



KYANEOS

RAPPORT ESG 2022
ENVIRONNEMENTAL,
SOCIAL & GOUVERNANCE





SOMMAIRE

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

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



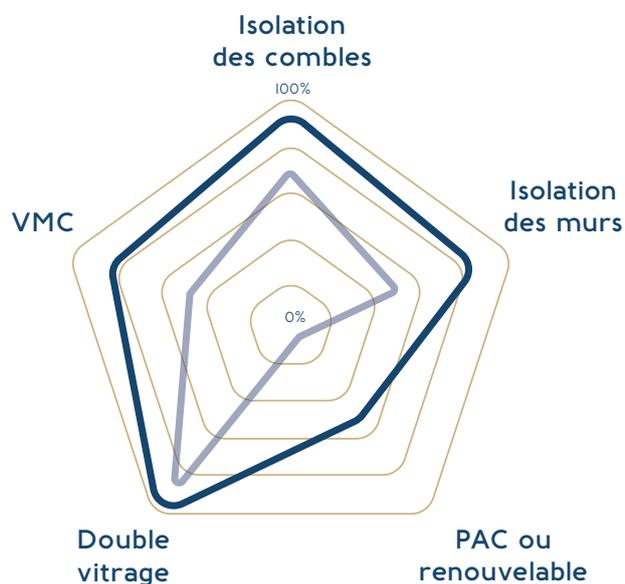
a. Notre approche

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.



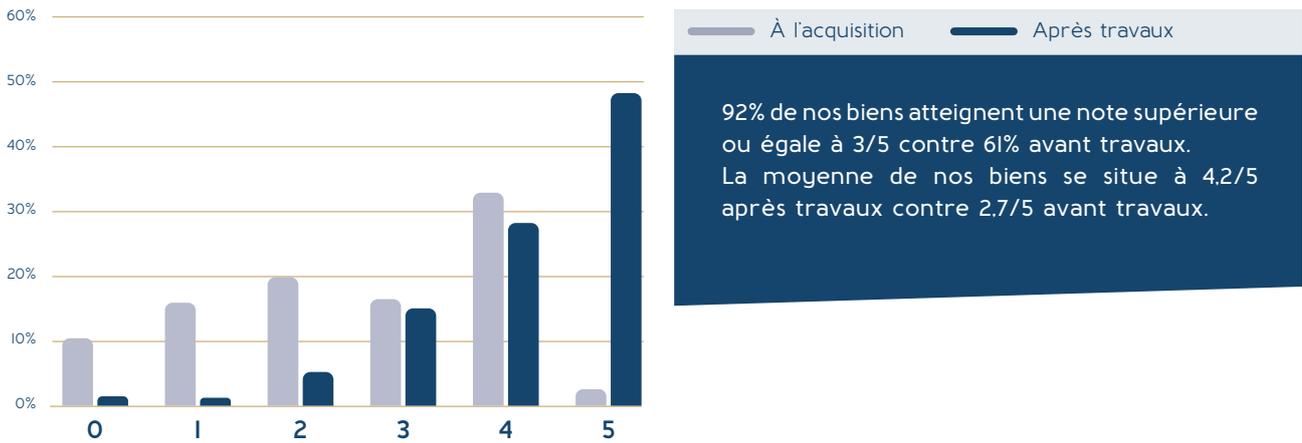
Après travaux, la majorité de nos biens répondent à l'ensemble de nos 5 critères d'économie d'énergie.

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



92% de nos biens atteignent une note supérieure ou égale à 3/5 contre 61% avant travaux.
La moyenne de nos biens se situe à 4.2/5 après travaux contre 2.7/5 avant travaux.

| NOTE | À L'ACQUISITION | APRÈS TRAVAUX |
|--------------|-----------------|---------------|
| 0 | 9% | 1% |
| 1 | 13% | 2% |
| 2 | 17% | 5% |
| 3 | 22% | 9% |
| 4 | 35% | 38% |
| 5 | 4% | 45% |
| TOTAL | 100% | 100% |

