



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_{eq}CO₂^(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 à 230 kWh_{EP}/m²/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.