RAPPORT ANNUEL 2025

Loi Énergie - Climat

Article 29 de la loi relative à l'énergie et au climat

KYANEOS ASSET MANAGEMENT

Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF - n° GP-18000002

Introduction :

Ce rapport est établi en application de l'article 29 de la loi n° 2019-1147 relative à l'énergie et au climat et de l'article D. 533-16-1 du code monétaire et financier. Il porte sur l'exercice 2025.

Kyaneos AM est une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP-18000002.

Au 31/12/2025, Kyaneos AM gère 6 SCPI. Le montant des actifs sous gestion est détaillé dans le tableau ci-dessous :

Fond concerné	Montant des actifs sous gestion 31/12/2025
Kyaneos Pierre	**367 809 653.49 €**
Kyaneos Denormandie	**8 461 550.00 €**
Kyaneos Denormandie 2	**5 305 953.25 €**
Kyaneos Denormandie 3	**6 710 514.02 €**
Kyaneos Denormandie 4	**7 828 957.88 €**
Kyaneos Denormandie 5	**1 869 591.87 €**
TOTAL	**397 986 220.51 €**

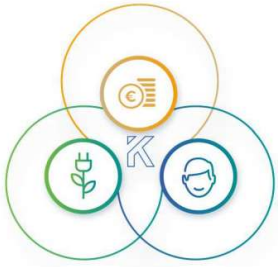
I. INFORMATIONS ISSUES DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 29 DE LA LOI RELATIVE A L'ENERGIE ET AU CLIMAT

A. Démarche générale de l'entité sur la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance

A.1. Résumé de la démarche

Les fonds gérés par Kyaneos AM ont tous un triple objectif :

- Offrir un couple risque/rendement attractif à nos investisseurs
- Améliorer l'efficience énergétique des immeubles
- Améliorer la qualité du logement pour nos locataires



Ces trois objectifs sont quantifiés de façon différente suivant les fonds.

Pour la SCPI Kyaneos Pierre, les indicateurs sont les suivants :

- **Rendement financier :**
  - La performance de la SCPI a d'abord été communiquée à travers le taux de distribution, calculé en divisant le dividende brut annuel (avant prélèvements fiscaux) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année considérée. En application des règles de l'ASPIM, nous mettons maintenant l'accent sur le TRI (Taux de Rendement Interne) depuis la création de la SCPI, qui intègre à la fois les revenus distribués et la revalorisation (ou dépréciation) du prix de part, en tenant compte de l'effet du temps.

- **Efficience énergétique :** nous avons identifié 5 critères prépondérants dans le calcul de la performance énergétique d'un logement. Chaque critère rapporte 1 point et permet de calculer une note d'efficience énergétique, allant de 0 à 5 pour chaque logement
  - Est-ce que les combles sont isolés ?
  - Est-ce que les murs périphériques sont isolés ?
  - Est-ce que le logement est chauffé à l'aide d'une pompe à chaleur ou d'un système de chauffage renouvelable (e.g. chaudière biomasse) ?
  - Est-ce que toutes les fenêtres sont en double vitrage ?
  - Est-ce qu'il y a un système de ventilation de type VMC ou HygroB ?
    - ⇨ Kyaneos AM communique une note sur 5 de chaque logement, avant et après travaux, dans les 12 mois suivant l'acquisition de l'immeuble

- **Qualité du logement :** De la même façon que pour l'efficience énergétique, nous avons identifié 5 critères de qualité du logement. Chaque critère rapporte 1 point et permet de calculer une note de qualité du logement, allant de 0 à 5 pour chaque logement :
    - Est-ce que le réseau de basse tension est installé et fonctionnel (interphonie/fibre) ?
    - Est-ce qu'il y a des meubles de cuisine (meubles bas, meuble haut, hotte, plaque) ?
    - Est-ce qu'il y a des meubles de salle de bain (meuble de vasque avec miroir et rangement, sèche-serviette) ?
    - Est-ce que des travaux d'électricité ont été réalisés pour la parfaite mise en sécurité de l'installation ?
    - Est-ce que des travaux de plomberie ont été réalisés (robinetterie, évacuations, etc.) ?
        - ⇨ Kyaneos AM communique une note sur 5 de chaque logement, avant et après travaux, dans les 12 mois suivant l'acquisition de l'immeuble.