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

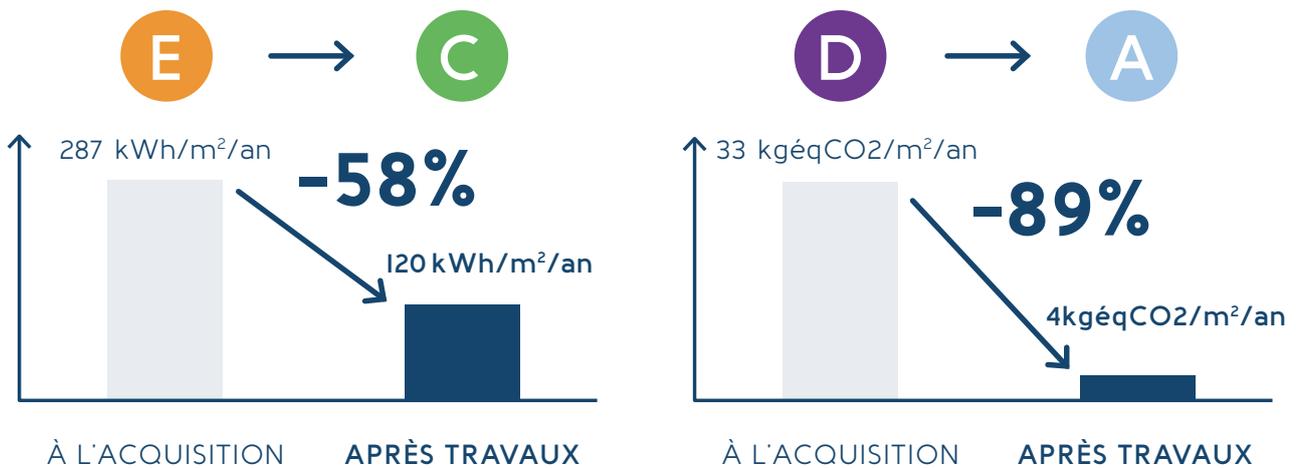
*Ces acquisitions ne répondent pas aux obligations du Dispositif Denormandie et correspondent à un objectif de placement de trésorerie.

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/m²/an avant travaux, à 120 kWh/m²/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 kgéqCO₂/m² avant travaux à 4 kgéqCO₂/m² 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.

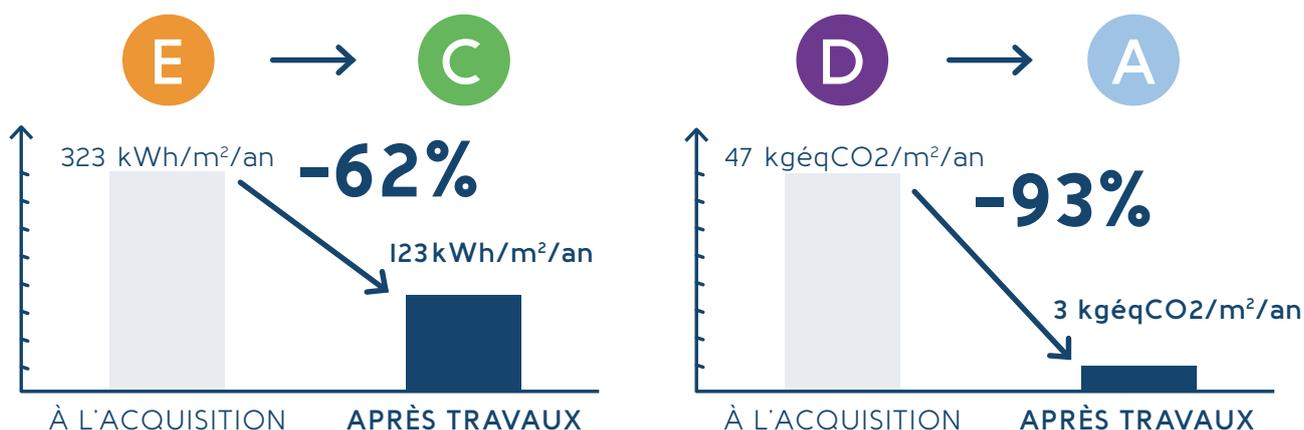
| | Ville | kWh avant travaux | kWh après travaux | Amélioration en % | GES avant travaux en kCO2 | GES après travaux en kCO2 | Amélioration en % |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------------|---------------------------|-------------------|
| 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/m²/an avant travaux, à 123 kW/m²/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 kgéqCO₂/m² avant travaux à 3 kgéqCO₂/m² 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.

