



**KYANEOS**

**RAPPORT ESG 2023**  
**ENVIRONNEMENTAL,**  
**SOCIAL & GOUVERNANCE**







# SOMMAIRE

<b>4</b>	<b>EDITO</b>	<b>12</b>	<b>5. OPCI Kyaneos Résidentiel</b>
<b>5</b>	<b>ENVIRONNEMENT</b>		a. Notre approche
<b>6</b>	<b>I. SCPI Kyaneos Pierre</b>		b. Résultat
	a. Notre approche	<b>15</b>	<b>SOCIAL</b>
	b. Résultat	<b>16</b>	<b>I. SCPI Kyaneos Pierre</b>
<b>8</b>	<b>2. Kyaneos Denormandie</b>		a. Notre approche
	a. Notre approche		b. Résultat
	b. Résultat	<b>18</b>	<b>2. Kyaneos Denormandie</b>
<b>10</b>	<b>3. Kyaneos Denormandie 2</b>		a. Notre approche
	a. Notre approche	<b>19</b>	<b>3. Kyaneos Denormandie 2</b>
	b. Résultat		a. Notre approche
<b>11</b>	<b>4. Kyaneos Denormandie 3</b>	<b>19</b>	<b>4. Kyaneos Denormandie 3</b>
	a. Notre approche	<b>20</b>	<b>5. OPCI Kyaneos Résidentiel</b>
	b. Résultat		a. Notre approche
		<b>23</b>	b. Résultat
			<b>GOVERNANCE</b>

# Édito

Société de Gestion créée en 2018, Kyaneos Asset Management gère un OPCI et des SCPI investies en immobilier résidentiel. Née de la volonté d'améliorer la qualité des logements en France métropolitaine, sa stratégie repose sur la rénovation d'immeubles résidentiels anciens, en région.

La stratégie d'investissement repose sur un triple objectif :



**PARTICIPER À  
LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE**



**LUTTER CONTRE  
LE MAL LOGEMENT**



**OFFRIR UN COUPLE RISQUE/  
RENDEMENT ATTRACTIF  
À NOS INVESTISSEURS**

Le but de ce rapport ESG est de présenter les résultats en termes d'impact environnemental et social des investissements réalisés par Kyaneos AM.

Concernant l'impact environnemental, nous nous intéressons à **l'efficacité énergétique des logements**. Cette efficacité énergétique est présentée soit de façon quantitative à l'aide des Diagnostics de Performance Énergétique (DPE) pour les SCPI Kyaneos Denormandie, soit de façon plus précise en listant les travaux réalisés par la SCPI Kyaneos Pierre et l'OPCI Kyaneos Résidentiel.

Concernant l'impact social – portant sur **le confort du locataire** – nous communiquons uniquement sur les travaux réalisés par la SCPI Kyaneos Pierre et l'OPCI Kyaneos Résidentiel.

Nous nous tenons à votre disposition pour tout complément d'information relatif à nos objectifs "ESG" et **nous remercions une nouvelle fois tous les épargnants qui nous ont fait confiance et nous ont permis de réaliser tous ces travaux !**

L'équipe Kyaneos AM



^ Acquisition #158 - 95 place de la République  
45220 Château-Renard - SCPI Kyaneos Pierre

# Environnement



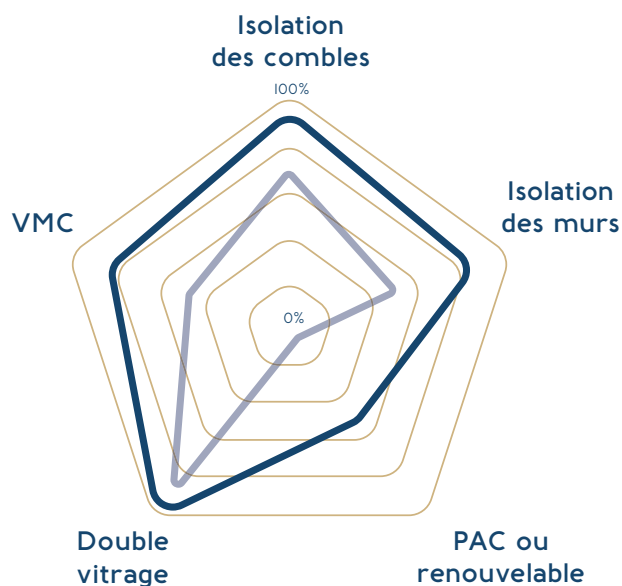
## a. Notre approche

Afin d'évaluer l'impact des travaux réalisés sur l'efficacité énergétique des logements, nous avons décidé de communiquer sur une note d'efficacité énergétique à l'aide de 5 critères (chaque critère rapportant 1 point). Ces 5 critères sont détaillés ci-dessous :

