

**OPCI**

# **KYANEOS RESIDENTIEL**

**Plaque commerciale**

mise à jour 01/02/21



# 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.

La stratégie d'investissement de l'OPCI Kyaneos Résidentiel repose sur **un triple objectif**:



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

Potentielle distribution de dividendes et revalorisation des actions.



## PARTICIPER A 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.



## 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.



## 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.

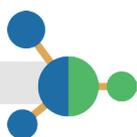
### ACTIFS FINANCIERS

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.



## Composition du portefeuille de l'OPCI au 31/12/20

Ville	Prix d'acquisition frais inclus	Nombre de lots	Surface habitable	Descriptif
Avignon	2 050 000	24	1 392 m <sup>2</sup>	22 appartements répartis sur 2 immeubles et deux maisons mitoyennes. 26 places de parking
Nîmes	950 000	14	950 m <sup>2</sup>	8 appartements répartis sur 2 immeubles et 6 maisons avec jardin
Aimargues	1 150 000	14	490 m <sup>2</sup>	9 appartements, 3 commerces et 2 bureaux
Toulon	1 050 000	13	809 m <sup>2</sup>	11 appartements et 3 commerces

## AVERTISSEMENTS ET RISQUES

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 rachat (remboursement) de vos actions, votre argent pourrait ne vous être versé que dans un délai de deux (2) mois. 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 Clés pour l'Investisseur (DICI), le prospectus du fond et les status. Ces documents sont disponibles sur simple demande auprès de la société de gestion ou sur son site internet [www.KyaneosAM.com](http://www.KyaneosAM.com). Il convient de respecter la durée recommandée de placement et de se reporter à la rubrique « Profil de risque » du prospectus de l'OPCI. Enfin, le rendement de l'OPCI n'est pas garanti et les performances passées ne présagent en rien 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.**



**UN PLACEMENT EN OPCIS N'EST PAS SANS RISQUE. NOUS VOUS INVITONS À PRENDRE CONNAISSANCE DES POINTS SUIVANTS AVEC ATTENTION.**

- **Risques de perte en capital** : L'OPCI 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 même s'il conserve ses actions durant toute la durée de placement recommandée.
- **Risque de liquidité** : L'OPCI est exposé à un risque lié à la faible liquidité du marché immobilier. La vente d'immeuble peut nécessiter un délai important qui peut être rallongé en période de tension sur le marché.
- **Risque liés au marché immobilier** : L'investissement de l'OPCI en immobilier est soumis directement et indirectement aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. La performance et l'évolution du capital investi sont ainsi exposées aux risques liés à l'évolution de cette classe d'actifs. De nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs détenus par l'OPCI.
- **Risque liés aux marchés financiers** (risques actions, risques de taux, risques de crédit, risques liés aux instruments financiers) : la variation des cours des actifs financiers détenus indirectement par l'OPCI pourra avoir une incidence directe sur l'évolution de la valeur liquidative de l'OPCI.
- **Risque liés au recours à l'endettement** : L'OPCI peut avoir recours à l'endettement pour le financement de ses investissements. Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette, celles du marché du crédit peuvent également réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement.

