

KYANEOS

RAPPORT ESG 2025

ENVIRONNEMENTAL, SOCIAL & GOUVERNANCE

Rue de l'Hôtel de ville à Romenay (71) – SCPI Kyaneos Pierre

Sommaire

3 ____ **EDITO**

4 ____ **ENVIRONNEMENT**

5 ____ I. SCPI Kyaneos Pierre

a. Notre approche

b. Résultats

7 ____ 2. Kyaneos Denormandie

a. Notre approche

b. Résultats

9 ____ 3. Kyaneos Denormandie 2

a. Notre approche

b. Résultats

10 ____ 4. Kyaneos Denormandie 3

a. Notre approche

b. Résultats

12 ____ **SOCIAL**

13 ____ I. SCPI Kyaneos Pierre

a. Notre approche

b. Résultats

15 ____ 2. Kyaneos Denormandie

a. Notre approche

16 ____ 3. Kyaneos Denormandie 2

a. Notre approche

17 ____ 4. Kyaneos Denormandie 3

a. Notre approche

18 ____ **GOUVERNANCE**

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 PROCHE DU MARCHÉ IMMOBILIER

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

Ce rapport ESG est une initiative volontaire de Kyaneos Asset Management visant à informer ses associés sur l'impact extra-financier de ses investissements. Les données présentées n'ont pas fait l'objet d'une vérification par un tiers indépendant. Elles sont calculées par la société de gestion sur la base des factures de travaux, des DPE réalisés par des diagnostiqueurs certifiés, et des constats de chantier. Ce rapport ne constitue pas une communication centrale sur des critères ESG

Concernant l'impact environnemental, nous nous intéressons à l'efficience énergétique des logements. Cette efficience 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.

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

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 !

La Société de Gestion

Limites méthodologiques

Performance énergétique (DPE) :
- Les DPE sont des estimations théoriques bassées sur des hypothèses standardisées.
- Les consommations réelles peuvent différer selon l'usage des occupants.

Périmètre :
- Les données communiquées concernent uniquement les lots à usage d'habitation.
- Certains travaux ne peuvent être réalisés immédiatement dans les logements occupés.
- Les contraintes d'urbanisme locales peuvent limiter certaines interventions (pompe à chaleur, isolation par l'extérieur).



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

Environnement

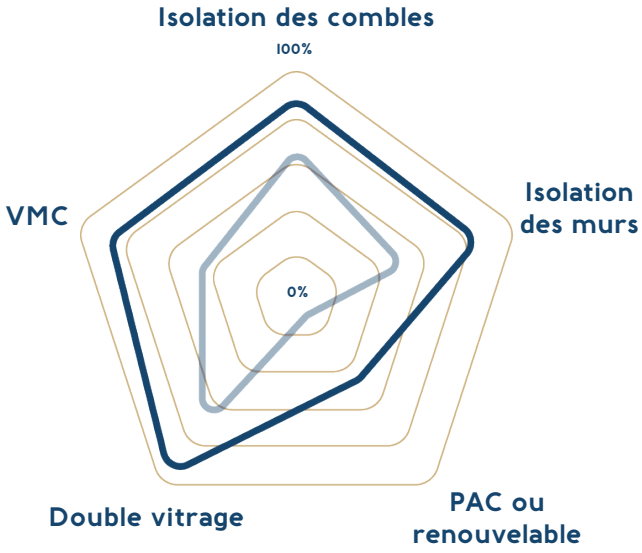
a. Notre approche

Afin d'évaluer l'impact des travaux réalisés sur l'efficience énergétique des logements, nous avons décidé de communiquer sur une note d'efficience énergétique à l'aide de 5 critères (chaque critère rapportant 1 point).

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).

b. Résultats (Note sur 5 d'efficience 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 30/06/2025.
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.