1	Isolation des combles et/ou en sous face	Travaux portant sur l'isolation des combles ou en sous-face.
2	Isolation des murs périphériques	Travaux portant sur l'isolation des murs périphériques.
3	Chauffage de type pompe à chaleur ou énergie renouvelable	Lorsque cela est possible, nous mettons en place des pompes à chaleur dans nos logements (e.g chaudière biomasse).
4	Double vitrage	Travaux de remplacement d'ancienne menuiserie par du double vitrage.
5	Ventilation	Installation de ventilation mécanique contrôlée (VMC), ou de ventilation de type « hygroB » (qui fonctionne lorsque le taux d'humidité dans l'air est élevé).

Nous nous laissons une période de 12 mois pour effectuer les travaux. Vous trouverez ci-dessous les résultats pour l'ensemble des immeubles acquis jusqu'au 30/06/2023.

Nous nous fixons des objectifs stricts : 80% de notre parc immobilier doit avoir une note supérieure ou égale à 3/5 dans les 12 mois suivant l'acquisition.



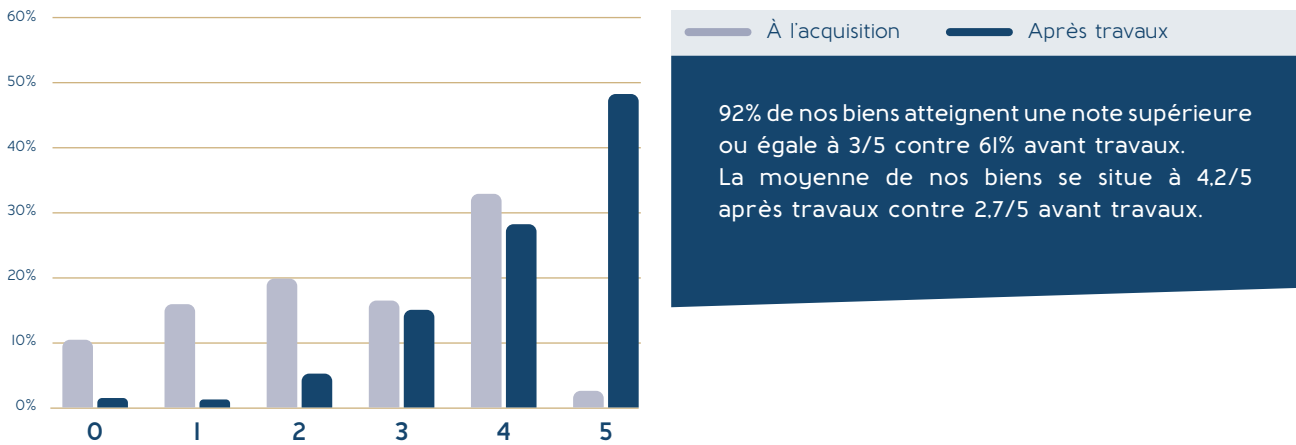
Après travaux, la majorité de nos biens répondent à l'ensemble de nos 5 critères d'économie d'énergie.

En particulier, pour les critères sur lesquels nous ne sommes pas soumis à des contraintes d'urbanisme, le taux de couverture est particulièrement élevé.

CRITÈRES	À L'ACQUISITION	APRÈS TRAVAUX
Isolation des combles	72%	94%
Isolation des murs	59%	87%
PAC ou renouvelable	5%	52%*
Double vitrage	86%	98%
VMC	49%	88%

\*Les contraintes d'urbanisme ne nous permettent pas l'installation systématique de pompe à chaleur dans nos logements.

% des lots par note d'efficacité énergétique



NOTE	À L'ACQUISITION	APRÈS TRAVAUX
0	9%	1%
1	13%	2%
2	17%	5%
3	22%	9%
4	35%	38%
5	4%	45%
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

## SCPI KYANEOS DENORMANDIE

### a. Notre approche

La nature des travaux à réaliser dans les logements du dispositif Denormandie sont les suivants :

▲ Travaux améliorant la performance énergétique du logement de 20 % au moins (30 % au moins pour les logements individuels) :

▲ Au moins 2 types de travaux parmi le changement de mode de chauffage, l'isolation des combles, l'isolation des murs, le changement de production d'eau chaude, le changement des menuiseries (fenêtres). En investissant majoritairement dans des biens dégradés, Kyaneos AM réalise des économies d'énergie qui vont au-delà de l'objectif fixé par le dispositif Denormandie.

