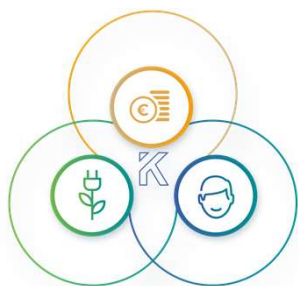




Préambule



La SCPI Kyaneos Pierre est une SCPI de rendement à capital variable qui investit essentiellement dans des immeubles à usage d'habitation situés en France. Dans un premier temps, les investissements seront réalisés sur le quart sud est de la France, zone d'implantation initiale de Kyaneos AM puis s'étendront sur l'ensemble du territoire.

La stratégie d'investissement repose sur un triple objectif :



Rendement financier



Effizienz énergétique



Respect du locataire

Dans un souci de transparence, Kyaneos AM détaille ci-après la méthodologie utilisée pour chacun de ses objectifs.

Rendement financier

La SCPI communique trimestriellement sur les indicateurs usuels de rendement financier des SCPI, à savoir :

- **Le Taux de Distribution sur Valeur de Marché** correspond au dividende rapporté au prix moyen de la part sur l'année en cours,
- **Le Taux de Rendement Interne** représente la rentabilité de l'investissement en tenant compte de l'évolution du prix de la part et des revenus distribués sur la période.

Pour chaque immeuble, la SCPI communiquera également **le rendement brut potentiel** (loyer⁽¹⁾) rapporté au prix de l'immeuble⁽²⁾

⁽¹⁾ Loyer annuel en supposant que la totalité des lots sont loués. ⁽²⁾ Frais de notaire, d'agence et travaux inclus.

Effizienz énergétique

- 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⁽³⁾.

1, Calcul DPE^(a) à l'acquisition

2. Calcul DPE^(a) après travaux

3. Constat des économies d'énergie

en MWh_{ep}^(b)/an

en t_{eqCO2}^(c)/an

^(a) Méthode conventionnelle quelle que soit l'année de construction

^(b) Mégawattheures d'énergie primaire
^(c) Tonnes équivalent de CO₂

- 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.

Contrainte statutaire : Au moins 90% des logements détenus par la SCPI auront un DPE supérieur ou égal à D⁽⁴⁾ ⁽⁵⁾.

⁽³⁾ Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (établissement public)

⁽⁴⁾ Soit $\leq 230 \text{ kWh}_{ep}/\text{m}^2/\text{an}$

⁽⁵⁾ Dans les douze mois suivants l'acquisition

Respect du locataire

Kyaneos AM a identifié une liste de dix critères permettant d'évaluer la qualité des logements. Une **note sur 10** est attribuée à chaque appartement 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 la SCPI auront une note supérieure ou égale à 6/10⁽⁵⁾.

⁽⁵⁾ Dans les douze mois suivants l'acquisition

Informations complémentaires sur la philosophie d'investissement

Kyaneos AM fait le choix de la transparence sur sa stratégie d'investissement, en particulier liée aux travaux. Par souci de cohérence avec l'objectif d'effizienz énergétique, Kyaneos AM travaille en priorité avec **des entreprises locales** et privilégiera les **matériels produits au plus près des immeubles**. Ainsi, les données suivantes seront communiquées trimestriellement :

- Montant des travaux (main d'œuvre uniquement) confiés à des entreprises situées à moins de 50 kilomètres.
- Provenance des matériels utilisés (France, Europe ou reste du monde).

Il est important de souligner que les données relatives à la provenance du matériel et à la proximité de la main-d'œuvre ne correspondent à aucune contrainte définie par la note d'information et les statuts de la SCPI Kyaneos Pierre.



Présentation de l'actif 🏢

La SCPI Kyaneos Pierre a acquis, au mois de juillet 2018, un ensemble immobilier à usage d'habitation situé dans la première ceinture de **Nîmes** (Gard - 30000), pour un montant de **783 000 €** Acte En Main (AEM).