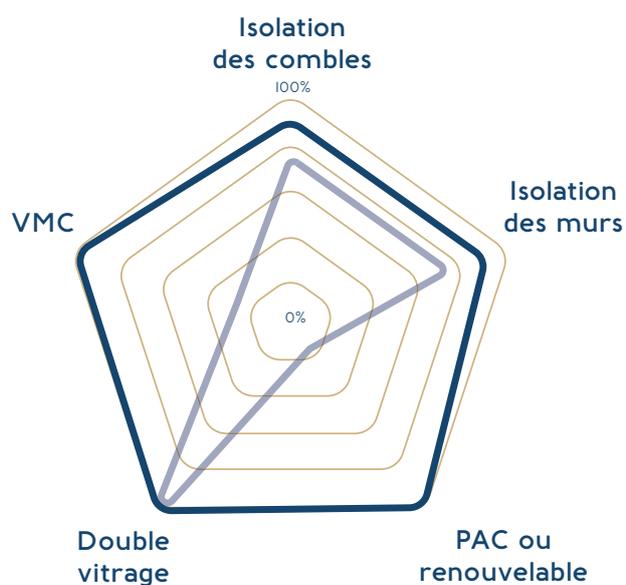
▷ OPCI KYANEOS RÉSIDENTIEL

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.

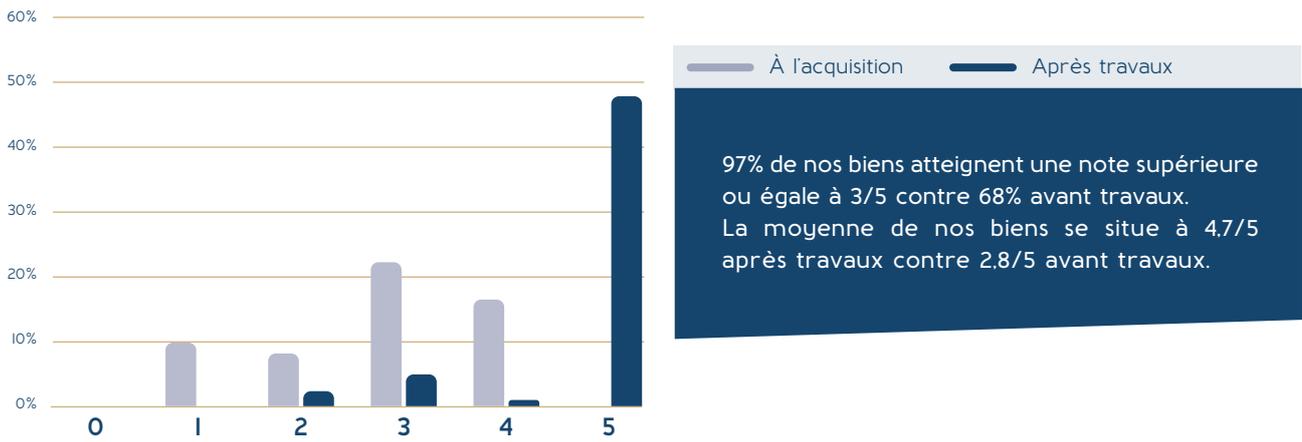
b. Résultat (Note sur 5 d'efficacité énergétique)



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% |
| TOTAL | 100% | 100% |



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

Social



SCPI KYANEOS PIERRE

a. Notre approche

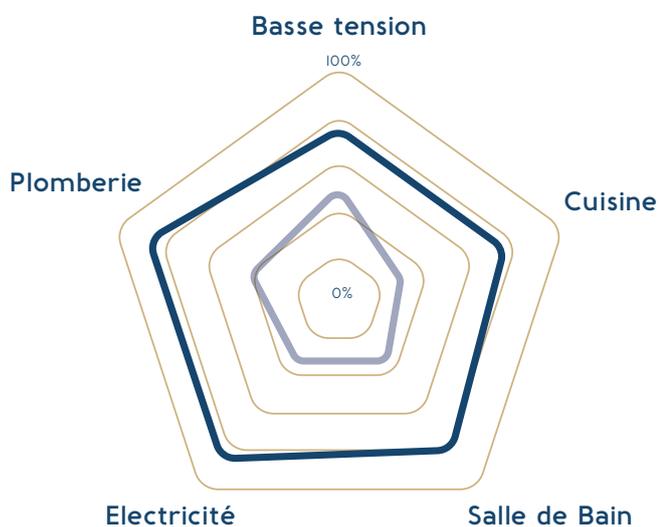
Afin d'évaluer l'impact des travaux réalisés sur le confort des locataires, nous avons décidé de communiquer sur une note de qualité du logement à l'aide de 5 critères (chaque critère rapportant 1 point) :