### b. Résultat (DPE avant/après travaux)

	Ville	kWh avant travaux	kWh après travaux	Amélioration en %	GES avant travaux en kCO2	GES après travaux en kCO2	Amélioration en %
1	CAVAILLON	401 kWh	70 kWh	<b>-83%</b>	24 kCO2	1 kCO2	<b>-96%</b>
2	MONTARGIS 001	304 kWh	147 kWh	<b>-51%</b>	47 kCO2	6 kCO2	<b>-87%</b>
3	PAMIERIS	276 kWh	134 kWh	<b>-51%</b>	56 kCO2	3 kCO2	<b>-95%</b>
4	BLOIS	306 kWh	171 kWh	<b>-44%</b>	71 kCO2	11 kCO2	<b>-85%</b>
5	CARPENTRAS 001	EN RELOCATION					
6	BEZIERS 001	333 kWh	117 kWh	<b>-65%</b>	10 kCO2	2 kCO2	<b>-80%</b>
7	AUCH	376 kWh	162 kWh	<b>-57%</b>	65 kCO2	4 kCO2	<b>-94%</b>
8	BRIGNOLES	302 kWh	115 kWh	<b>-62%</b>	16 kCO2	3 kCO2	<b>-81%</b>
9	MAZAMET	243 kWh	169 kWh	<b>-31%</b>	73 kCO2	4 kCO2	<b>-95%</b>
10	CARPENTRAS 002	237 kWh	125 kWh	<b>-47%</b>	30 kCO2	3 kCO2	<b>-90%</b>
11	BEZIERS 002	418 kWh	136 kWh	<b>-68%</b>	13 kCO2	4 kCO2	<b>-69%</b>
12	NARBONNE 001	EN TRAVAUX					
13	ROMORANTIN-LANTHENAY	428 kWh	139 kWh	<b>-68%</b>	13 kCO2	4 kCO2	<b>-69%</b>
14	MONTEREAU-FAULT-YONNE	261 kWh	166 kWh	<b>-36%</b>	8 kCO2	4 kCO2	<b>-50%</b>
15	NARBONNE 002	485 kWh	93 kWh	<b>-81%</b>	23 kCO2	2 kCO2	<b>-91%</b>
16	MONTFAVET	428 kWh	181 kWh	<b>-58%</b>	14 kCO2	5 kCO2	<b>-64%</b>
17	MONTARGIS 002	354 kWh	134 kWh	<b>-62%</b>	72 kCO2	3 kCO2	<b>-96%</b>
18	SELLES-SUR-CHER 001*	N/A					
19	SELLES-SUR-CHER 002*	N/A					

\*Ces acquisitions ne répondent pas aux obligations du Dispositif Denormandie et correspondent à un objectif de placement de trésorerie.

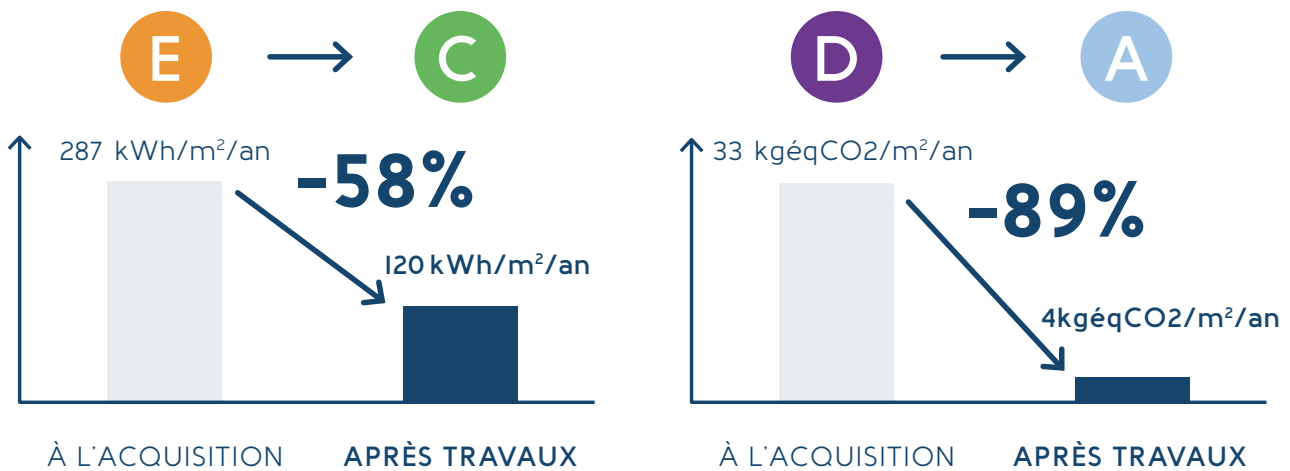


Kyaneos AM communique le diagnostic de performance énergétique (DPE) des logements de la SCPI Kyaneos Denormandie.

