



**KYANEOS**

**RAPPORT ESG 2024**  
ENVIRONNEMENTAL,  
SOCIAL & GOUVERNANCE

Acquisition #110 – 2 rue Maurice Long à Crest (26) – SCPI Kyaneos Pierre



# Sommaire

3	_____	<b>EDITO</b>	12	_____	<b>SOCIAL</b>
4	_____	<b>ENVIRONNEMENT</b>	13	_____	I. SCPI Kyaneos Pierre
5	_____	I. SCPI Kyaneos Pierre			<b>a. Notre approche</b>
		<b>a. Notre approche</b>			<b>b. Résultats</b>
		<b>b. Résultats</b>	15	_____	2. Kyaneos Denormandie
7	_____	2. Kyaneos Denormandie			<b>a. Notre approche</b>
		<b>a. Notre approche</b>	16	_____	3. Kyaneos Denormandie 2
		<b>b. Résultats</b>			<b>a. Notre approche</b>
9	_____	3. Kyaneos Denormandie 2	17	_____	4. Kyaneos Denormandie 3
		<b>a. Notre approche</b>			<b>a. Notre approche</b>
		<b>b. Résultats</b>	18	_____	<b>GOUVERNANCE</b>
10	_____	4. Kyaneos Denormandie 3			
		<b>a. Notre approche</b>			
		<b>b. Résultats</b>			

# Édito

Société de Gestion créée en 2018. Kyaneos Asset Management gère 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**

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 Pierr.

Concernant l'impact social, portant sur le confort du locataire, nous communiquons uniquement sur les travaux réalisés par la SCPI Kyaneos Pierre.

Pour information, l'OPCI Kyaneos Résidentiel étant en cours de dissolution, nous ne communiquerons plus de données le concernant.

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 !



Acquisition #158 - 95 place de la République  
à Château-Renard (45) - SCPI Kyaneos Pierre

# Environnement



## SCPI KYANEOS PIERRE

### 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).

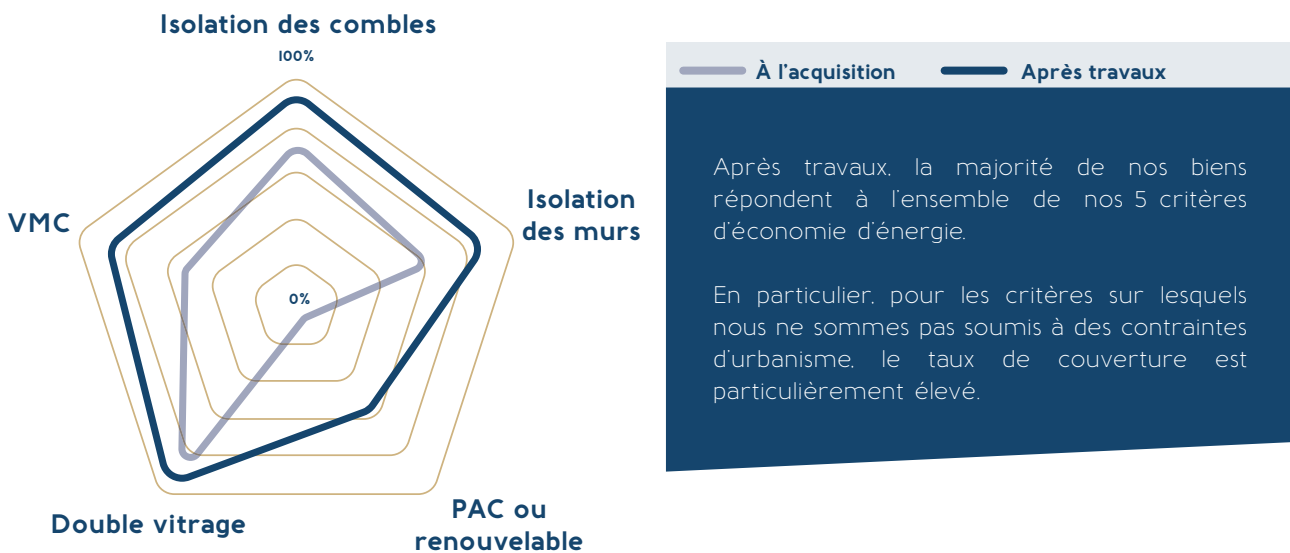
1	<b>Isolation des combles et/ou en sous face</b>	Travaux portant sur l'isolation des combles ou en sous-face.
2	<b>Isolation des murs périphériques</b>	Travaux portant sur l'isolation des murs périphériques.
3	<b>Chauffage de type pompe à chaleur ou énergie renouvelable</b>	Lorsque cela est possible,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