Cette méthode de communication sur les critères extra-financiers permet aux associés de constater précisément les travaux qui ont été réalisés par les équipes de Kyaneos AM pour améliorer l'efficience énergétique et la qualité des logements.

Pour les SCPI Kyaneos Denormandie, SCPI Kyaneos Denormandie 2, SCPI Kyaneos Denormandie 3, SCPI Kyaneos Denormandie 4 et SCPI Kyaneos Denormandie 5 :

- **Rendement financier :**
    - Seul le montant de la distribution annuelle est communiqué

- **Efficience énergétique :** calcul d'un diagnostic de performance énergétique (DPE) avant et après travaux permettant d'identifier la consommation d'énergie (en kWh/m²/an) et les émissions de Gaz à Effet de Serre (en kg CO2/m²/an)

- **Qualité du logement :** Aucun indicateur quantitatif pour ces SCPI. La qualité du logement n'est mesurée que sur la SCPI Kyaneos Pierre

Kyaneos AM s'est également fixé pour objectif de travailler autant que possible avec des artisans locaux pour effectuer les chantiers de rénovation des immeubles. Nous communiquions jusqu'en 2021 sur le pourcentage de travaux réalisés par des entreprises situées à moins de 50 km de l'immeuble concerné, ainsi que la provenance du matériel utilisé (France, Europe et Reste du monde). Du fait de la très forte augmentation du volume, nous n'avons pas réussi à poursuivre cette communication et, même si nous conservons cette stratégie, nous ne pouvons plus communiquer de données chiffrées.

A.2. Contenu, fréquence et moyens utilisés pour informer les souscripteurs, affiliés, cotisants, allocataires ou clients sur les critères relatifs aux objectifs ESG pris en compte dans la politique et la stratégie d'investissement :

Les données relatives aux objectifs ESG pris en compte dans la politique et la stratégie d'investissement sont calculées par Kyaneos AM et actualisées « au fil de l'eau ». Ces dernières sont communiquées deux fois par an de la manière suivante :

- Les données au 31/12 sont communiquées dans le Rapport annuel de chaque fonds
- Les données au 30/06 sont communiquées dans le rapport ESG

A.3. Adhésion de l'entité, ou de certains produits financiers, à une charte, un code, une initiative ou obtention d'un label sur la prise en compte de critères ESG ainsi qu'une description sommaire de ceux-ci

Les fonds gérés par Kyaneos AM ne sont pas labellisés « ISR » car nous ne sommes pas en accord avec le fonctionnement de ce label.

Cependant, nous ne sommes pas « anti-label » : la SCPI Kyaneos Denormandie 2 a obtenu le label Greenfin qui nécessite de prouver que les travaux effectués ont donné lieu à d'importantes réductions d'émissions de Gaz à Effet de Serre. Il s'agit du premier fonds immobilier grand public à obtenir ce label en France. Ce label Greenfin est arrivé à échéance le 20/03/2024. Nous pensons être toujours éligibles, cependant, nous ne l'avons pas renouvelé pour des questions de coût.

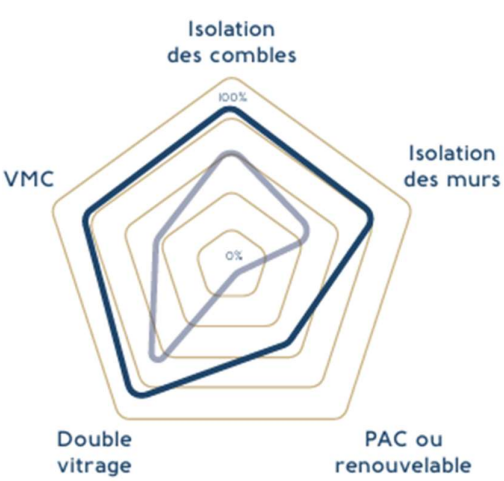
B. Moyens internes déployés par l'entité