Les résultats sont calculés à partir de 14 immeubles pour lesquels les travaux de rénovation sont terminés. Le niveau de consommation énergétique sur les logements rénovés a diminué, passant d'une consommation moyenne de 287 kWh/m<sup>2</sup>/an avant travaux, à 120 kWh/m<sup>2</sup>/an après travaux, soit une économie d'énergie de -58%. Nos logements sont ainsi passés de la note E (logement énergivore) à la note C (bonne performance énergétique) en ce qui concerne la consommation énergétique.

Le niveau d'émission de gaz à effet de serre a quant à lui diminué de -89%, passant de 33 kgéqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> avant travaux à 4 kgéqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> après travaux.

La note concernant les émissions de gaz à effet de serre est ainsi passée de la note D (logement considéré comme polluant) à la note A (logement considéré comme éco-responsable).



## SCPI KYANEOS DENORMANDIE 2

### a. Notre approche

La nature des travaux à réaliser dans les logements du dispositif Denormandie sont les suivants :

▲ Travaux améliorant la performance énergétique du logement de 20 % au moins (30 % au moins pour les logements individuels) :

▲ Au moins 2 types de travaux parmi le changement de mode de chauffage, l'isolation des combles, l'isolation des murs, le changement de production d'eau chaude, le changement des menuiseries (fenêtres).

En investissant majoritairement dans des biens dégradés, Kyaneos AM réalise des économies d'énergie qui vont au-delà de l'objectif fixé par le dispositif Denormandie.

### b. Résultat (DPE avant/après travaux)

Kyaneos AM communique le diagnostic de performance énergétique (DPE) des logements de la SCPI Kyaneos Denormandie 2.

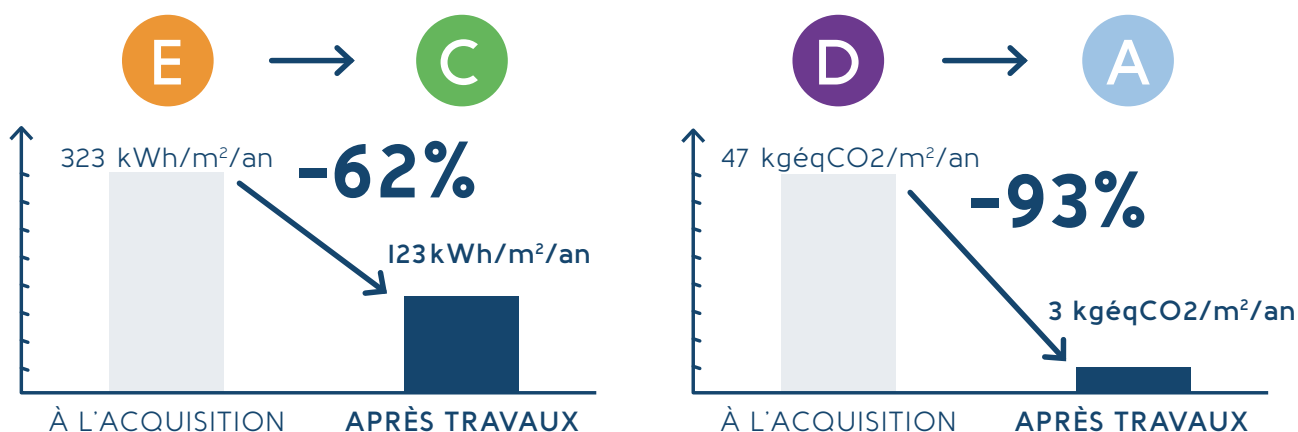
	Ville	kWh avant travaux	kWh après travaux	Amélioration en %	GES avant travaux en kCO2	GES après travaux en kCO2	Amélioration en %
1	MAZAMET	265 kWh	139 kWh	-47%	83 kCO2	4 kCO2	-95%
2	TARBES	324 kWh	163 kWh	-50%	10 kCO2	4 kCO2	-60%
3	CAVAILLON	207 kWh	84 kWh	-59%	37 kCO2	2 kCO2	-95%
4	ROMANS-SUR-ISÈRE	189 kWh	88 kWh	-53%	13 kCO2	2 kCO2	-85%
5	TOURNON-SUR-RHÔNE	359 kWh	128 kWh	-64%	11 kCO2	3 kCO2	-73%
6	ARRAS	755 kWh	79 kWh	-89%	42 kCO2	1 kCO2	-98%
7	MONTARGIS	365 kWh	153 kWh	-58%	68 kCO2	4 kCO2	-94%
8	MAZAMET	TRAVAUX EN COURS					
9	NARBONNE	TRAVAUX EN COURS					

Les résultats sont calculés à partir de 7 immeubles pour lesquels les travaux de rénovation sont terminés.