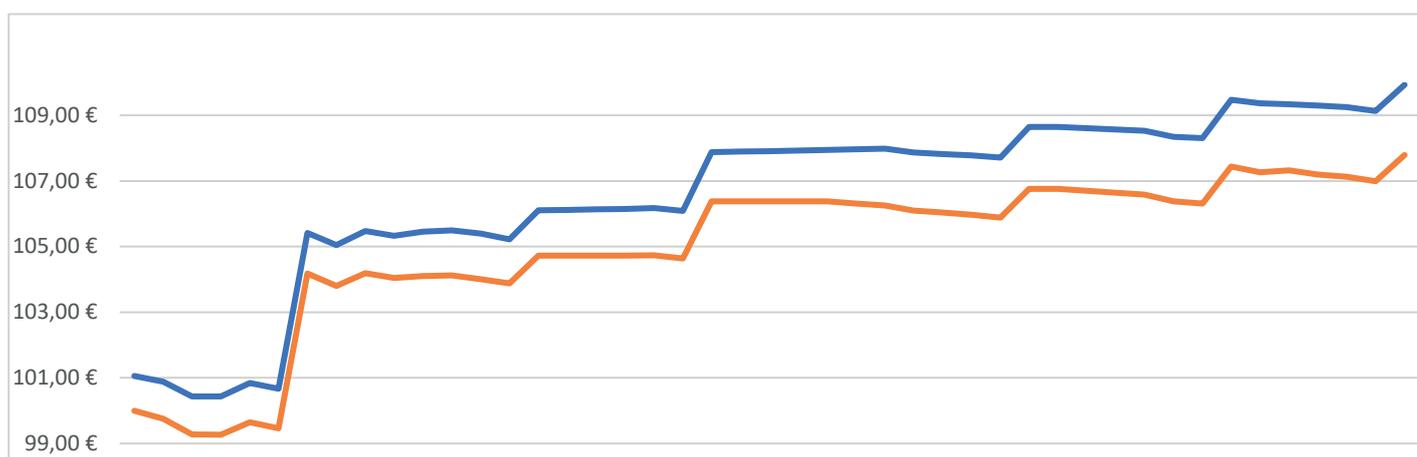
# FRAIS

Frais ponctuels max. prélevés avant ou après investissement	Taux ou barème
<b>Frais d'entrée</b>	<b>6,5% TTC max.</b>
- Acquis à l'OPCI	45% TTC max.
- Non acquis à l'OPCI	2,0% TTC max.
<b>Frais de sortie</b>	<b>Néant</b>
Frais estimés max. prélevés sur une année par l'OPCI	Taux ou barème
<b>Frais courants totaux*</b>	<b>7,3% TTC max.</b>
- Frais de gestion et de fonctionnement	2,8% TTC max.
- Frais d'exploitation immobilière	4,5% TTC max.
Frais prélevés dans certaines circonstances	Taux ou barème
Commission de surperformance (calculée sur la différence entre la VL coupon réinvesti au 31/12/N et la VL au 31/12/N-1 au delà de 5%*)	25% TTC max.
Frais et commissions liées aux transactions immobilières	Taux ou barème
Frais liés aux opérations sur actifs immobiliers hors commissions de mouvements liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers	15% TTC max.
Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers	3% TTC max.
Commissions de mouvement liées aux opérations sur actifs financiers	10€ TTC max. par transaction

\* Sous réserve que soient réunies les conditions de déclenchement (art 53 du prospectus)

## VALEURS LIQUIDATIVES

Evolution du 29/03/19 au 29/01/21



### PART C (ISIN : FR0013329810) :

- » Encours au 31/01/19 : 4 661 536,51 euros pour 42 402,540 parts.
- » Performance 2019 : 6,19%. Performance 2020 : 2,89%

### PART R (ISIN : FR0013410230) :

- » Encours au 31/01/19 : 444 905,66 euros pour 4 127,331 parts.
- » Performance 2020 : 2,28%

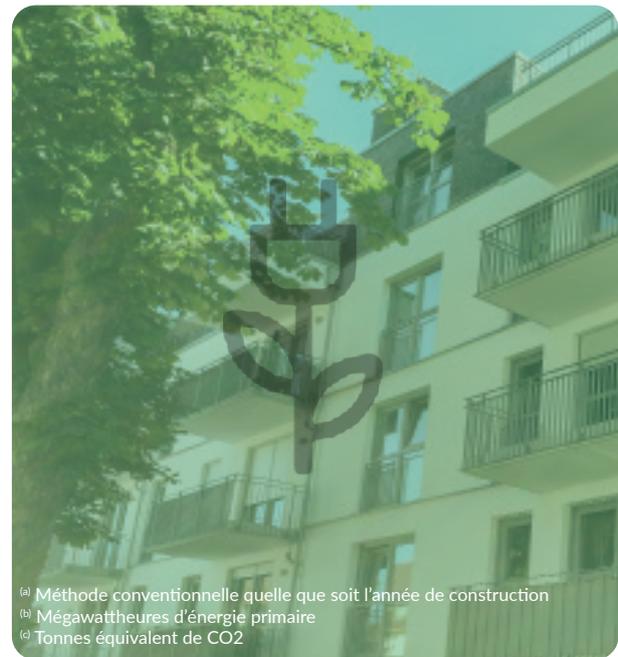
# MÉTHODOLOGIE DE CALCUL DES RESULTATS LIÉS AU TRIPLE OBJECTIF

- » Economie d'énergie : Kyaneos AM évalue la consommation énergétique des appartements avant et après travaux à l'aide d'un logiciel de Diagnostic de Performance Energétique (DPE) validé par l'ADEME <sup>(1)</sup>.



Contrainte statutaire: Au moins 90% des logements détenus par l'OPCI auront un DPE supérieur ou égal à D<sup>(2)</sup> <sup>(3)</sup>.

- » Energie renouvelable : Le nombre de mégawattheures d'énergie renouvelable créée correspondra aux données observées pour les installations de plus d'un an, et aux données théoriques pour les installations de moins d'un an.



Kyaneos AM a identifié une liste de dix critères permettant d'évaluer la qualité des logements. Une note sur 10 leur est attribuée en fonction de la présence des équipements suivants (1 point par équipement):

- Relatif au bien être: cuisine aménagée, système de ventilation, meubles de salle de bain et sonnette.
- Relatif aux économies : pour le locataire: double vitrage, pompe à chaleur, chasse d'eau 3/6 litres, mitigeur.
- Relatif aux commodités d'accès: proximité des transports en commun et présence d'une place de parking.

Contrainte statutaire: Au minimum 90% des logements détenus par l'OPCI auront une note supérieure ou égale à 6/10<sup>(3)</sup>.

“ Kyaneos AM souhaite être transparent sur sa stratégie d'investissement, en particulier liée aux travaux. Par souci de cohérence avec l'objectif d'efficacité énergétique, Kyaneos AM travaille en priorité avec des entreprises locales.

Ainsi, pour respecter cette philosophie d'investissement, Kyaneos AM contrôle pour chaque investissement les données suivantes :

- Montant des travaux (main d'œuvre uniquement) confiés à des entreprises situées à moins de 50 km
- Provenance du matériel utilisé (France, Europe ou reste du monde)

Les données relatives aux travaux répondent à des règles internes établies par la Société de Gestion. Ces données ne correspondent à aucune contrainte définie par le prospectus ou les statuts de l'OPCI Kyaneos Résidentiel



**Kyaneos Asset Management**  
Société de Gestion de portefeuille agréée