 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 SPPICAV KYANEOS RESIDENTIEL 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 prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SPPICAV, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SPPICAV et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment 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 nos 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.

Vérifications spécifiques

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.

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

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

Il appartient à la société de gestion 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 société de gestion d'évaluer la capacité de la SPPICAV 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 SPPICAV 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 œuvre 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 SPICAV 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 2 mars 2022

Le Commissaire aux Comptes



Kévin BROSSOLETTE

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS
REGLEMENTEES (EXERCICE CLOS LE 31/12/21)

À 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 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.

Paris, le 2 mars 2022

Le Commissaire aux Comptes



Kévin BROSSOLETTE

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 2021 tels qu'ils lui sont présentés. Elle constate qu'au 31 décembre 2021, les capitaux propres de la Société atteignait la somme de 6 017 259,5€.

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 16 953,57€ sur l'exercice 2021.

CINQUIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, statuant en la forme ordinaire, propose d'affecter la perte de 16 953,57€ 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