Le niveau de consommation énergétique sur les logements rénovés a diminué, passant d'une consommation moyenne de 323 kW/m<sup>2</sup>/an avant travaux, à 123 kW/m<sup>2</sup>/an après travaux, soit une économie d'énergie de -62%. Nos logements sont ainsi passés de la note D (logement économe) à la note C (bonne performance énergétique) en ce qui concerne la consommation énergétique.

Le niveau d'émission de gaz à effet de serre a quant à lui diminué de -93%, passant de 47 kgéqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> avant travaux à 3 kgéqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> après travaux.

La note concernant les émissions de gaz à effet de serre est ainsi passée de la note D (logement considéré comme polluant) à la note A (logement considéré comme éco-responsable).



## ▾ SCPI KYANEOS DENORMANDIE 3

### a. Notre approche

La nature des travaux à réaliser dans les logements du dispositif Denormandie sont les suivants :

▲ Travaux améliorant la performance énergétique du logement de 20 % au moins (30 % au moins pour les logements individuels) :

▲ Au moins 2 types de travaux parmi le changement de mode de chauffage, l'isolation des combles, l'isolation des murs, le changement de production d'eau chaude, le changement des menuiseries (fenêtres).  
En investissant majoritairement dans des biens dégradés, Kyaneos AM réalise des économies d'énergie qui vont au-delà de l'objectif fixé par le dispositif Denormandie.

### b. Résultat (DPE avant/après travaux)

La SCPI Kyaneos Denormandie 3 ayant été créée le 03/08/2022 et les travaux étant toujours en cours, c'est pourquoi nous ne communiquons pas de résultats sur ce rapport.

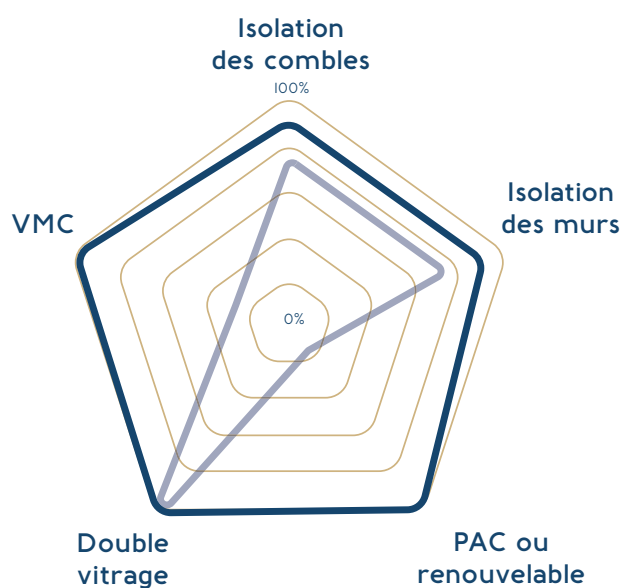
## ▷ OPCI KYANEOS RÉSIDENTIEL

### a. Notre approche

Les objectifs d'efficacité énergétique de l'OPCI Kyaneos Résidentiel sont identiques à ceux de la SCPI Kyaneos Pierre (cf ci-dessus).

L'OPCI Kyaneos Résidentiel ayant vendu 2 immeubles à la SCPI Kyaneos Pierre au second 2023, les notes concernant l'efficacité énergétique ont évolué par rapport à l'année 2022.

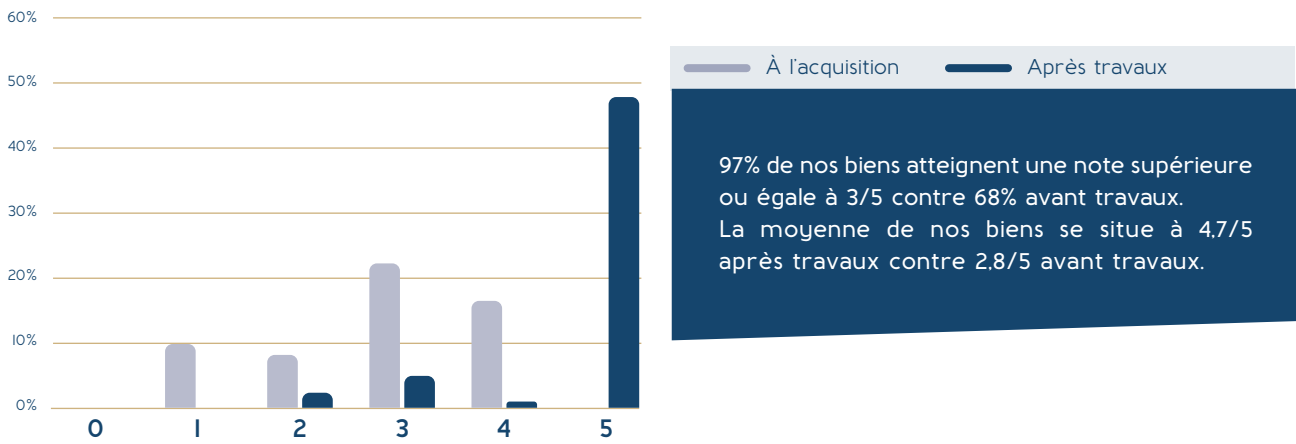
### b. Résultat (Note sur 5 d'efficacité énergétique)