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

Ces 5 critères sont détaillés ci-dessous :

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 30/06/2024.

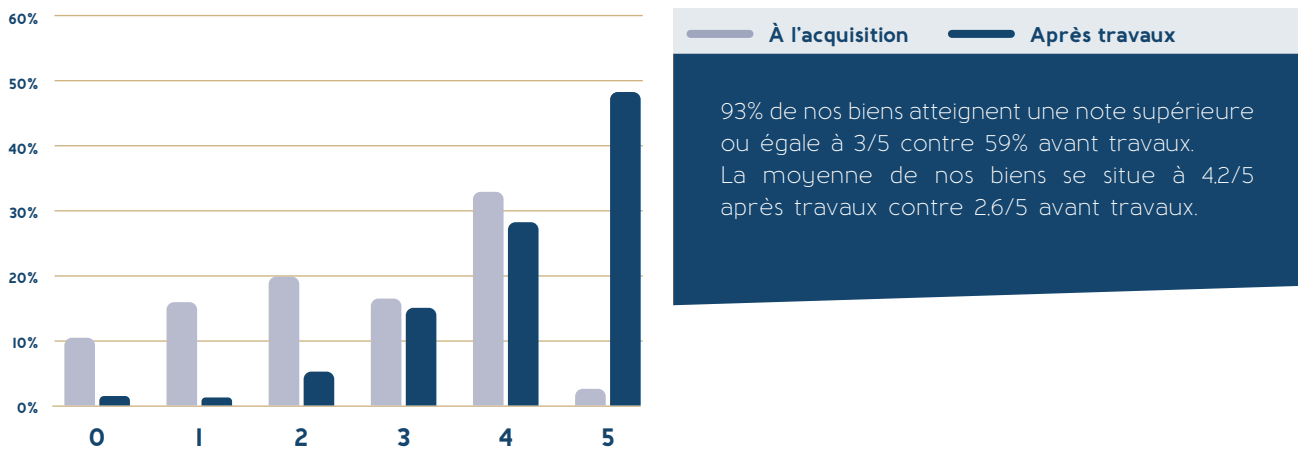
Nous nous fixons des objectifs stricts : 80% de notre parc immobilier doit avoir une note supérieure ou égale à 3/5 dans les 12 mois suivant l'acquisition.



CRITÈRES	À L'ACQUISITION	APRÈS TRAVAUX
Isolation des combles	72%	93%
Isolation des murs	57%	87%
PAC ou renouvelable	6%	52%*
Double vitrage	82%	97%
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	11%	1%
1	13%	2%
2	17%	4%
3	22%	10%
4	32%	37%
5	5%	46%
<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. Résultats (DPE avant/après travaux)