| | | |
|---|---------------|--|
| 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% |
| TOTAL | 100% | 100% |

▾ 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 :

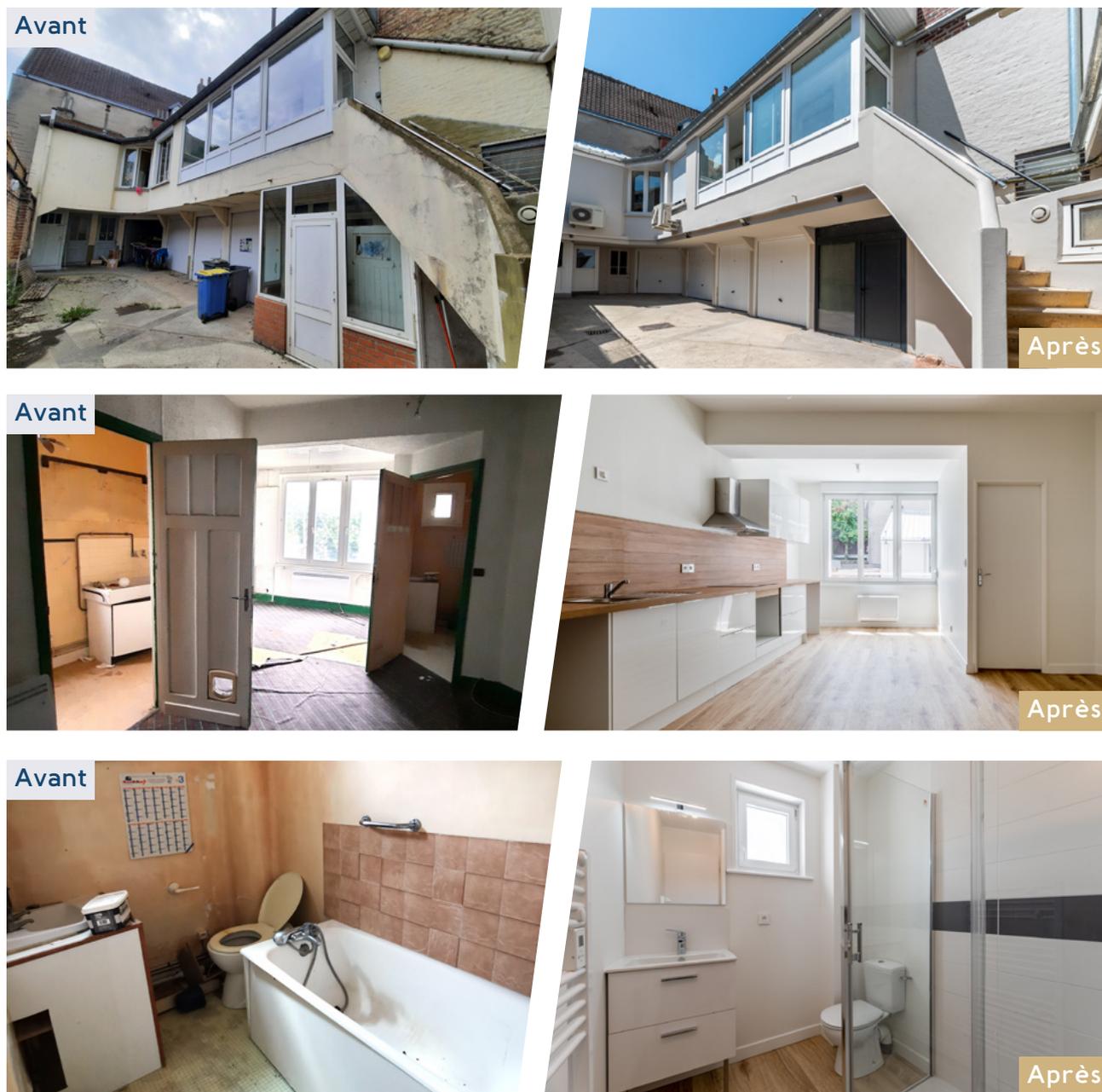


📍 88 - 100 chemin de Donne 84300 Cavailon - acquisition #1 - SCPI Kyaneos Denormandie

▾ 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.