Après travaux, la majorité de nos biens répondent à l'ensemble de nos 5 critères d'économie d'énergie. En particulier, pour les critères sur lesquels nous ne sommes pas soumis à des contraintes d'urbanisme, le taux de couverture est particulièrement élevé.

CRITÈRES	À L'ACQUISITION	APRÈS TRAVAUX
Isolation des combles	70%	88%
Isolation des murs	64%	89%
PAC ou renouvelable	18%	93%
Double vitrage	100%	100%
VMC	28%	100%

% des lots par note d'efficacité énergétique



NOTE	À L'ACQUISITION	APRÈS TRAVAUX
0	0%	0%
1	18%	0%
2	14%	3%
3	39%	9%
4	29%	2%
5	0%	86%
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>





^ Acquisition #293 - 16 rue du Colonel Pagand  
71470 Romenay - SCPI Kyaneos Pierre

# Social



## SCPI KYANEOS PIERRE

### a. Notre approche

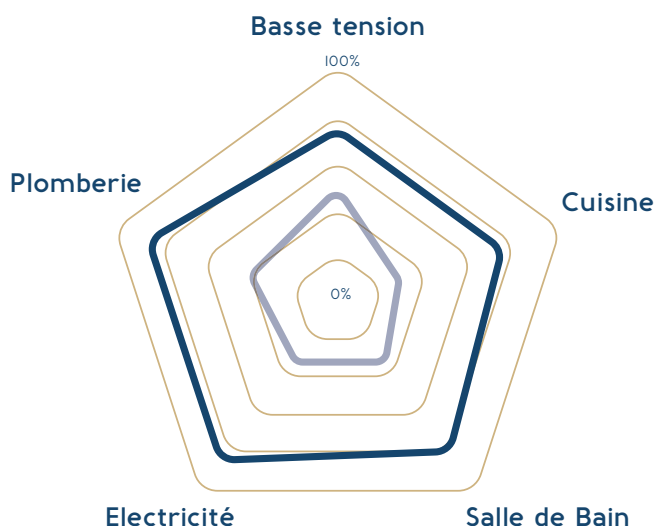
Afin d'évaluer l'impact des travaux réalisés sur le confort des locataires, nous avons décidé de communiquer sur une note de qualité du logement à l'aide de 5 critères (chaque critère rapportant 1 point) :

1	Basse tension	Travaux portant sur l'isolation des combles ou en sous-face.
2	Cuisine	Lorsque cela est possible, nous mettons en place des pompes à chaleur dans nos logements (e.g chaudière biomasse).
3	Salle de Bain	Installation de meubles vasque avec rangement, luminaires et miroir, sèche serviette.
4	Electricité	Travaux portant sur l'installation électrique (tableau, appareillage, et lorsque nécessaire, changement des câbles).
5	Plomberie	Travaux portant sur la robinetterie, l'espace sanitaire et les évacuations d'eaux usées.

Nous nous laissons une période de 12 mois pour effectuer les travaux. Vous trouverez ci-dessous les résultats pour l'ensemble des immeubles acquis jusqu'au 30/06/2023.

Nous nous fixons des objectifs stricts : 80% de notre parc immobilier doit avoir une note supérieure ou égale à 3/5 dans les 12 mois suivant l'acquisition.

### b. Résultat (Note sur 5 qualité du logement)



À l'acquisition    Après travaux

De la même façon, après travaux, la majorité de nos biens répond aux critères de confort des locataires.