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

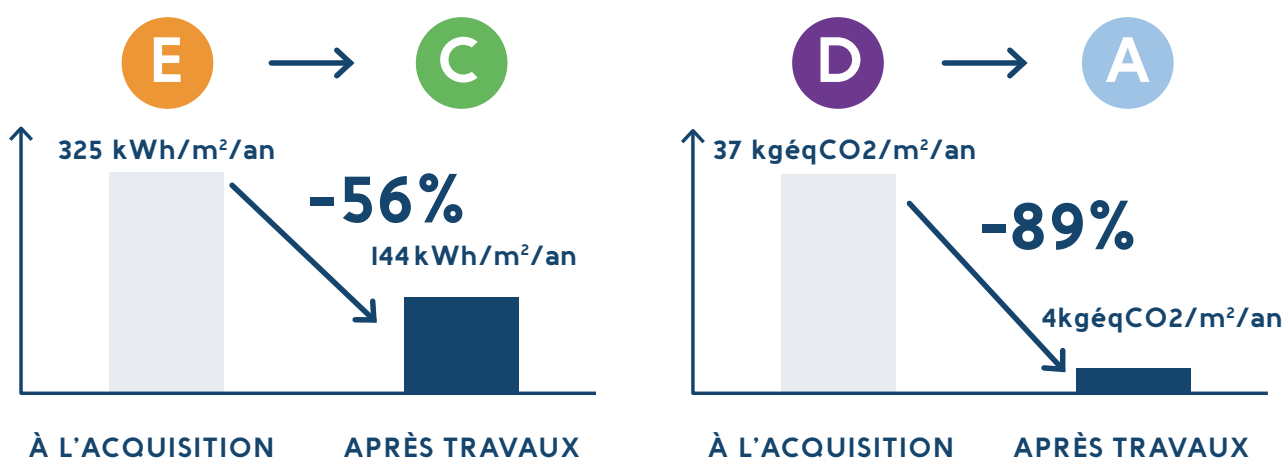
	Ville	kWh avant travaux	kWh après travaux	Amélioration en %	GES avant travaux en kCO2	GES après travaux en kCO2	Amélioration en %
1	CAVAILLON	412 kWh	69 kWh	<b>-83%</b>	24 kCO2	1 kCO2	<b>-96%</b>
2	MONTARGIS 01	304 kWh	147 kWh	<b>-52%</b>	48 kCO2	6 kCO2	<b>-88%</b>
3	PAMIERES	276 kWh	134 kWh	<b>-51%</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 01	327 kWh	168 kWh	<b>-49%</b>	16 kCO2	4 kCO2	<b>-75%</b>
6	BEZIERS 01	329 kWh	116 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	116 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 02	236 kWh	126 kWh	<b>-47%</b>	30 kCO2	3 kCO2	<b>-90%</b>
11	BEZIERS 02	422 kWh	135 kWh	<b>-68%</b>	13 kCO2	4 kCO2	<b>-69%</b>
12	NARBONNE 01	372 kWh	116 kWh	<b>-69%</b>	11 kCO2	3 kCO2	<b>-73%</b>
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 02	482 kWh	93 kWh	<b>-81%</b>	25 kCO2	2 kCO2	<b>-92%</b>
16	MONTFAVET	418 kWh	183 kWh	<b>-56%</b>	14 kCO2	5 kCO2	<b>-64%</b>
17	MONTARGIS 02	445 kWh	134 kWh	<b>-70%</b>	84 kCO2	3 kCO2	<b>-96%</b>
18	SELLES-SUR-CHER 01*				N/A		
19	SELLES-SUR-CHER 02*				N/A		

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

Les résultats sont calculés à partir des 17 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 325 kWh/m<sup>2</sup>/an avant travaux, à 144 kWh/m<sup>2</sup>/an après travaux, soit une économie d'énergie de -56%. 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 37 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).