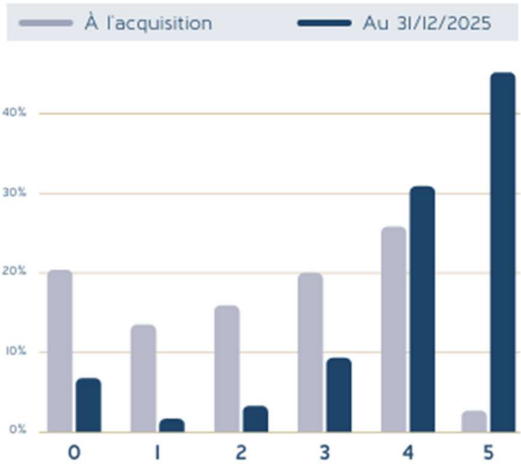
Les objectifs extra-financiers sont principalement liés aux travaux réalisés. Ainsi, à ce jour, Kyaneos AM a une équipe constituée de 15 conducteurs de travaux dont l'objectif est d'organiser les travaux de rénovation des immeubles acquis par les SCPI gérées par Kyaneos AM.

Un collaborateur en charge de la communication et du marketing est responsable de la collecte des données de rénovations qui lui sont adressées sous forme de fiche de fin de chantier listant tous les travaux qui ont été réalisés sur les logements concernés. Ces informations sont ensuite saisies – et contrôlées par le Président – dans les outils internes de Kyaneos AM afin de pouvoir communiquer les différentes informations aux clients, et en particulier les tableaux suivants (extraits des rapports annuels de la SCPI Kyaneos Pierre et des SCPI Kyaneos Denormandie et Kyaneos Denormandie2).

Concernant KYANEOS PIERRE :

Efficience énergétique :



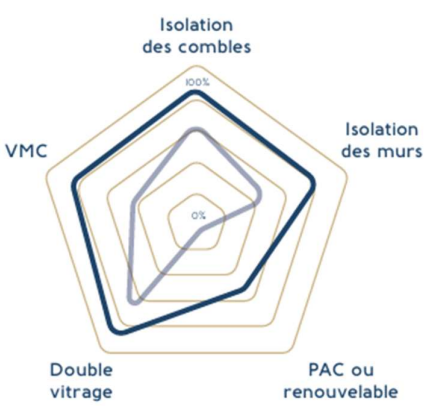


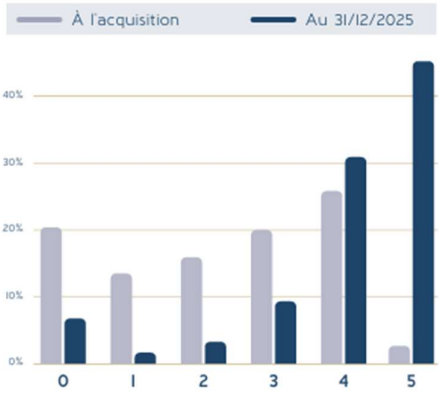
CRITÈRES	À L'ACQUISITION	AU 31/12/2025
Isolation des combles	63.4%	85.3%
Isolation des murs	49.1%	82.8%
PAC ou renouvelable	6.4%	53.5%
Double vitrage	72.6%	89.6%
VMC	40.3%	83.1%

Les immeubles pour lesquels la note au 31/12/2025 est de 0 sont très souvent des immeubles récemment acquis pour lesquels les travaux sont en cours.

NOTE SUR 5	À L'ACQUISITION	AU 31/12/2025
0	20.4%	7.2%
1	13.1%	2.1%
2	16.0%	3.5%
3	20.1%	9.6%
4	25.5%	31.5%
5	4.9%	46.1%
Total	**100%**	**100%**

Qualité du logement :





CRITÈRES	À L'ACQUISITION	AU 31/12/2025
Isolation des combles	63.4%	85.3%
Isolation des murs	49.1%	82.8%
PAC ou renouvelable	6.4%	53.5%
Double vitrage	72.6%	89.6%
VMC	40.3%	83.1%

Les immeubles pour lesquels la note au 31/12/2025 est de 0 sont très souvent des immeubles récemment acquis pour lesquels les travaux sont en cours.