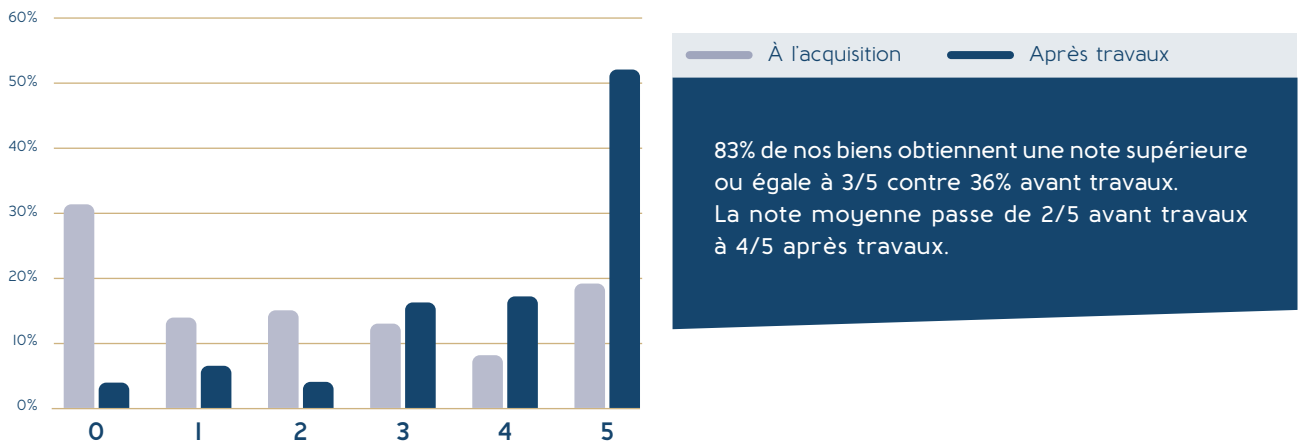
Nos points bas concernent les meubles de cuisine et de salle de bain pour lesquels nous attendons un départ des locataires occupants lors de l'acquisition.

En effet, pour rappel, la SCPI Kyaneos Pierre achète régulièrement des immeubles déjà occupés et ne peut pas réaliser tous les travaux souhaités dès l'acquisition.

CRITÈRES	À L'ACQUISITION	APRÈS TRAVAUX
Basse tension	51%	77%
Cuisine	31%	77%
Salle de Bain	37%	80%
Electricité	35%	84%
Plomberie	40%	84%



% des lots par note de qualité de logement



NOTE	À L'ACQUISITION	APRÈS TRAVAUX
0	34%	5%
1	20%	8%
2	10%	4%
3	9%	6%
4	9%	17%
5	18%	60%
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

## ▾ KYANEOS DENORMANDIE

### a. Notre approche

Concernant la SCPI Kyaneos Denormandie, il n'y a pas de ratio statutaire portant sur la qualité du logement. Cependant vous pouvez constater des travaux effectués par la SCPI sur son parc immobilier.

**Exemple de rénovation sur la commune Cavailon dans le Vaucluse :**



📍 88 - 100 chemin de Donne 84300 Cavailon - acquisition #1 - SCPI Kyaneos Denormandie

## ▾ KYANEOS DENORMANDIE 2

### a. Notre approche

Concernant la SCPI Kyaneos Denormandie 2, il n'y a pas de ratio statutaire portant sur la qualité du logement. Cependant vous pouvez constater des travaux effectués par la SCPI sur son parc immobilier.



📍 55 rue des 3 visages 62000 Arras - acquisition #6 - SCPI Kyaneos Denormandie 2

## ▾ KYANEOS DENORMANDIE 3

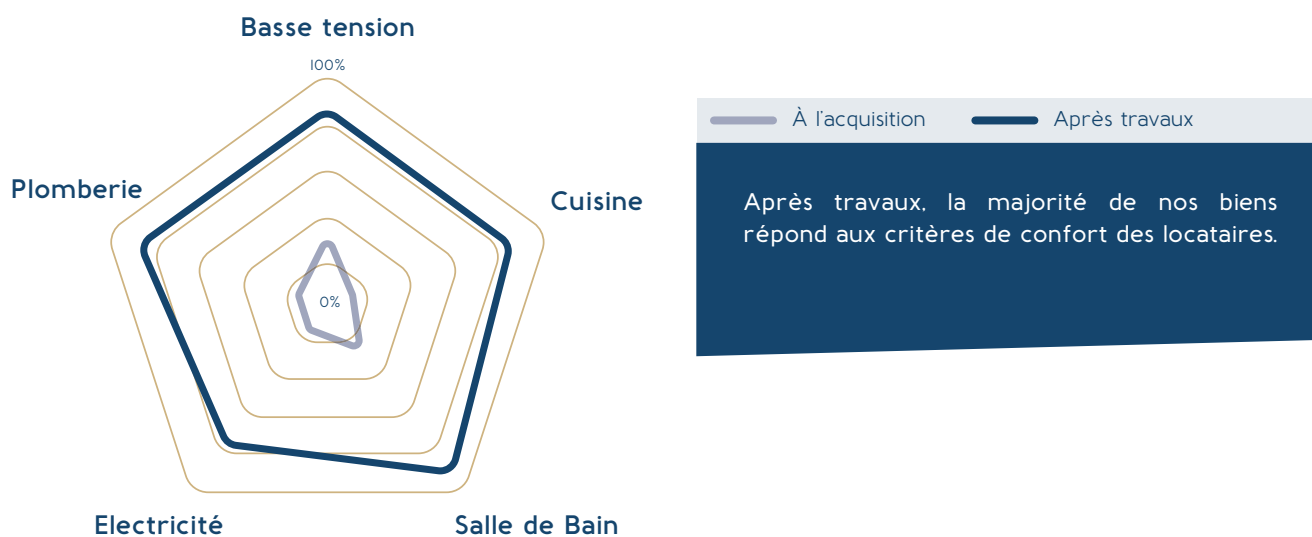
Concernant la SCPI Kyaneos Denormandie 2, il n'y a pas de ratio statutaire portant sur la qualité du logement.