EDITO

ENVIRONNEMENT

SOCIAL

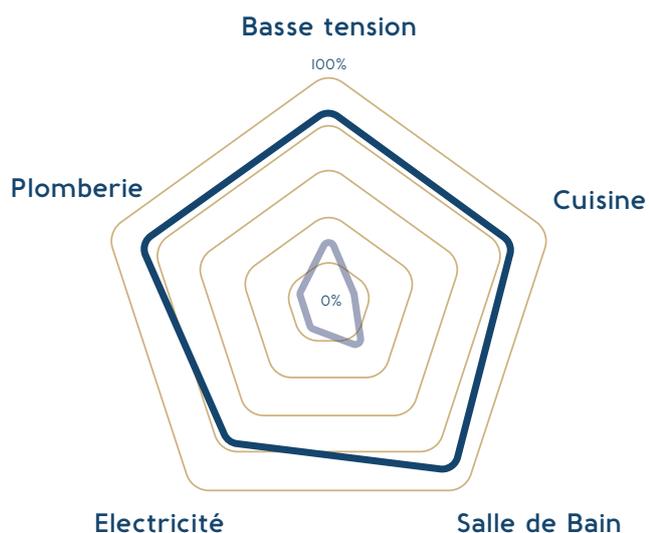
GOVERNANCE

▷ 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)

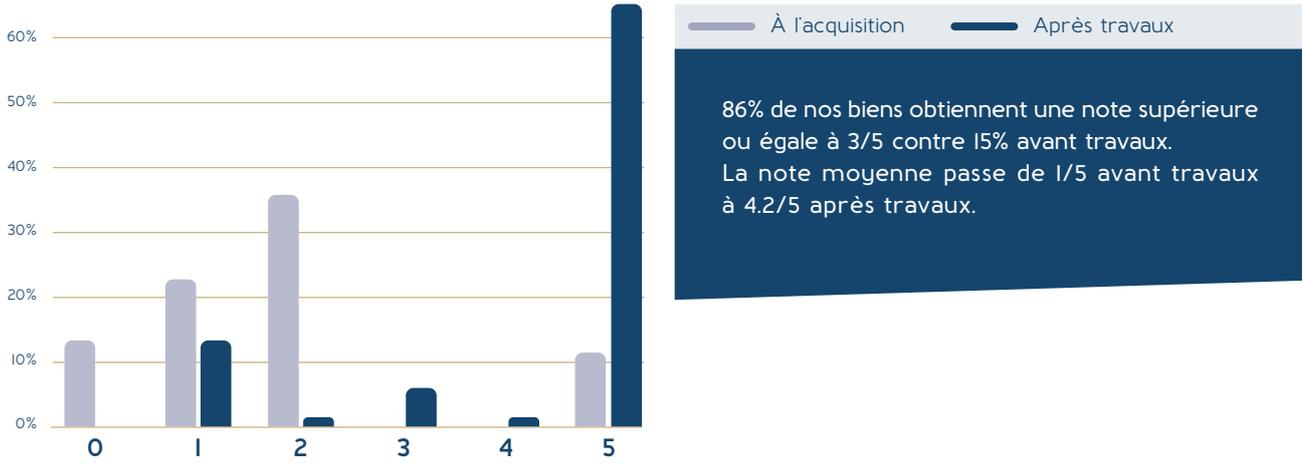


À l'acquisition Après travaux

Après travaux, la majorité de nos biens répond aux critères de confort des locataires.

| 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% |
| TOTAL | 100% | 100% |



^ 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^{ème} Division Blindée
30133 Les Angles



COMMENT NOUS CONTACTER ?

04 86 34 80 73
contact@kyaneosAM.com