NOTE SUR 5	À L'ACQUISITION	AU 31/12/2025
0	20.4%	7.2%
1	13.1%	2.1%
2	16.0%	3.5%
3	20.1%	9.6%
4	25.5%	31.5%
5	4.9%	46.1%
Total	**100%**	**100%**

Concernant Kyaneos DENORMANDIE :

Evolution des DPE par Immeuble avant/après travaux :

#	Ville	kWh avant travaux	kWh après travaux	Amélioration en %	GES avant travaux	GES après travaux	Amélioration en %
1	CAVAILLON	411 kWh	72 kWh	83%	25 kCO2	1 kCO2	94%
2	MONTARGIS	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	324 kWh	168 kWh	48%	17 kCO2	5 kCO2	72%
6	BEZIERS	319 kWh	116 kWh	64%	10 kCO2	3 kCO2	72%
7	AUCH	375 kWh	130 kWh	65%	64 kCO2	4 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	235 kWh	126 kWh	46%	30 kCO2	3 kCO2	90%
11	BEZIERS	421 kWh	135 kWh	68%	14 kCO2	4 kCO2	71%
12	NARBONNE	375 kWh	119 kWh	68%	12 kCO2	3 kCO2	72%
13	ROMORANTIN-LANTHENAY	420 kWh	139 kWh	67%	13 kCO2	4 kCO2	70%
14	MONTEREAU-FAULT-YONNE	263 kWh	167 kWh	36%	8 kCO2	5 kCO2	40%
15	NARBONNE	492 kWh	92 kWh	81%	23 kCO2	2 kCO2	90%
16	MONTFAVET	416 kWh	184 kWh	56%	15 kCO2	5 kCO2	65%
17	MONTARGIS	446 kWh	134 kWh	70%	84 kCO2	4 kCO2	96%
18	SELLES-SUR-CHER*			N/A			
19	SELLES-SUR-CHER*			N/A			

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

Concernant Kyaneos DENORMANDIE 2 :

Evolution des DPE par Immeuble avant/après travaux :

#	Dépt.	Ville	kWh avant travaux	kWh après travaux	Amélioration en %	GES avant travaux	GES après travaux	Amélioration en %
1	81	MAZAMET	265 kWh	139 kWh	**47%**	83 kCO2	4 kCO2	**95%**
2	65	TARBES	325 kWh	147 kWh	**55%**	10 kCO2	4 kCO2	**59%**
3	84	CAVAILLON	176 kWh	71 kWh	**60%**	32 kCO2	2 kCO2	**94%**
4	26	ROMANS-SUR-ISÈRE	189 kWh	89 kWh	**53%**	14 kCO2	3 kCO2	**82%**
5	07	TOURNON-SUR-RHÔNE	358 kWh	129 kWh	**64%**	12 kCO2	4 kCO2	**68%**
6	62	ARRAS	748 kWh	76 kWh	**90%**	41 kCO2	2 kCO2	**96%**
7	45	MONTARGIS	354 kWh	164 kWh	**54%**	63 kCO2	5 kCO2	**92%**
8	81	MAZAMET	379 kWh	114 kWh	**70%**	83 kCO2	3 kCO2	**96%**
9	11	NARBONNE	261 kWh	86 kWh	**67%**	9 kCO2	2 kCO2	**74%**

Concernant Kyaneos DENORMANDIE 3 :

Evolution des DPE par Immeuble avant/après travaux :

#	Ville	kWh avant travaux	kWh après travaux	Réduction en %	GES avant travaux	GES après travaux	Réduction 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-SAONE	289 kWh	191 kWh	34%	53 kCO2	6 kCO2	89%
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	335 kWh	125 kWh	63%	10 kCO2	4 kCO2	63%
8	SENS	355 kWh	156 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	92%
13	MARMANDE	300 kWh	133 kWh	56%	9 kCO2	4 kCO2	56%
14	LE LUC	262 kWh	141 kWh	46%	8 kCO2	4 kCO2	54%
15	LE LUC	401 kWh	101 kWh	75%	13 kCO2	3 kCO2	78%

Concernant Kyaneos DENORMANDIE 4 :

Evolution des DPE par Immeuble avant/après travaux :