## ▷ OPCI KYANEOS RÉSIDENTIEL

### a. Notre approche

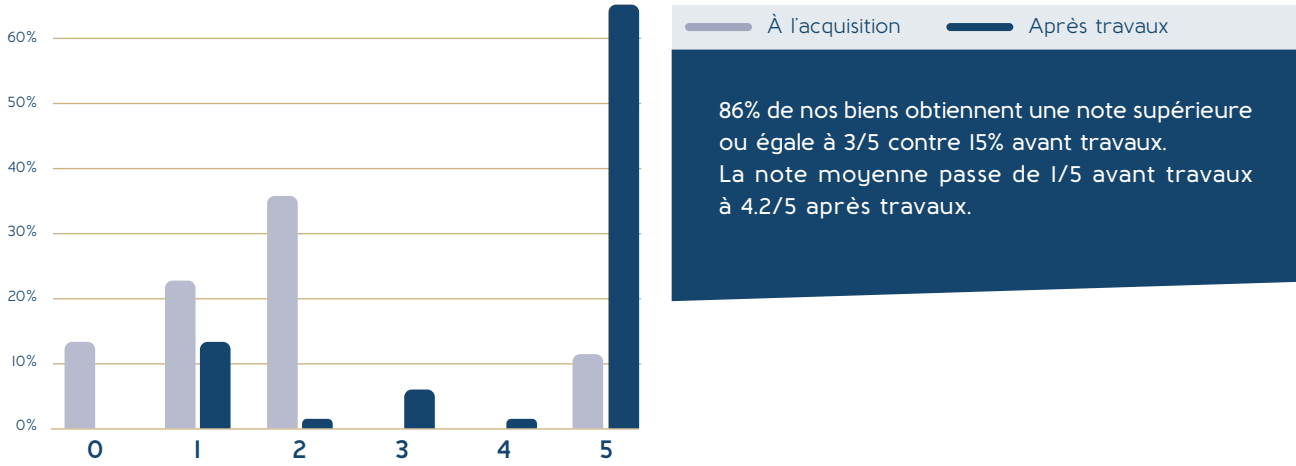
Les objectifs d'amélioration du confort du locataire de l'OPCI Kyaneos Résidentiel sont identiques à ceux de la SCPI Kyaneos Pierre (cf. ci-dessus).

### b. Résultat (Note sur 5 qualité du logement)



CRITÈRES	À L'ACQUISITION	APRÈS TRAVAUX
Basse tension	34%	86%
Cuisine	13%	86%
Salle de Bain	25%	90%
Electricité	14%	79%
Plomberie	14%	86%

% des lots par note de qualité du logement



NOTE	À L'ACQUISITION	APRÈS TRAVAUX
0	53%	0%
1	32%	14%
2	0%	0%
3	2%	7%
4	0%	4%
5	13%	75%
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>





^ Acquisition #6 - 44 rue Guerrier 76200 Dieppe  
SCPI Kyaneos Denormandie 3

# Gouvernance



EDITO
ENVIRONNEMENT
SOCIAL
GOUVERNANCE

Kyaneos Asset Management fait appel, lorsque cela est possible, à des artisans locaux, situés à moins de 50 km de l'immeuble où ils interviennent, en utilisant des matériaux produits en France ou en Europe. Cependant, Kyaneos AM ne s'est fixé aucun objectif chiffré et ne communique pas de données sur ce sujet.







KYANEOSAM.COM



**OÙ NOUS TROUVER ?**

Kyaneos Asset Management  
Immeuble Grand Angle  
Avenue de la 2<sup>ème</sup> Division Blindée  
30133 Les Angles



**COMMENT NOUS CONTACTER ?**

04 86 34 80 73  
contact@kyaneosAM.com