À l'acquisition — Après travaux

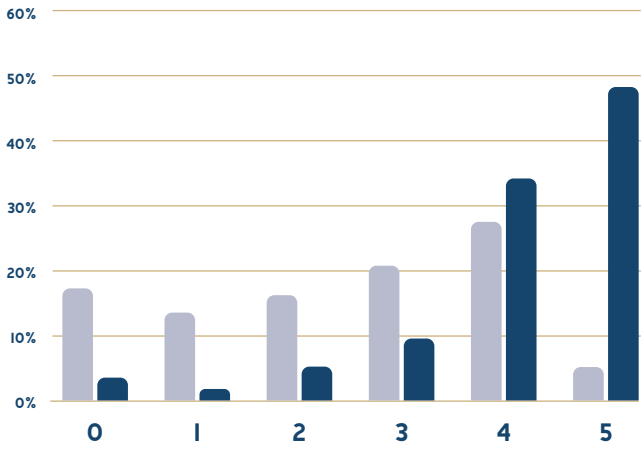
Après travaux, la majorité de nos biens répondent à l'ensemble de nos 5 critères d'économie d'énergie.

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	**66 %**	**88 %**
Isolation des murs	**51 %**	**85 %**
PAC ou renouvelable	**6 %**	**54 %***
Double vitrage	**76 %**	**93 %**
VMC	**44 %**	**86 %**

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

% des lots par note d'efficience énergétique



À l'acquisition — Après travaux

89.7% de nos biens atteignent une note supérieure ou égale à 3/5 contre 53% avant travaux. La note moyenne de nos biens se situe à 4.1/5 après travaux contre 2.4/5 avant travaux.

NOTE	À L'ACQUISITION	APRÈS TRAVAUX
0	17%	5%
1	13%	2%
2	17%	4%
3	20%	9%
4	28%	33%
5	5%	47%
TOTAL	100%	100%

Les performances présentées sont calculées sur les immeubles déjà rénovés et ne constituent pas une garantie de résultats similaires pour les acquisitions futures. Les résultats peuvent varier selon les caractéristiques des immeubles, leur localisation et les contraintes techniques rencontrées.

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.

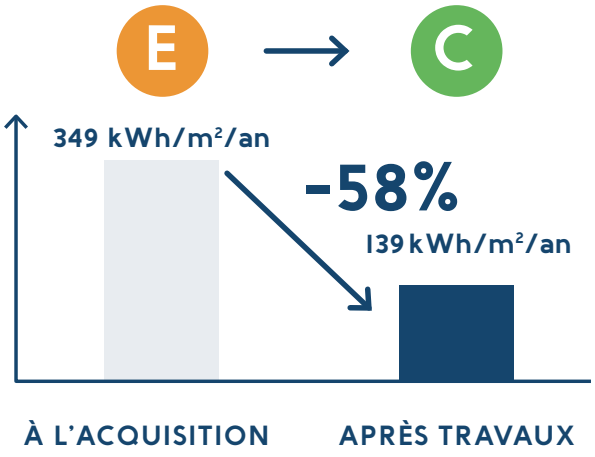
	Ville	kWh avant travaux	kWh après travaux	Amélioration en %	GES avant travaux en kCO2	GES après travaux en kCO2	Amélioration en %
1	CAVAILLON	410 kWh	71 kWh	**-83 %**	25 kCO2	1 kCO2	**-94 %**
2	MONTARGIS 01	303 kWh	148 kWh	**-51 %**	48 kCO2	7 kCO2	**-86 %**
3	PAMIERS	277 kWh	134 kWh	**-51 %**	57 kCO2	4 kCO2	**-93 %**
4	BLOIS	306 kWh	171 kWh	**-44 %**	71 kCO2	11 kCO2	**-84 %**
5	CARPENTRAS 01	324 kWh	168 kWh	**-48 %**	17 kCO2	5 kCO2	**-72 %**
6	BÉZIERS 01	319 kWh	116 kWh	**-64 %**	10 kCO2	3 kCO2	**-71 %**
7	AUCH	387 kWh	178 kWh	**-54 %**	74 kCO2	5 kCO2	**-94 %**
8	BRIGNOLES	302 kWh	116 kWh	**-62 %**	17 kCO2	3 kCO2	**-81%**
9	MAZAMET	245 kWh	169 kWh	**-31 %**	74 kCO2	5 kCO2	**-94 %**
10	CARPENTRAS 02	235 kWh	126 kWh	**-46 %**	30 kCO2	3 kCO2	**-90 %**
11	BÉZIERS 02	421 kWh	135 kWh	**-68 %**	14 kCO2	4 kCO2	**-71 %**
12	NARBONNE 01	375 kWh	119 kWh	**-68 %**	12 kCO2	3 kCO2	**-72 %**
13	ROMORANTIN-LANTHENAY	420 kWh	139 kWh	**-67 %**	13 kCO2	4 kCO2	**-69%**
14	MONTEREAU-FAULT-YONNE	263 kWh	167 kWh	**-36 %**	8 kCO2	5 kCO2	**-40 %**
15	NARBONNE 02	492 kWh	92 kWh	**-81 %**	23 kCO2	2 kCO2	**-90 %**
16	MONTFAVET	416 kWh	184 kWh	**-56 %**	15 kCO2	5 kCO2	**-65 %**
17	MONTARGIS 02	446 kWh	134 kWh	**-70 %**	84 kCO2	4 kCO2	**-96 %**
18	SELLES-SUR-CHER 01*				N/A		
19	SELLES-SUR-CHER 02*				N/A		