#	Dépt.	Ville	kWh avant travaux	kWh après travaux	Amélioration en %	GES avant travaux	GES après travaux	Amélioration en %
1	31	AURIGNAC	391 kWh	124 kWh	68%	13 kCO2	3 kCO2	77%
2	31	ASPECT	212 kWh	79 kWh	63%	59 kCO2	2 kCO2	97%
3	84	BAGNOLS-SUR-CEZE	192 kWh	99 kWh	48%	27 kCO2	3 kCO2	90%
4	71	MACON	293 kWh	132 kWh	55%	36 kCO2	4 kCO2	89%
5	59	DOUAI	273 kWh	89 kWh	67%	59 kCO2	2 kCO2	96%
6	31	SAINT-GAUDENS						
7	47	VILLENEUVE-SUR-LOT	545 kWh	198 kWh	64%	18 kCO2	6 kCO2	66%
8	13	CHATEAURENARD	277 kWh	70 kWh	75%	9 kCO2	2 kCO2	81%
9	47	TONNEINS	249 kWh	152 kWh	39%	54 kCO2	4 kCO2	92%
10	34	BEZIERS						
11	64	PAU						
12	47	NERAC	220 kWh	181 kWh	18%	10 kCO2	6 kCO2	37%
13	24	BERGERAC	298 kWh	98 kWh	67%	65 kCO2	3 kCO2	95%

La société n'a pas prévu de renforcer les moyens humains nécessaires au suivi des performances extra-financières des FIA gérés. Cependant, la stratégie de communication a été renforcée et permet de communiquer a minima trimestriellement des photos d'immeubles avant et après travaux aux associés des SCPI gérées par Kyaneos AM.

C. Démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance au niveau de la gouvernance de l'entité

C.1. Intégration des critères ESG dans la politique d'investissement

Dès la création de Kyaneos AM, les objectifs extra-financiers ont été au cœur de la stratégie d'investissement. C'est pourquoi les travaux de rénovation portant sur les 5 critères d'amélioration de l'efficience énergétique et de qualité du logement sont établis dès le comité d'investissement. Ainsi, ces objectifs sont parfaitement intégrés dans la politique d'investissement et ont le même niveau d'importance que l'objectif de rendement financier.

Au niveau du comité de direction, également en charge de l'évaluation annuelle des collaborateurs, des objectifs « ESG » ont été intégrés dans les grilles d'évaluation des gérants (i.e. des personnes en charge des investissements).

C.2. Intégration des critères ESG dans la politique de rémunération

Les rémunérations variables de l'équipe de Direction (Président & Directeur Général) sont décidées en Assemblée Générale et ne sont pas décidées sur des objectifs liés aux critères ESG.

Les rémunérations variables des collaborateurs de Kyaneos AM sont, à ce jour, identiques pour l'ensemble des collaborateurs et ne sont indexées sur aucun indicateur : donc non liées à des objectifs « ESG ». Cependant les critères ESG sont pris en compte lors de l'évaluation annuelle des gérants de fonds.

C.3. Connaissances et compétences de l'équipe dirigeante

L'équipe dirigeante a suivi des formations – non diplômantes – dispensées par des acteurs reconnus sur le sujet des émissions de Gaz à Effet de Serre. L'équipe dirigeante a sollicité un cabinet de conseil en émissions Carbone (Carbone 4) pour réaliser un audit sur le process mis en place ainsi que les résultats obtenus. Le Président est la personne en charge de la communication des données extra-financières : à ce titre, il est responsable du contrôle des informations communiquées aux investisseurs.

Le passage du certificat AMF-Finance Durable a été proposé à une partie de l'équipe de Kyaneos AM sur la base du volontariat : l'équipe dirigeante, les gérants de fonds, la chargée de commercialisation et la responsable du Back Office.

D. Stratégie d'engagement auprès des émetteurs ou vis-à-vis des sociétés de gestion ainsi que sur sa mise en œuvre

Les engagements en termes ESG sont clairement définis dans les notes d'information des SCPI.

Kyaneos AM n'a l'agrément que pour la gestion d'immobilier physique et de « fonds de fonds ». A ce jour, la stratégie de « fonds de fonds » n'a pas été déployée par Kyaneos AM et, ainsi, le seul actif financier présent dans les fonds est l'immobilier physique. Ainsi, Kyaneos AM n'est pas présent en Assemblée Générale et n'a pas de politique de vote.

Il est cependant important de souligner que Kyaneos AM a de plus en plus de contact avec les équipes municipales des villes dans lesquelles les SCPI investissent. L'équipe de Direction de Kyaneos AM tente de sensibiliser les municipalités aux critères ESG que nous nous sommes fixés avec, à ce jour, un succès limité. Cet objectif n'est pas formalisé dans une procédure stricte et relève davantage des échanges informels.