EDITO
ENVIRONNEMENT
SOCIAL
GOVERNANCE



## ▽ 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. Résultats (DPE avant/après travaux)

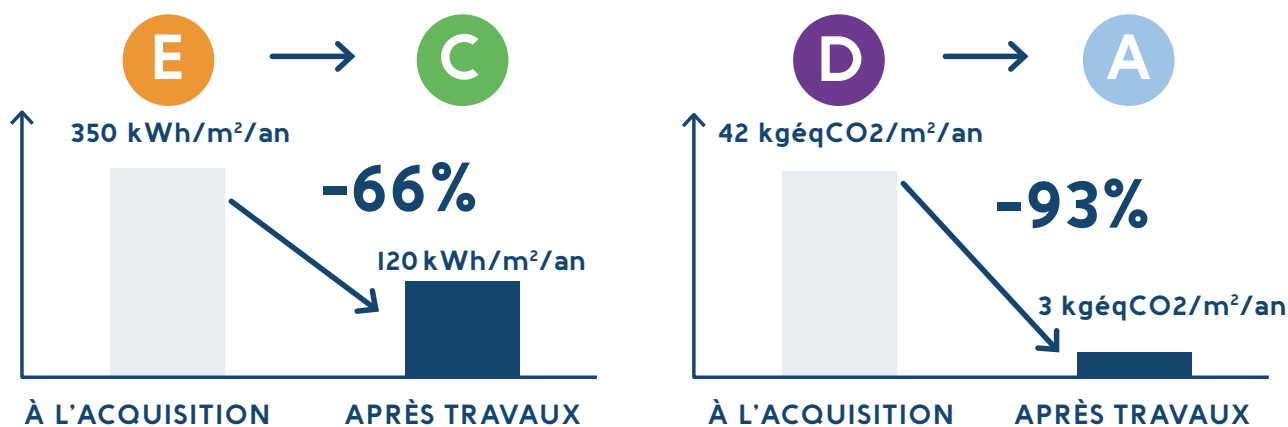
	Ville	kWh avant travaux	kWh après travaux	Amélioration en %	GES avant travaux en kCO2	GES après travaux en kCO2	Amélioration en %
1	MAZAMET 01	379 kWh	111 kWh	-47%	83 kCO2	3 kCO2	-95%
2	TARBES	324 kWh	163 kWh	-50%	10 kCO2	4 kCO2	-60%
3	CAVAILLON	207 kWh	84 kWh	-59%	37 kCO2	2 kCO2	-95%
4	ROMANS-SUR-ISÈRE	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	748 kWh	76 kWh	-89%	41 kCO2	1 kCO2	-98%
7	MONTARGIS	365 kWh	175 kWh	-58%	68 kCO2	5 kCO2	-93%
8	MAZAMET 02	265 kWh	139 kWh	-48%	83 kCO2	4 kCO2	-95%
9	NARBONNE	262 kWh	98 kWh	-58%	9 kCO2	4 kCO2	-63%

Les résultats sont calculés à partir des 9 immeubles qui composent la SCPI et 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 350 kWh/m<sup>2</sup>/an avant travaux, à 120 kWh/m<sup>2</sup>/an après travaux, soit une économie d'énergie de -66%. Nos logements sont ainsi passés de la note D (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 -93%, passant de 42 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



## ▾ 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. Résultats (DPE avant/après travaux)

Kyaneos AM communique le diagnostic de performance énergétique (DPE) des logements de la SCPI Kyaneos Denormandie 3.