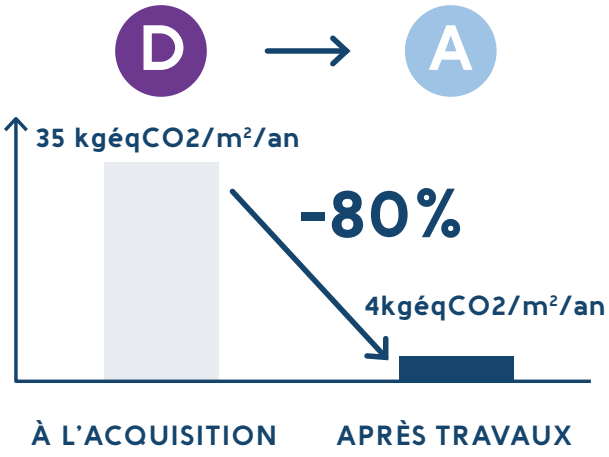
*Ces acquisitions ne répondent pas aux obligations du Dispositif Denormandie et correspondent à un objectif de placement de trésorerie.

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 349 kW/m²/an avant travaux, à 139 kW/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 80 %, passant de 35 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.

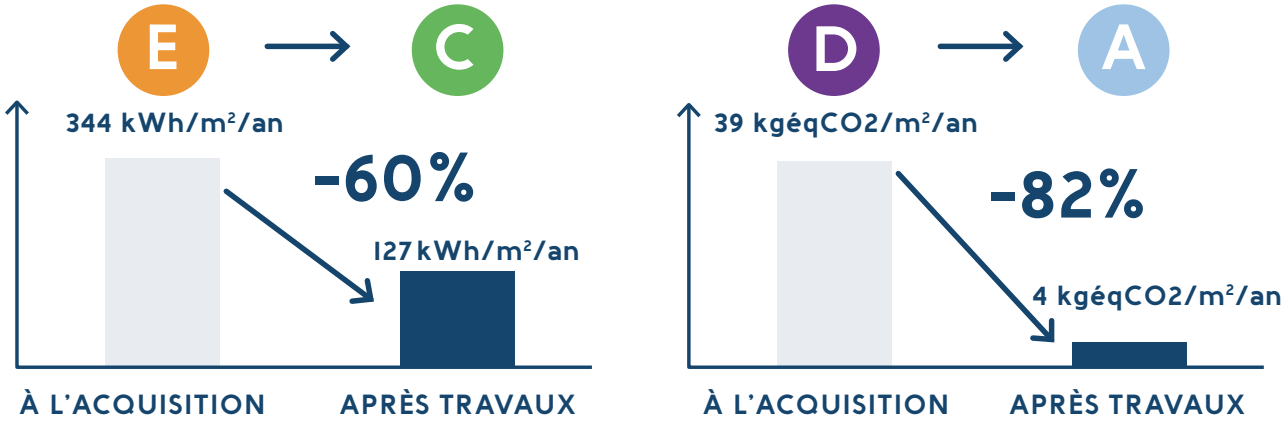
b. Résultats (DPE avant/après travaux)