E. Taxonomie européenne et combustibles fossiles

Conformément aux objectifs fixés par la Taxonomie, la grande majorité de nos travaux de rénovation mènent à une réduction de la consommation d'énergie primaire de plus de 30%. Par rapport à la note d'efficience énergétique sur 5, nous considérons que les logements dont la note initiale était inférieure ou égale à 2 sur 5, et la note finale est supérieure ou égale à 3 sur 5 remplissent cet objectif. Ainsi, sur la SCPI Kyaneos Pierre, plus de 80% des logements remplissent cet objectif (attention, il est important de rappeler que ce fonds peut investir jusqu'à 20% de ses actifs en immobilier tertiaire, et nos objectifs extra-financiers ne portent que sur l'immobilier à usage d'habitation). Concernant les SCPI Kyaneos Denormandie, SCPI Kyaneos Denormandie 2, SCPI Kyaneos Denormandie 3 et SCPI Kyaneos Denormandie 4, nous nous sommes fixés comme objectif très conservateur que 50% des actifs remplissent ces obligations d'économie d'énergie.

Cependant, la Taxonomie impose à ce jour d'utiliser des matériaux émettant moins de 0,06 mg de formaldéhyde par m³ et la plupart des matériaux que nous utilisons ne communiquent pas ce type de données. Ainsi, puisque nous ne pouvons pas accéder à ce type d'information, nous sommes dans l'obligation de communiquer sur un niveau d'alignement à la Taxonomie de 0%.

Les locaux tertiaires (bureaux, commerces, professions libérales) représentent moins de 20% de l'actif des SCPI gérées par Kyaneos AM et ne sont pas engagés, ni de près ni de loin, dans des activités liées à l'extraction, l'exploitation ou la vente d'énergie fossile. Concrètement, l'immense majorité des locaux tertiaires détenus dans nos portefeuilles sont des professions libérales (médical ou paramédical), des commerces (vêtements essentiellement) et des restaurants.

Les FIA gérés par Kyaneos AM ne détiennent aucun actif utilisé pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production d'énergie fossile.

F. Stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux des articles 2 et 4 de l'Accord de Paris relatifs à l'atténuation des émissions de gaz à effet de serre et, le cas échéant, pour les produits financiers dont les investissements sous-jacents sont entièrement réalisés sur le territoire français, la stratégie nationale bas-carbone mentionnée à l'article L. 222-1 B du code de l'environnement

Les objectifs de réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre sont quantifiés sur les SCPI Kyaneos Denormandie, SCPI Kyaneos Denormandie 2, SCPI Kyaneos Denormandie 3, SCPI Kyaneos Denormandie 4 et SCPI Kyaneos Denormandie 5, mais pas sur la SCPI Kyaneos Pierre.

Les objectifs de réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre des fonds gérés par Kyaneos AM sont particulièrement mis en avant par le 3ème critère de la note sur 5 d'efficience énergétique, à savoir de privilégier des modes de chauffage de type Pompe à Chaleur à Renouvelable : i.e. des systèmes de chauffage qui n'impliquent pas de brûler des énergies fossiles type gaz ou pétrole. Ainsi, nos résultats de diminution d'émissions de Gaz à Effet de Serre sont meilleurs que ceux de réduction de la consommation d'énergie puisqu'ils impliquent aussi une amélioration du mix énergétique, avec de nombreux remplacements de chaudière gaz par des pompes à chaleur qui fonctionnent à l'électricité, donc majoritairement à l'énergie nucléaire en France.

En conséquence, nous estimons à 30% l'alignement de la SCPI Kyaneos Pierre avec la stratégie d'alignement de l'accord de Paris, et à 50% pour les SCPI Kyaneos Denormandie, SCPI Kyaneos Denormandie 2, SCPI Kyaneos Denormandie 3, SCPI Kyaneos Denormandie 4 et SCPI Kyaneos Denormandie 5. Le critère retenu pour l'alignement avec l'accord de Paris concerne le volume d'émissions de Gaz à Effet de Serre et le seuil retenu pour la période quinquennale allant de 2023 à 2028 est de 10 kg CO2/m²/an. Il s'agit d'estimations internes, non auditées.