Nîmes, préfecture du Gard en Occitanie, est une ville de 154 000 habitants, à démographie positive, en pleine mutation par sa restructuration urbaine (à laquelle a participé l'architecte Jean-Michel Wilmotte) : rénovation des places et façades, cœur piéton, tram 'bus,...

L'ensemble de 465 m² habitables est composé de 16 lots répartis sur 2 immeubles :

- ✓ 11 appartements et 11 caves : 8 deux pièces (dont 4 avec terrasse), 2 trois pièces et un 4 pièces avec terrasse,
- ✓ 1 garage et 4 places de parking, loués aux résidents de l'immeuble.

L'état général des logements a été jugé très bon par Kyaneos AM.

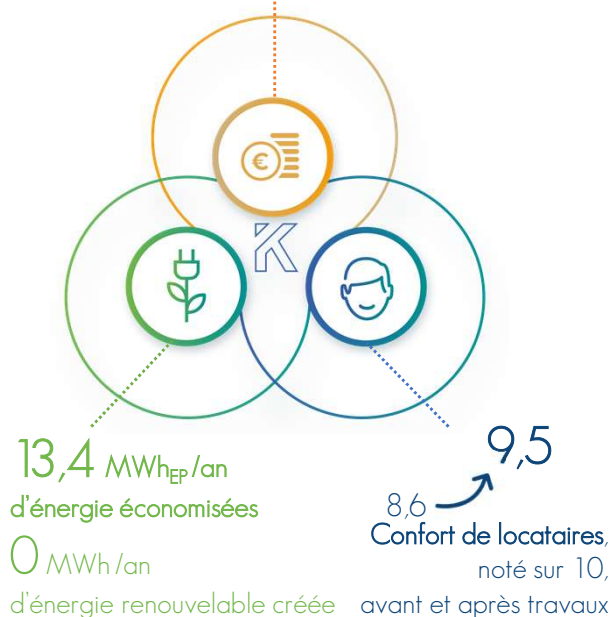


Immeuble non représentatif de l'ensemble du patrimoine, ne préjuge pas des acquisitions futures.

Le triple objectif chiffré 📊

Rendement brut AEM :

8,1%



Rendement financier prévisionnel (ne préjugeant pas des performances futures)

Prix AEM au mètre carré habitable après travaux : 1 700€/m²*.
Rendement brut** AEM (potentiel et non garanti) : 8,1%.

* hors valorisation des terrasses, places de parking, et garage

**Loyer annuel prévisionnel sur prix d'achat AEM. Ne préjuge pas des acquisitions futures de la SCPI.

Efficience énergétique

Les convecteurs électriques sont en cours de remplacement par des pompes à chaleur sur huit appartements, les trois restants étant déjà équipés.

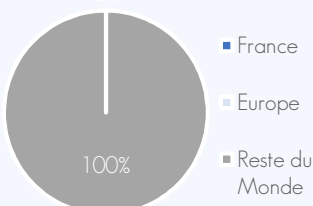
Les économies d'énergie s'élèvent à **13,4 MWh_{EP}** et **0,9 t_{eq}CO₂** par an.
La note moyenne du DPE après travaux est D pour la consommation énergétique et B pour l'émission de gaz à effet de serre.

Respect du locataire

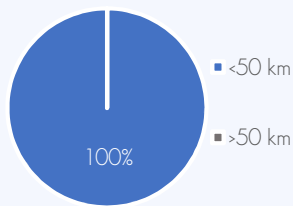
La note s'est améliorée suite à l'installation de pompes à chaleur sur huit logements. Après travaux, ils bénéficieront de l'ensemble des équipements identifiés à l'exception d'une place de parking pour 6 d'entre eux.

Pour aller plus loin dans la philosophie d'investissement Kyaneos 🌐

Provenance du matériel



Provenance de la main d'œuvre



Une PME locale est en cours d'intervention pour réaliser l'installation des pompes à chaleur. Le budget prévisionnel de la main d'œuvre est de 8 000€.



Ces pompes à chaleur sont de marque française mais produites dans un pays non européen.