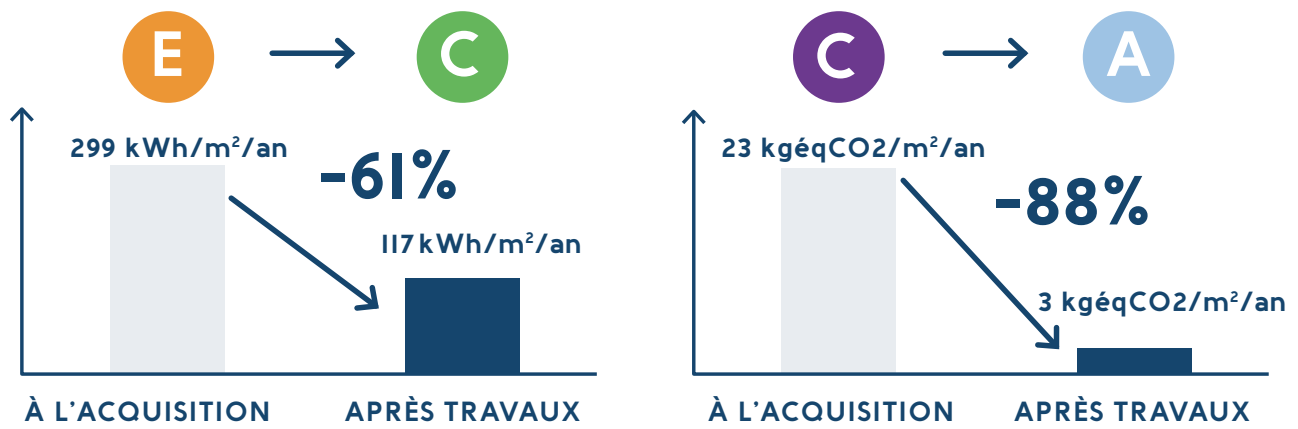
	Ville	kWh avant travaux	kWh après travaux	Amélioration en %	GES avant travaux en kCO2	GES après travaux en kCO2	Amélioration en %
1	REVEL	TRAVAUX EN COURS					
2	CAVAILLON	324 kWh	113 kWh	<b>-65%</b>	70 kCO2	3 kCO2	<b>-96%</b>
3	CHALON-SUR-SAÛNE	DIAGNOSTICS EN COURS					
4	CASTRES	TRAVAUX EN COURS					
5	ROMANS-SUR-ISÈRE	313 kWh	119 kWh	<b>-62%</b>	9 kCO2	3 kCO2	<b>-67%</b>
6	DIEPPE	232 kWh	112 kWh	<b>-52%</b>	6 kCO2	2 kCO2	<b>-67%</b>
7	MONTAUBAN	328 kWh	123 kWh	<b>-63%</b>	10 kCO2	3 kCO2	<b>-70%</b>
8	SENS	216 kWh	154 kWh	<b>-29%</b>	6 kCO2	4 kCO2	<b>-34%</b>
9	CHÂTEAU-RENARD	363 kWh	151 kWh	<b>-58%</b>	11 kCO2	4 kCO2	<b>-64%</b>
10	AGEN	255 kWh	151 kWh	<b>-41%</b>	54 kCO2	4 kCO2	<b>-93%</b>
11	TARBES	DIAGNOSTICS EN COURS					
12	SAINT-GAUDENS	244 kWh	139 kWh	<b>-43%</b>	53 kCO2	4 kCO2	<b>-93%</b>
13	MARMANDE	300 kWh	133 kWh	<b>-56%</b>	9 kCO2	4 kCO2	<b>-56%</b>
14	LE LUC	TRAVAUX EN COURS					

Les résultats sont calculés à partir des 9 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 299 kWh/m<sup>2</sup>/an avant travaux, à 117 kWh/m<sup>2</sup>/an après travaux, soit une économie d'énergie de -61%. 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 -88%, passant de 23 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 C (logement considéré comme polluant) à la note A (logement considéré comme éco-responsable).



EDITO

ENVIRONNEMENT

SOCIAL

GOVERNANCE



Acquisition #293 - 16 rue du Colonel Pagand  
à Romenay (71) - SCPI Kyaneos Pierre

# Social



## ▾ SCPI KYANEOS PIERRE

### a. Notre approche

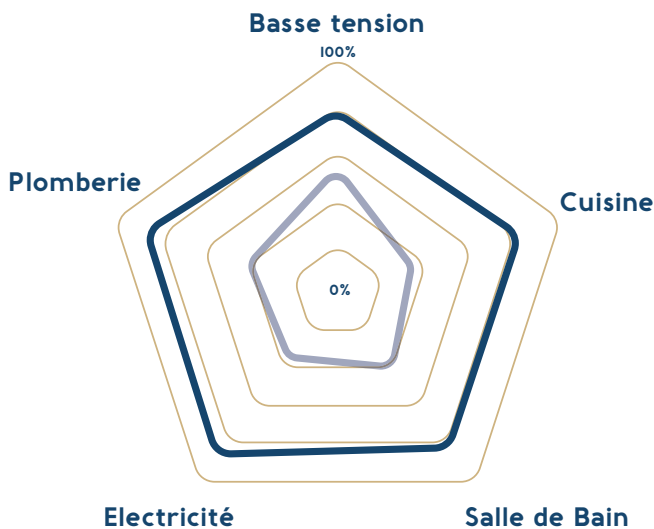
Afin d'évaluer l'impact des travaux réalisés sur le confort des locataires, nous avons décidé de communiquer sur une note de qualité du logement à l'aide de 5 critères (chaque critère rapportant 1 point) :

1	<b>Basse tension</b>	Travaux portant sur l'interphonie et la fibre optique.
2	<b>Cuisine</b>	Lorsque cela est possible, nous mettons en place des pompes à chaleur dans nos logements (e.g chaudière biomasse).
3	<b>Salle de Bain</b>	Installation de meubles vasque avec rangement, luminaires et miroir, sèche serviette.
4	<b>Electricité</b>	Travaux portant sur l'installation électrique (tableau, appareillage, et lorsque nécessaire, changement des câbles).
5	<b>Plomberie</b>	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 30/06/2024.