Les évaluations sont réalisées systématiquement entre la fin des travaux et la période de relocation. Les Diagnostics de Performance Energétique permettent d'identifier la moyenne de la consommation d'énergie et d'émissions de Gaz à Effet de Serre pour chaque immeuble et, par extension, pour chaque FIA avant et après rénovation. Ces données seront communiquées au sein du rapport annuel sur les données au 31/12 et au sein du rapport ESG sur les données du 30/06.

G. Stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité

Kyaneos AM se concentre sur des travaux de rénovation et non de construction, ainsi nous contribuons à la réduction des principales pressions et impacts sur la biodiversité du secteur de l'immobilier, à savoir : l'artificialisation des sols.

En 2025, les travaux de rénovation ont été achevés sur 745 logements. En parallèle, nous n'avons réalisé aucune construction.

Nous avons des projets de construction pour 10 maisons individuelles réparties sur l'ensemble des fonds gérés par Kyaneos Asset Management. Ces chiffres traduisent la position de la société de gestion en faveur de la limitation de l'artificialisation des sols.

Notre indicateur d'empreinte biodiversité est donc le suivant : nous réaliserons et suivrons notre ratio du nombre de logements construits pour le nombre de logements rénovés pour la période analysée.

Enfin, nous n'avons pas d'objectif concernant la végétalisation des toitures ou des façades.

H. Démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans la gestion des risques, notamment les risques physiques, de transition et de responsabilité liés au changement climatique et à la biodiversité

En immobilier résidentiel, les principaux risques relatifs aux critères ESG sont les PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation), les risques de cavités souterraines ainsi que la présence d'amiante ou de plomb dégradés dans nos logements. Pour répondre au premier risque, notre équipe de juristes alerte régulièrement l'équipe de gestion sur ce sujet, mais il ne s'agit pas d'un critère bloquant. Concernant l'éventuelle dégradation du plomb et de l'amiante, Kyaneos AM a demandé à son prestataire (et société liée) Kyaneos Gestion, en charge de la gestion locative, d'assurer une visite régulière de l'ensemble du parc immobilier pour vérifier l'évolution de la qualité des logements ainsi que cette typologie de risque. Ainsi, la présence de plomb ou d'amiante dans un immeuble n'est pas un critère bloquant, mais donne lieu à un suivi spécifique.

Voici notre analyse pour chacun des risques :

Présence d'Amiante et/ou de Plomb dans les immeubles acquis :

- Il s'agit d'un risque physique pour les artisans réalisant les travaux de rénovation, susceptible de donner lieu à un contentieux si les obligations légales ne sont pas respectées.
- Concrètement, en amont de chaque chantier, un Diagnostic Avant Travaux, également appelé Repérage Avant Travaux, permet d'identifier la présence d'amiante sur l'immeuble à rénover ; concernant le plomb, un diagnostic Plomb Avant Travaux est réalisé. En cas de présence d'amiante ou de plomb, il est possible d'encapsuler ou de désamianter, étant entendu que seules des entreprises habilitées peuvent réaliser ce type de prestations.
- La présence d'amiante dans un bâtiment est un risque qui concerne l'ensemble du territoire pour les bâtiments construits avant 1997. La présence de plomb est un risque qui concerne également l'ensemble du territoire mais uniquement pour les logements construits avant 1949.
- L'impact financier de la présence d'amiante et/ou de plomb dans un immeuble peut osciller de 0 à quelques dizaines de milliers d'euros.
- La fréquence de la revue du cadre de gestion de ces risques : Nous nous conformons aux obligations de la loi ALUR en termes de diagnostics nécessaires à la location.

Immeuble situé dans un Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondations :

- Il s'agit d'un risque lié aux facteurs environnementaux qui peut donner lieu à un risque financier.
- Concrètement, en amont de chaque acquisition, un audit juridique est effectué pour savoir si l'immeuble acquis se situe en « PPRI ». Lorsque c'est le cas, l'équipe technique quantifie le risque afin de décider si l'acquisition doit être annulée ou non
- Un actif situé en zone PPRI est un risque qui peut être présent sur l'ensemble du territoire.
- L'impact financier d'une inondation sur un immeuble serait limité puisque l'ensemble des immeubles gérés par les FIA sont assurés par une assurance de type « Propriétaire Non Occupant ».