	Ville	kWh avant travaux	kWh après travaux	Amélioration en %	GES avant travaux en kCO2	GES après travaux en kCO2	Amélioration en %
1	MAZAMET 01	265 kWh	139 kWh	**-47 %**	83 kCO2	4 kCO2	**-95 %**
2	TARBES	324 kWh	164 kWh	**-49 %**	10 kCO2	5 kCO2	**-53 %**
3	CAVAILLON	207 kWh	84 kWh	**-59 %**	38 kCO2	2 kCO2	**-95 %**
4	ROMANS-SUR-ISÈRE	189 kWh	89 kWh	**-53 %**	13 kCO2	2 kCO2	**-81 %**
5	TOURNON-SUR-RHÔNE	357 kWh	129 kWh	**-64 %**	12 kCO2	4 kCO2	**-68 %**
6	ARRAS	748 kWh	164 kWh	**-78 %**	41 kCO2	5 kCO2	**-88 %**
7	MONTARGIS	354 kWh	164 kWh	**-53 %**	68 kCO2	5 kCO2	**-92 %**
8	MAZAMET 02	379 kWh	114 kWh	**-70 %**	83 kCO2	3 kCO2	**-96 %**
9	NARBONNE	268 kWh	93 kWh	**-65 %**	10 kCO2	2 kCO2	**-73 %**

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 344 kW/m²/an avant travaux, à 127 kW/m²/an après travaux, soit une économie d'énergie de -60 %. 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 82 %, passant de 39 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 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.

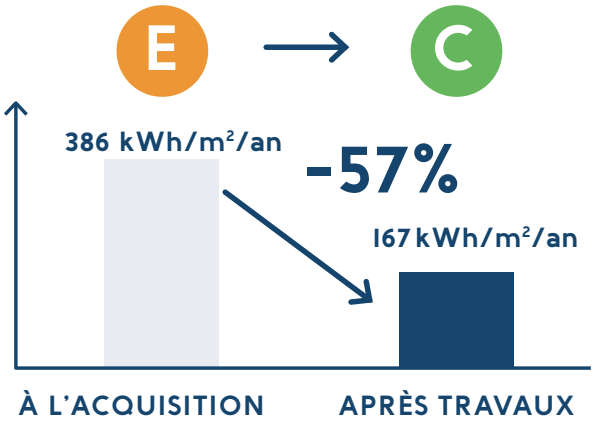
	Ville	kWh avant travaux	kWh après travaux	Amélioration en %	GES avant travaux en kCO2	GES après travaux en kCO2	Amélioration en %
1	REVEL	331 kWh	90 kWh	**-73 %**	73 kCO2	3 kCO2	**-96 %**
2	CAVAILLON	325 kWh	113 kWh	**-65 %**	70 kCO2	3 kCO2	**-95 %**
3	CHALON-SUR-SAÔNE	333 kWh	196 kWh	**-41 %**	61 kCO2	6 kCO2	**-90 %**
4	CASTRES	333 kWh	114 kWh	**-66 %**	10 kCO2	3 kCO2	**-70 %**
5	ROMANS-SUR-ISÈRE	312 kWh	119 kWh	**-62 %**	10 kCO2	3 kCO2	**-68 %**
6	DIEPPE	232 kWh	112 kWh	**-52 %**	7 kCO2	3 kCO2	**-58 %**
7	MONTAUBAN	334 kWh	125 kWh	**-63 %**	10 kCO2	4 kCO2	**-63 %**
8	SENS	896 kWh	393 kWh	**-56 %**	11 kCO2	4 kCO2	**-62 %**
9	CHÂTEAU-RENARD	363 kWh	144 kWh	**-60 %**	11 kCO2	4 kCO2	**-64 %**
10	AGEN	256 kWh	154 kWh	**-40 %**	55 kCO2	4 kCO2	**-92 %**
11	TARBES	331 kWh	136 kWh	**-59 %**	62 kCO2	4 kCO2	**-94 %**
12	SAINT-GAUDENS	244 kWh	139 kWh	**-43 %**	53 kCO2	4 kCO2	**-93 %**
13	MARMANDE	300 kWh	133 kWh	**-56 %**	9 kCO2	4 kCO2	**-56 %**
14	LE LUC	806 kWh	433 kWh	**-75 %**	8 kCO2	4 kCO2	**-54 %**
15	LE LUC	401 kWh	101 kWh	**-56 %**	13 kCO2	3 kCO2	**-78 %**