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.

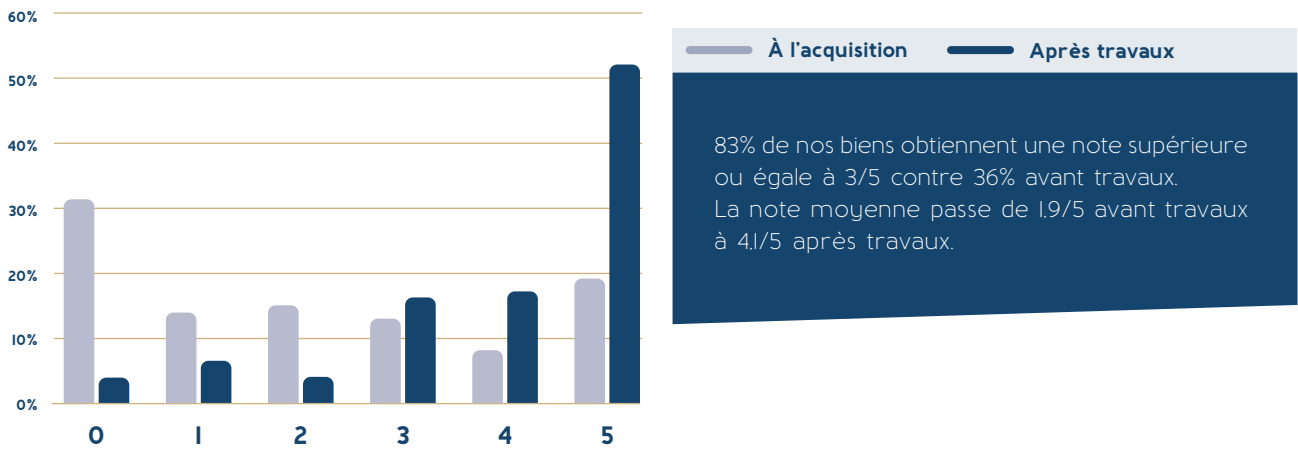
### b. Résultats (Note sur 5 qualité du logement)



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	53%	76%
Cuisine	31%	80%
Salle de Bain	36%	82%
Electricité	32%	85%
Plomberie	38%	86%

% des lots par note de qualité de logement



NOTE	À L'ACQUISITION	APRÈS TRAVAUX
0	32%	5%
1	23%	7%
2	10%	3%
3	9%	6%
4	9%	19%
5	17%	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.



📍 88 - 100 chemin de Donne à Cavillon (84) - acquisition #1 - SCPI Kyaneos Denormandie