Immeuble situé dans un Plan de Prévention des Risques naturels concerné par l'aléa de cavités souterraines :

- Il s'agit d'un risque lié aux facteurs environnementaux qui peut donner lieu à un risque financier.
- Concrètement, en amont de chaque acquisition, un audit juridique est effectué pour savoir si l'immeuble est concerné par le risque naturel de cavités souterraines. Lorsque c'est le cas, l'équipe technique quantifie le risque afin de décider si l'acquisition doit être annulée ou non.
- Un actif situé en zone de cavités souterraines est un risque qui peut être présent sur l'ensemble du territoire, mais plus particulièrement sur la moitié nord du territoire français.
- L'impact financier d'un effondrement sur un immeuble serait limité puisque l'ensemble des immeubles gérés par les FIA sont assurés par une assurance de type « Propriétaire Non Occupant ».

I. Liste des produits financiers mentionnés en vertu des articles 8 et 9 du Règlement Disclosure (SFDR)

L'ensemble des fonds gérés par Kyaneos Asset Management **relèvent de l'article 8** au sens de la réglementation SFDR.

Les fonds sont les suivants :

- SCPI KYANEOS PIERRE
- SCPI KYANEOS DENORMANDIE
- SCPI KYANEOS DENORMANDIE 2
- SCPI KYANEOS DENORMANDIE 3
- SCPI KYANEOS DENORMANDIE 4
- SCPI KYANEOS DENORMANDIE 5

II. INFORMATIONS ISSUES DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 4 DU REGLEMENT (UE) 2019/2088 DU PARLEMENT EUROPEEN ET DU CONSEIL DU 27 NOVEMBRE 2019

J. Résumé des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

Le concept de préjudice environnemental ou social, également appelé Principales Incidences Négatives (PIN), porte sur 3 aspects :

- Efficience des logements d'un point de vue énergétique : le seuil d'efficience pour les logements construits avant le 31/12/2020 a été fixé à 110kWh d'énergie primaire par m² et par an, soit un DPE de B. Les fonds gérés par Kyaneos AM investissent uniquement dans des immeubles anciens dont la majorité ont plus de 50 ans et pour certains plus de 100 ans, l'objectif étant de rénover ces immeubles pour éviter qu'ils soient détruits et reconstruits ce qui aurait un impact néfaste pour l'environnement (la construction étant très émettrice de Gaz à Effet de Serre). De plus, ces immeubles sont très souvent soumis à des prescriptions d'Architectes des Bâtiments de France qui rendent plus difficile la réalisation des travaux d'amélioration de la performance énergétique. Pour toutes ces raisons, le seuil d'un DPE « B » nous semble très difficile à atteindre et nous ne prenons aucun engagement sur cet objectif. Ainsi, 100 % de nos actifs sont considérés comme inefficaces au sens de cet indicateur. Nous l'assumons : notre métier est justement d'acheter de l'ancien pour le rénover.

Deux autres objectifs sont fixés par les « PIN » :

- Pourcentage d'immeubles équipés de tri collectif : Seul 20% des actifs détenus par les fonds gérés par Kyaneos AM pourraient ne pas respecter cet objectif puisque tous les logements de ces fonds sont équipés de tri collectif et les logements représentent, à minima, 80% de chaque fonds.
- Pourcentage des fonds gérés par Kyaneos AM investis dans des activités liées à l'extraction d'énergie fossile : 0%

K. Description des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité et comparaison historique

Sans objet, à ce jour les fonds gérés par Kyaneos AM ne disposent pas de données historiques concernant les PIN.

L. Description des politiques visant à identifier et hiérarchiser les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

Les PIN sont identifiées dès le comité d'investissement : chaque immeuble acquis fait l'objet d'un programme de travaux d'amélioration de l'efficience énergétique et de la qualité du logement. Les données sont collectées en interne (fiches de fin de chantier, DPE avant et après travaux).

M. Politique d'engagement

Nous ne détenons pas de titres de sociétés, ne participons à aucune assemblée générale et n'avons pas de politique de vote : l'engagement actionnarial est sans objet. Notre engagement passe par les échanges avec les municipalités des villes où nous investissons.

N. Références aux normes internationales

Nous n'adhérons à ce jour à aucun code de conduite ni à aucune norme internationale en la matière, et nous n'utilisons pas de scénario climatique.