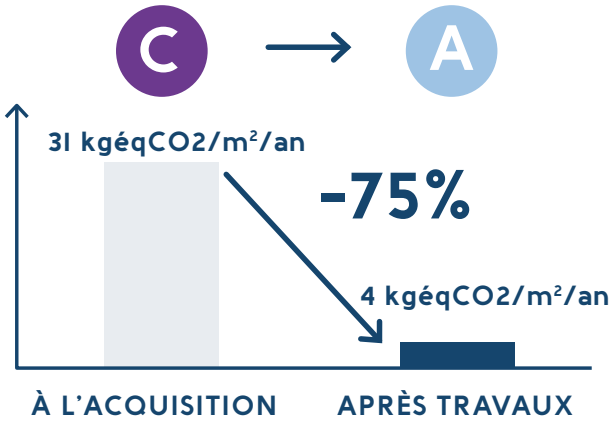
Les résultats sont calculés à partir des 15 immeubles pour lesquels les travaux de rénovation sont terminés.

Le niveau de consommation énergétique sur les logements rénovés a diminué, passant d'une consommation moyenne de 386 kW/m²/an avant travaux, à 167 kW/m²/an après travaux, soit une économie d'énergie de -57%. 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 75 %, passant de 31 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 C (logement considéré comme polluant) à la note A (logement considéré comme éco-responsable).







16 rue du Colonel Pagand à Romenay (71)
SCPI Kyaneos Pierre

Social

a. Notre approche

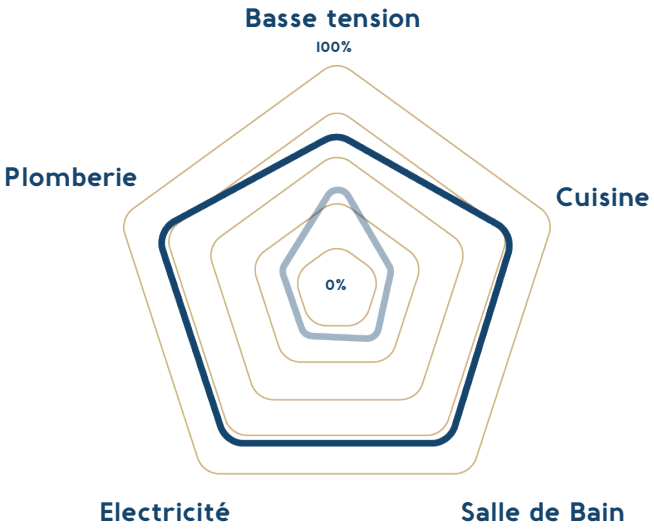
Afin d'évaluer l'impact des travaux réalisés sur le confort des locataires, nous avons décidé de communiquer sur une note de qualité du logement à l'aide de 5 critères (chaque critère rapportant 1 point) :