EDITO

ENVIRONNEMENT

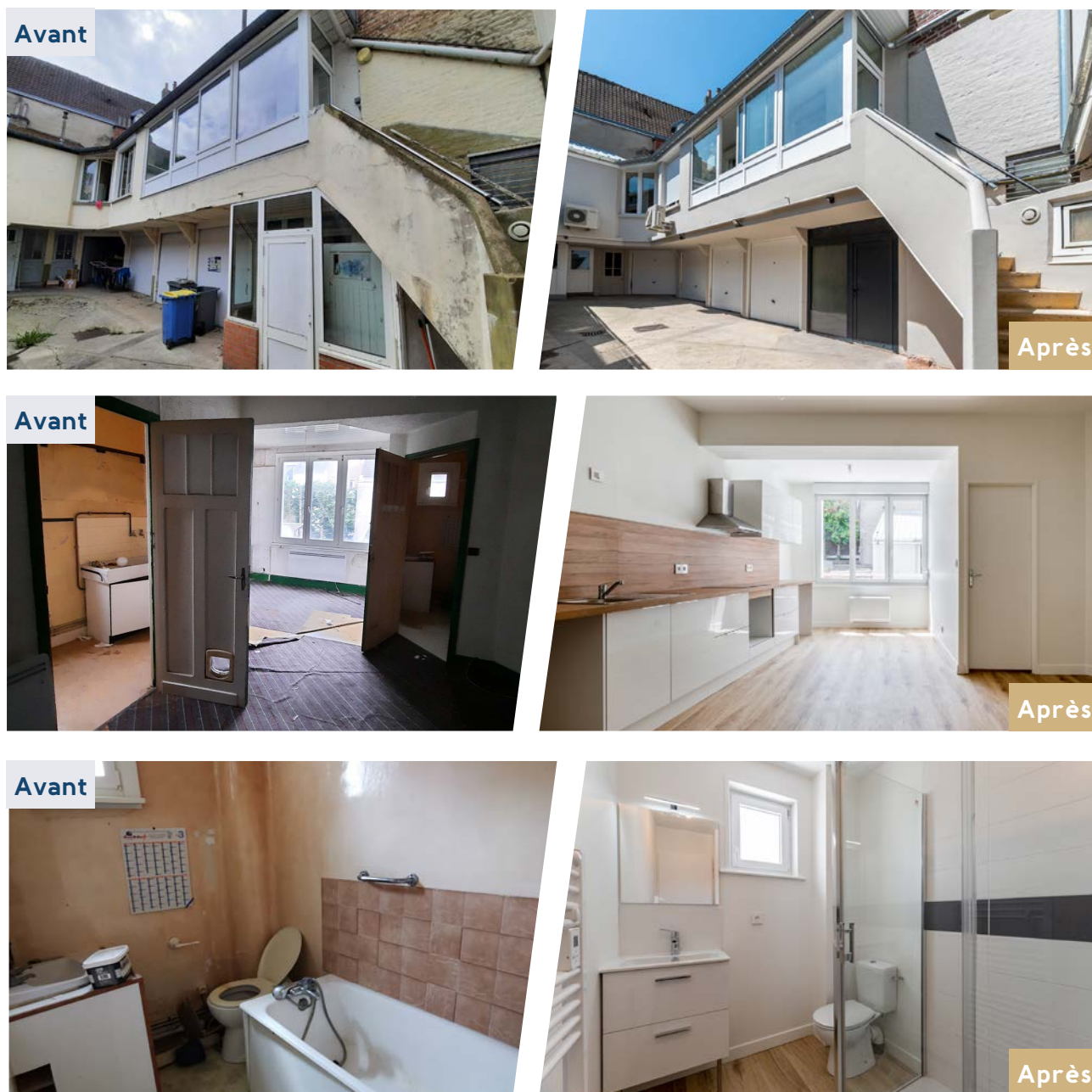
SOCIAL

GOVERNANCE

## ▾ 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.



📍 55 rue des 3 visages à Arras (62) - acquisition #6 - SCPI Kyaneos Denormandie 2

EDITO

ENVIRONNEMENT

SOCIAL

GOVERNANCE



## ▾ KYANEOS DENORMANDIE 3

### a. Notre approche

Concernant la SCPI Kyaneos Denormandie 3, il n'y a pas de ratio statutaire portant sur la qualité du logement.



📍 10 boulevard Paul Doumer à Cavillon (84) - acquisition #2 - SCPI Kyaneos Denormandie 3

EDITO

ENVIRONNEMENT

SOCIAL

GOVERNANCE



Acquisition #481 - 9 rue Kruger à Avignon (84)  
SCPI Kyaneos Pierre

# Gouvernance



## ▾ GOUVERNANCE

Kyaneos Asset Management fait appel pour l'ensembles de ses immeubles, 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.

EDITO

ENVIRONNEMENT

SOCIAL

GOUVERNANCE



[KYANEOSAM.COM](http://KYANEOSAM.COM)



**OÙ NOUS TROUVER ?**

Kyaneos Asset Management  
Immeuble Grand Angle  
1578 Avenue de la 2<sup>ème</sup> Division Blindée  
30133 Les Angles



**COMMENT NOUS CONTACTER ?**

04 86 34 80 73  
[contact@kyaneosAM.com](mailto:contact@kyaneosAM.com)