Présentation de l'actif

La SCPI Kyaneos Pierre a acquis, au mois de juillet 2018, un immeuble à usage d'habitation, situé au centre-ville de **Roquemaure** (Gard - 30150), pour un montant de **185 000€ AEM**. Des travaux d'amélioration sont en cours pour un budget prévisionnel total de 63 000€.

Roquemaure, petite ville historique de 5 500 habitants est idéalement située entre Orange et Avignon. De plus, la proximité d'une sortie d'autoroute la relie à Nîmes en 30 minutes. Cela explique une démographie fortement positive avec une population qui a presque doublé (+87%) depuis le début des années 60 (source: INSEE).

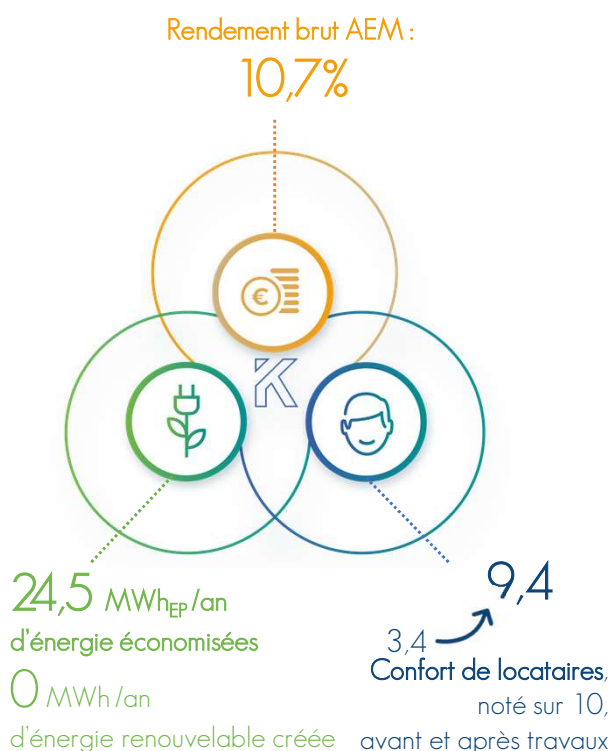
L'ensemble de 240 m² habitables est composé de 7 lots (après travaux) :

- ✓ 5 appartements : un studio, 2 deux pièces et 2 trois pièces.
- ✓ 2 garages dont 1 a été divisé en deux parties.



Immeuble non représentatif de l'ensemble du patrimoine, ne préjuge pas des acquisitions futures.

Le triple objectif chiffré



Rendement financier prévisionnel (ne préjugeant pas des performances futures)

Prix AEM au mètre carré habitable après travaux	: 1 030€/m ² *
Rendement brut** AEM (potentiel et non garanti)	: 10,7%.

* hors valorisation des terrasses, places de parking, et garages

** Loyer annuel prévisionnel sur prix d'achat AEM. Ne préjuge pas des acquisitions futures de la SCPI.

Efficiences énergétique

Une partie de la toiture a été rénovée avec ajout d'un isolant et les convecteurs électriques ont été remplacés par des pompes à chaleur sur l'ensemble des appartements.

Les économies d'énergie s'élèvent à **24,5 MWh_{EP}** et **1,7 t_{eq}CO₂** par an, soit une économie moyenne annuelle estimée à **270€* par locataire**.

La note moyenne du DPE passe ainsi de E à D pour la consommation énergétique et de C à B pour l'émission de gaz à effet de serre.

*Au tarif réglementé de 14,5 centimes par kilowattheure.

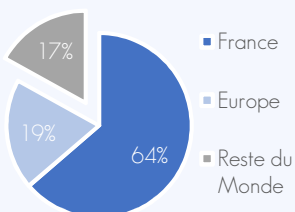
Respect du locataire

De nombreux travaux d'amélioration de l'habitat ont été réalisés :

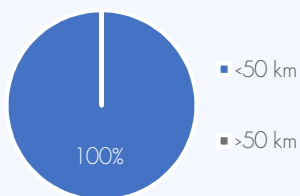
- Salles de bain aménagées et sonnettes.
- Cuisines équipées sur 5 appartements, dont 2 entièrement neuves.
- Pompes à chaleur, chasses d'eau 3/6L et mitigeurs.
- Rénovation d'une partie de l'électricité et de la plomberie des appartements ainsi que de la plomberie des parties communes.