1	**Basse tension**	Travaux portant sur l'interphonie et la fibre optique.
2	**Cuisine**	Installation de meubles hauts et bas, d'une hotte aspirante, d'une plaque vitrocéramique ainsi que d'un évier avec mitigeur.
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 30/06/2025.

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)

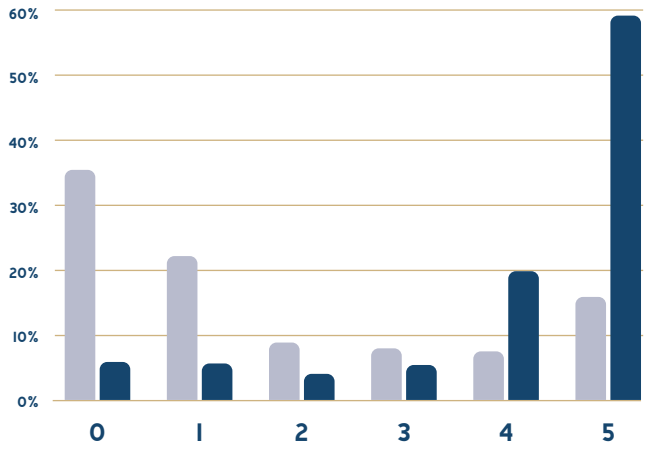


À l'acquisition — **Après travaux**

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	50%	72%
Cuisine	28%	80%
Salle de Bain	33%	82%
Electricité	28%	85%
Plomberie	34%	85%

% des lots par note de qualité de logement



À l'acquisition Après travaux

85% de nos biens obtiennent une note supérieure ou égale à 3/5 contre 31% avant travaux.
La note moyenne passe de 1.7/5 avant travaux à 4.1/5 après travaux.

NOTE	À L'ACQUISITION	APRÈS TRAVAUX
0	36 %	7 %
1	23 %	5 %
2	10 %	3 %
3	9 %	6 %
4	7 %	20 %
5	15 %	59 %
TOTAL	100%	100 %

Les performances présentées sont calculées sur les immeubles déjà rénovés et ne constituent pas une garantie de résultats similaires pour les acquisitions futures. Les résultats peuvent varier selon les caractéristiques des immeubles, leur localisation et les contraintes techniques rencontrées.

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.
Cet exemple de rénovation n'est pas représentatif de l'ensemble des opérations réalisées par la SCPI Kyaneos Denormandie.







88 - 100 chemin de Donne à Cavaillon (84) - 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. Cet exemple de rénovation n'est pas représentatif de l'ensemble des opérations réalisées par la SCPI Kyaneos Denormandie 2.







55 rue des 3 visages à Arras (62) - SCPI Kyaneos Denormandie 2

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. Cependant vous pouvez constater des travaux effectués par la SCPI sur son parc immobilier. Cet exemple de rénovation n'est pas représentatif de l'ensemble des opérations réalisées par la SCPI Kyaneos Denormandie 3.













10 boulevard Paul Doumer à Cavaillon (84) - SCPI Kyaneos Denormandie 3



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.

KYANEOS

KYANEOSAM.COM

OÙ NOUS TROUVER ?

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

COMMENT NOUS CONTACTER ?

04 86 34 80 73
contact@kyaneosAM.com

Kyaneos Asset Management, Société de Gestion agréée par l'AMF le 05/06/2018 sous le n° GP-180000012
1578 avenue de la 2ème Division Blindée - Immeuble Grand Angle - 30133 Les Angles
SAS au capital social : 276 500€ - RCS Nîmes 834 610 313