Pour aller plus loin dans la philosophie d'investissement Kyaneos

Provenance du matériel



Provenance de la main d'œuvre



5 PME locales sont intervenues pour réaliser les travaux, représentant un chiffre d'affaires total de 44 000€.



La majorité du matériel utilisé est fabriqué en France.





Présentation de l'actif

La SCPI Kyaneos Pierre a acquis, au mois de juillet 2018, un immeuble à usage d'habitation, situé au centre-ville de **Beaucaire** (Gard - 30300), pour un montant de **397 000€ AEM** sur lequel elle n'a réalisé aucun travaux.

Beaucaire est une ville de 16 000 habitants à démographie positive, située au centre d'un triangle formé par Nîmes à l'ouest, Avignon au nord-est et Arles au sud.

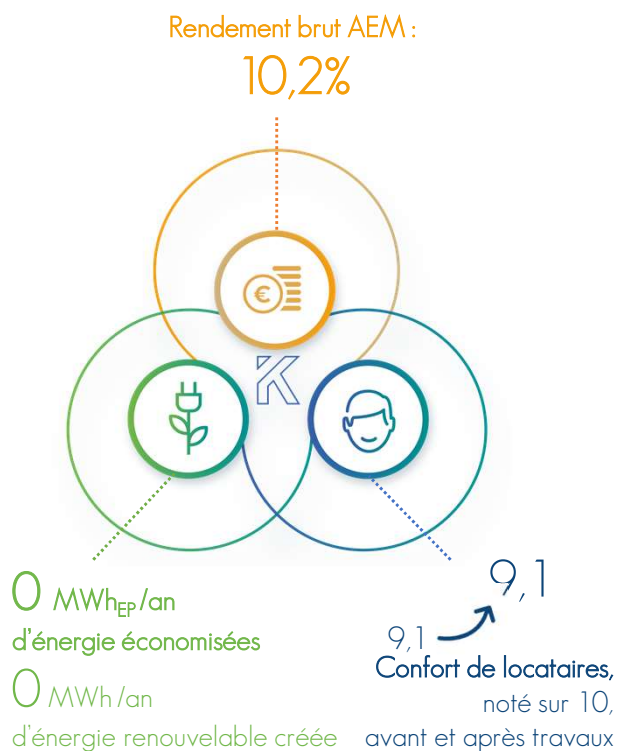
L'ensemble de 310 m² habitables est composé de 8 lots :

- ✓ 6 appartements et 6 caves : 4 deux pièces et 2 trois pièces.
- ✓ 1 local commercial
- ✓ 1 garage



Immeuble non représentatif de l'ensemble du patrimoine, ne préjuge pas des acquisitions futures.

Le triple objectif chiffré



Rendement financier prévisionnel (ne préjugeant pas des performances futures)

Prix AEM au mètre carré habitable	: 1 280€/m ² *
Rendement brut** AEM (potentiel et non garanti)	: 10,2%.

* hors valorisation des terrasses, places de parking, et garages

** Loyer annuel prévisionnel sur prix d'achat AEM. Ne préjuge pas des acquisitions futures de la SCPI.

Efficacité énergétique

Kyaneos AM considère que le bâtiment est d'une bonne qualité énergétique : les éventuels travaux d'amélioration se feraient à un coût important et pour un gain marginal.

La note moyenne du DPE est D pour la consommation énergétique et B pour l'émission de gaz à effet de serre

Respect du locataire

Les appartements répondaient aux critères définis par Kyaneos AM lors de l'acquisition: ils bénéficient de l'ensemble des équipements identifiés, à l'exception d'une place de parking pour cinq d'entre eux.

Pour aller plus loin dans la philosophie d'investissement Kyaneos

Aucun travaux.



Aucun travaux.



Aucun travaux.